

2022/2023



WONINGBOUW VOOR STARTERS IN LANDELIJKE GEBIEDEN

Anna van der Eijk
4219139

Master thesis

Woningbouwinitiatieven voor starters in landelijk gebied

Een casestudy naar in hoeverre woningbouwinitiatieven voor koopstartende gezinnen in landelijke gebieden aansluiten bij het beleid van de gemeenten en aanbevelingen voor gemeenten om het op te lossen.

Colofon

Delft University of Technology
Academic year 2022/2023



Faculty of Architecture and the Built Environment
Master Architecture, Urbanism and Building Sciences
Track Management in the Built Environment

Publication thesis report
Thesis defense

Author	Anna van der Eijk
Student Number	4219139

First mentor	Prof. dr. W. K. Korthals Altes
Second mentor	Dr. ing. G.A. van Bortel
Board of examiners delegate	Dr. M.M. Dabrowski

Voorwoord

Met trots en voldoening schrijf ik dit voorwoord voor mijn masterscriptie. Het is een bijzondere periode geweest met veel ontwikkelingen op persoonlijk vlak; ik was in verwachting, kocht een nieuwbouwwoning, ging met zwangerschapsverlof en verwelkomde onze lieve dochter, haalde tijdens mijn verlof mijn laatste openstaande vak, kreeg een nieuwe baan en verhuisde met mijn gezin naar ons nieuwe huis.

Ondanks de drukte door alle ontwikkelingen heb ik ontzettend genoten van het onderzoek doen voor en het schrijven van mijn scriptie. Het klinkt wellicht wat vreemd, maar de momenten dat ik met mijn scriptie bezig was, waren voor mij rustmomenten in de hectiek van het dagelijks leven. Ik heb in deze periode ontzettend veel geleerd over de woningbouw vanuit het perspectief van de gemeente en hoe zij hierop kunnen sturen, maar ook over mijzelf.

Allereerst wil ik mijn ouders bedanken voor alle hulp die ik van hen heb gehad. Vooral tijdens de verhuizing hebben zij ontzettend hard gewerkt om het leven van ons makkelijker te maken. Daarnaast heb ik altijd ontzettend veel steun gehad van, en mij gesteund gevoeld door ze. Dit heeft ervoor gezorgd dat ik het aandurf om mijn hart te volgen en keuzes te maken die wellicht niet het meest voor de hand liggend zijn.

Verder wil ik mijn begeleiders Willem en Gerard bedanken voor hun geduld, begrip en flexibiliteit. Ik vond de begeleidingsmomenten erg waardevol en het heeft mij geholpen focus te houden. Ook wil ik graag de geïnterviewden bedanken voor hun tijd en hun bijdrage aan mijn onderzoek. En dank aan alle anderen die mij hebben gesteund tijdens dit proces.

Ik kijk er naar uit om de vrije momenten samen door te brengen met mijn kinderen, Kees en Olivia, en mijn vriend Quinten. We gaan nu heerlijk met zijn vieren in onze nieuwe omgeving genieten van de rust.

Anna van der Eijk,

juni 2023

Abstract

Starters van nu kunnen als de verloren generatie op de woningmarkt worden beschouwd (Boelhouwer & Schiffer, 2019). Diverse beleidsmaatregelen voor het verkrijgen van een hypotheek, hoge studieleningen, een vaak te korte inschrijftijd voor een sociale huurwoning en de concurrentie met particuliere beleggers zorgen ervoor dat deze groep tussen wal en schip valt. Daarnaast is er een trend gaande waarin men uit de randstad naar intermediaire zones en perifere gebieden vertrekt. De verhuisbewegingen naar deze gebieden hebben ervoor gezorgd dat de prijzen van de woningen bijvoorbeeld in het noorden en oosten van Nederland tot wel 20% zijn gestegen. Veel van de starters die in dorpen en landelijke gebieden zijn opgegroeid hebben de voorkeur om in een vergelijkbare woonomgeving te gaan wonen, terwijl het vinden van een geschikte woning ook in de landelijke gebieden lastig lijkt te zijn.

In deze scriptie is onderzocht in hoeverre het lukt in de casus gemeenten om woningbouw(initiatieven) voor starters te realiseren. Hierbij is onderzoek gedaan naar de woonwensen en verhuishwensen van starters, welk beleid provincies en gemeenten hebben op het gebied van woningbouw voor starters en hoeveel woningen er worden gerealiseerd en hoeveel woningen er in voorbereiding zijn voor starters. Vervolgens is onderzocht of de wensen van de starters overeenkomen met het aanbod van het aantal voor starters bedoelde woningen in de gemeenten. Tot slot is onderzocht hoe het verschil in vraag en aanbod te verklaren is en hoe dit kan worden aangepakt.

Summary

Introduction

According to Boelhouwer and Schiffer (2019), today's starters can be regarded as the lost generation on the housing market. Various policy measures for obtaining a mortgage, high student loans, often too short a registration time for a social rental home and competition with private investors mean that this group falls through the cracks. In addition, there is an ongoing trend in which people move from the Randstad to intermediate zones and peripheral areas. The relocation movements to these areas have caused the prices of homes, for example in the north and east of the Netherlands, to rise by up to 30% (NVM, n.d.). Many of the starters who grew up in villages and rural areas prefer to live in a similar residential environment, while finding a suitable home also seems to be difficult in rural areas.

Problem statement

Due to the deteriorated position of first-time buyers on the housing market, it is difficult for first-time buyers to get hold of a home. Various policy measures for obtaining a mortgage, high student loans, an often too short registration time for a social rental home and competition with private investors contribute to this.

Due to rising house prices, homes are no longer affordable for first-time buyers. This is not only in the cities, but also in the rural areas. Last year there were more relocation movements from the Randstad than the other way around (CBS, 2021).

Research among starters in the millennial age group¹ has shown that 42% prefer to live in a rural area. The majority of them grew up in such an area themselves (BPD, 2019).

The above observations raise the question of the extent to which it is possible to realize housing (initiatives) for first-time buyers in rural areas.

This study examines the extent to which municipalities succeed in realizing housing (initiatives) for first-time buyers in rural areas and how this can be resolved if this fails.

Research goal and question

This study will identify how many homes are being built for starters in the outlying areas, whether this corresponds with the policy and wishes of the municipality and how this can be tackled if this does not correspond. The aim is to make recommendations to municipalities to ensure that the realization of homes for first-time buyers in rural areas is better aligned with the vision and wishes of the municipality and the wishes of the first-time buyers.

The main question that comes with this is: "To what extent is it possible to realize housing initiatives for first-time buyers in rural areas and how can this be tackled?".

To answer the main question, six sub-questions have been formulated:

¹ Generation born between 1980 and 2000 (BPD, n.d.).

- What policies do provinces/municipalities have with regard to housing initiatives for first-time buyers in rural areas?
- Which housing initiatives in rural areas are being prepared/realized for (and by) first-time buyers?
- What are the housing needs of starters in rural areas?
- To what extent do the policies and housing initiatives for starters in rural areas match the wishes of starters in rural areas?
- Why do the housing initiatives do or do not match the policy/wishes of the municipalities and the wishes of first-time buyers?
- What can municipalities do to reduce the difference between policy/wishes of municipalities and wishes of starters and actual realisations?

Methodology

To answer the main question, two cases are analyzed. For each case, all sub-questions, except for sub-question 3, in which the housing wishes of first-time buyers are analysed, are investigated and answered. The sub-questions are answered by means of quantitative and qualitative data. Additional insight is gained into the cases by means of two in-depth interviews.

Results and conclusions

What policies do provinces/municipalities have with regard to housing initiatives for first-time buyers in rural areas?

Provinces that stand out include the province of Overijssel, which works with a quality manual for developments in the outlying areas, the province of South Holland, which has drawn up a 3-hectare map in which housing locations outside existing urban areas are indicated, and the province of Utrecht, where the Interim Environmental Ordinance makes it possible to realize a one-off expansion of a maximum of 50 homes adjacent to an existing core. In the end, it was decided to look for projects in the provinces of Overijssel and South Holland that serve as case studies in this study.

In both selected cases, it was investigated what policy the municipalities have in the field of housing initiatives for first-time buyers. The municipality of Alphen aan den Rijn indicates in its policy that it would like to build cheap ground-level homes and a few apartments for starters. In addition, percentages have also been drawn up for various price categories that housing initiatives must meet.

One of the main goals of the municipality of Zwartewaterland is to encourage home ownership by first-time buyers. To achieve this they use various means; the starter loan, purchase guarantee/purchase start, purchase protection and self-occupancy obligation, target group ordinance, a leasehold construction, anti-speculation clause, differentiation in land prices and priority for new-build homes. In addition, the municipality has also named different types of starters, with an “ideal” home for each type.

Which housing initiatives in rural areas are being prepared/realized for (and by) first-time buyers?

With this sub-question, we searched for projects in the provinces from sub-question 1 that could serve as case studies. The selection was subject to a number of conditions: sufficient availability of data, located in a rural area, a municipality with a policy that they want to build for starters and a municipality that would like to participate in an interview. In addition, it was preferable that the cases were approximately the same size and that the realization was in approximately the same period.

The search resulted in the Weidelanden case from the municipality of Alphen aan den Rijn and the Tag West case from Zwartewaterland. Both cases are developments outside urban areas.

In Weidelanden in Hazerswoude-Dorp, 235 homes have been built, 186 of which are owner-occupied homes. This is subdivided into 151 single-family homes, 26 multi-family homes and 3 lots.

In Tag West, 240 homes have been built or are under construction and phase 2 of the project will soon start, with another 240 homes being built. In Tag West, 190 single-family homes, 17 multi-family homes and 33 lots have been built.

What are the housing needs of starters in rural areas?

The housing wishes of families starting to buy were analyzed from the WoON2018 study. As far as multi-family homes are concerned, first-time buyers are mainly looking for homes between €151,000 and €200,000 with a living room measuring between 21m² and 30m² and 3 rooms. If new families prefer a single-family home, they are looking for a home in the price category €151,000 to €200,000 or €201,000 to €250,000 with a living room between 21m² and 30m² and 4 or 5 rooms.

To what extent do the policies and housing initiatives for starters in rural areas match the wishes of starters in rural areas?

If we look at the wishes of first-time buyers, the policy of the municipalities and what has been achieved, both cases of single-family homes appear to be in good agreement to a certain extent. In both cases, the affordability of the multi-family homes didn't correspond with the wishes of the starters and the policies of the municipalities as they fall into more expensive price categories. The affordability of the single-family homes in both cases corresponds reasonably well with the policy and housing wishes of the first-time buyers. The size of the living room in most single-family homes and a few multi-family homes is larger than the preference for first-time buyers, and the number of rooms in all homes corresponds reasonably well with the desired number of rooms.

Why do the housing initiatives do or do not match the policy/wishes of the municipalities and the wishes of first-time buyers?

At the start of the projects, both cases succeeded in realizing cheap single-family homes, but as the project progressed, the prices of the homes also rose. At Weidelanden this increased faster than in Tag West.

In addition, the municipality of Alphen aan den Rijn is very dependent on the market actors. The municipality has hardly any land holdings. With the wait-and-see attitude they take, they

wait until the market comes up with initiatives and from there they try to steer on the principles of their policy.

During the project, the municipality of Alphen aan den Rijn did not use any instruments to do anything about affordability or allocation to the right target groups.

The Tag West project was realized by a developer, but the municipality also indicates that it has a lot of land of its own. As a result, they manage to steer the desired program in the municipality. The desired program still has to be worked out in percentages.

During the project, the municipality of Zwartewaterland only used the starter loan and no other instruments, for example to do something about affordability or allocation to the right target groups.

What can municipalities do to reduce the difference in policy/wishes of municipalities, wishes of starters and actual realisations?

To reduce the difference in policy of the municipalities, wishes of starters and actual realizations, municipalities need a more active attitude and step out of the facilitating role.

In the cases analyzed, hardly any instruments were needed to realize affordable homes that had the right housing characteristics. In both cases, the tools would not have been needed until the end of the project. Adjustments to the land policy will then no longer be possible, but the use of instruments for affordability or allocation to the right target group will still be necessary. In addition, it is sensible if municipalities can roll out the instruments in this way and can immediately respond to changing needs. Waiting for policy to be adopted can take a long time, so that the relevant measure(s) may no longer be necessary. Good preparation with scenarios where certain instruments are required could help to switch quickly. In addition, it is useful for the municipality to have determined which homes you want to build for which target group. This provides good tools for steering towards the right type of housing in relation to the price.

Conclusion

To answer the main question “To what extent are housing initiatives for first-time buyers successful in rural areas and how can this be tackled?” it can be stated that municipalities are gradually succeeding in realizing housing initiatives for starters, but it also requires an active attitude from the municipalities.

To answer the second part of the main question, there are three points that emerge from the case analysis:

- Take an active attitude as a municipality;
- Create an overview of target groups and determine the ideal home for each target group;
- Prepare the deployment of instruments and deploy them in a timely manner.

It can be useful if municipalities take a critical look at their attitude towards housing projects and the instruments they use and when they use it, as there are differences in how municipalities approach housing projects.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	11
1.1 Problem statement	12
1.2 Onderzoeksdoel en hoofdvraag	12
1.3 Deelvragen	13
1.4 Onderzoeksopzet	14
2. Theoretisch kader	15
2.1 Woningmarkt	15
2.2 Conceptueel model woningmarkt.....	16
2.3 Woningpreferenties	17
2.4 Betaalbaarheid woningen	20
2.5 Instrumentarium gemeenten	21
2.6 Relevantie	24
3. Onderzoeksmethoden.....	26
3.1 Onderzoeksontwerp	26
3.2 Dataverzamelmethode.....	26
3.3 Data-analyse methoden.....	26
3.4 Dataverzameling en methoden per deelvraag	27
3.5 Onderzoeksoutput	28
3.6 Casestudie opzet.....	29
3.7 Validiteit en betrouwbaarheid.....	30
4. Rollen overheden woningbouwopgave & beleidsuitgangspunten	31
4.1 Rollen overheden woningbouwopgave	31
4.2 Beleid provincies woningbouw landelijk gebied	32
5. Woonwensen starters	37
5.1 Onderzoek woning voorkeuren	37
5.2 Woninganalyse doelgroep	37
5.3 Conclusie.....	43
6. Casusselectie.....	44
6.1 Casusselectie beleid provincies	44
6.2 Geselecteerde cases.....	45
7. Casus Weidelanden	46
7.1 Achtergrondinformatie project.....	46

7.2	Beleid Alphen aan den Rijn woningbouw voor starters	48
7.3	Woningbouwproject gemeente Alphen aan den Rijn.....	50
7.4	Waarom komen het beleid van de gemeente, de gerealiseerde woningen in Weidelanden en de wensen van de starters wel of niet overeen?.....	55
8.	Casus Tag West	58
8.1	Achtergrondinformatie project.....	58
8.2	Beleid Zwartewaterland bouwen in landelijk gebied.....	60
8.3	Woningbouwproject gemeente Zwartewaterland	61
8.4	Waarom komen wensen gemeenten op het gebied van doelgroepen en de wensen van de starters wel of niet overeen?	68
9.	Vergelijkende analyse casussen	70
10.	Discussie, aanbevelingen en conclusie	74
10.1	Discussie	74
10. 2	Aanbevelingen.....	74
10.3	Conclusie.....	75
11.	Reflectie	86
12.	Referenties.....	88
	Bijlage 1 - Filtering doelgroepen.....	92

1. Inleiding

Volgens Boelhouwer en Schiffer (2019) kunnen starters van nu als de verloren generatie op de woningmarkt worden beschouwd. Mede door het overheidsbeleid is de positie van starters op de woningmarkt verslechterd. De eisen ten aanzien van het inkomen (LTI) voor het verkrijgen van een hypotheek en de verhouding lening woningwaarde (LTV) zijn de afgelopen jaren flink aangescherpt, starters kunnen geen gebruik meer maken van aflossingsvrije hypotheeken waardoor zij met hoge maandlasten kampen en de 100% LTV, waardoor starters eigen geld nodig hebben om de kosten koper te betalen, maken het voor de starter lastig om een huis te kunnen kopen. Ook hebben veel starters door het nieuwe leenstelsel te maken met hoge studieschulden waardoor het bedrag dat zij kunnen lenen aanzienlijk lager is. Daarnaast vallen veel starters tussen wal en schip doordat zij teveel verdienen voor een sociale huurwoning, maar niet genoeg verdienen om een woning te kunnen kopen. Dit zorgt ervoor dat zij veelal in de particuliere huursector terecht komen en door hun hoge woonlasten niet in staat zijn om te sparen. Tot slot worden starters in steden geconfronteerd met de concurrentie van particuliere beleggers. Deze beleggers kopen voornamelijk de goedkope woningen op en kunnen de woningen zonder financieel voorbehoud aanschaffen.

Uit een onderzoek van BPD (2019) is gebleken dat 42% van de starters die in de leeftijdscategorie millennial² vallen een voorkeur heeft voor een woning in een dorp of landelijk gebied. Dit zijn voornamelijk millennials die zelf ook in een dergelijke omgeving zijn opgegroeid. 66% van de groep die graag in een dorp of landelijke omgeving willen wonen heeft de voorkeur voor een koopwoning, 26% wil graag een huurwoning en de overige 8% heeft geen voorkeur. De meeste millennials die in een dorp of landelijk gebied willen wonen willen graag in een vrijstaande of twee-onder-een-kap wonen (69%), 25% heeft de voorkeur voor een hoek-, rij- of beneden/boven woning en 6% heeft de voorkeur voor een appartement. Verder wil 74% van de millennials die in een dorp of landelijk gebied willen wonen geen voorzieningen met anderen delen. 11% staat hier positief tegenover en 15% heeft hier geen mening over (BPD, 2019).

In 2020 waren er meer verhuisbewegingen uit de Randstad dan andersom. Dit is een trend die de afgelopen jaren is toegenomen die voornamelijk geldt voor stellen zonder kinderen en mensen ouder dan dertig jaar. Er wordt verondersteld dat bepaalde corona maatregelen, zoals het meer thuis zijn, van invloed zijn op het verhuisgedrag van mensen. Aangezien de verwachting is dat thuiswerken ook na de pandemie gebruikelijker wordt, zouden mensen meer behoefte hebben gekregen aan ruimte in en om de woning en gaan mensen verder van hun werk wonen (CBS, 2021).

De toename van verhuisbewegingen uit de Randstad hebben ertoe geleid dat de huizenprijzen in de landelijke gebieden afgelopen jaar tot wel 30% zijn gestegen. De grootste stijgingen waren voornamelijk in het noorden en in het oosten van Nederland (NVM, z.d.).

In het derde kwartaal van 2021 zijn er enorme prijsstijgingen geweest op de woningmarkt. De Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) van het CBS ligt in het derde kwartaal van 2021 17,5% hoger dan 2020 en is hoger dan de vorige twee kwartalen (10,3% en 13%) (TU Delft, 2021). De ontwikkeling van de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) van het CBS

² Generatie die is geboren tussen 1980 en 2000 (BPD, z.d.).

bevestigt de enorme prijsdruk op de koopwoningmarkt. De PBK ligt 17,5% hoger dan in het derde kwartaal van 2020, waarmee de prijsstijging nog sterker is dan in de vorige twee kwartalen (10,3% en 13%). De onderliggende oorzaak voor deze prijsstijging zijn de grote vraag naar koopwoningen, onvoldoende aanbod van nieuwbouwwoningen en bestaande woningen en een toegenomen financieringsruimte (TU Delft, 2021).

1.1 Problem statement

Door de verslechterde positie van starters op de woningmarkt is het lastig voor starters om een woning te bemachtigen. Diverse beleidsmaatregelen voor het verkrijgen van een hypotheek, hoge studieleningen, een vaak te korte inschrijftijd voor een sociale huurwoning en de concurrentie met particuliere beleggers dragen hieraan bij.

Door de stijgende huizenprijzen zijn woningen niet meer betaalbaar voor starters. Dit is niet alleen in de steden, maar ook in het de landelijke gebieden. Afgelopen jaar waren er meer verhuisbewegingen uit de Randstad dan andersom.

Uit onderzoek onder starters in de leeftijdscategorie van millennial is gebleken dat 42% de voorkeur heeft om in een dorp op landelijk gebied te wonen. Het grootste gedeelte hiervan is zelf ook opgegroeid in een dergelijk gebied.

Met bovenstaande constatering rijst de vraag in hoeverre het lukt om woningbouw-(initiatieven) voor starters te realiseren in de landelijke gebieden.

In dit onderzoek wordt onderzocht in hoeverre het gemeenten lukt om woningbouw(initiatieven) voor starters te realiseren in de landelijke gebieden en hoe dit, indien dit niet lukt, opgelost kan worden.

1.2 Onderzoeksdoel en hoofdvraag

Met dit onderzoek wordt in kaart gebracht hoeveel woningen er voor starters in de buitengebieden worden gerealiseerd, of dit overeenkomt met het beleid en de wensen van de gemeente en hoe dit, indien dit niet overeenkomt, aangepakt kan worden. Het doel hierbij is om aanbevelingen te doen aan gemeenten om de realisatie van woningen voor starters in landelijke gebieden beter te kunnen laten aansluiten op de visie en wensen van de gemeente en de wensen van de starters.

De hoofdvraag die hierbij hoort is: "In hoeverre lukt het om woningbouwinitiatieven voor starters te realiseren in landelijke gebieden en hoe kan dit worden aangepakt?".

1.2.1 Afbakening onderzoek

Binnen dit onderzoek ligt de focus op gezinnen die koopstarters zijn op de woningmarkt. Als bij de casussen over starters wordt geschreven worden de gezinnen bedoeld die koopstarters zijn op de woningmarkt.

Onder landelijke gebieden worden gebieden verstaan die volgens het CBS (z.d.) in de categorie niet stedelijk en weinig stedelijk vallen. Deze gebieden hebben een gemiddelde omgevingsadressendichtheid van minder dan 1.000 adressen per km².

Onder woningbouwinitiatieven wordt verstaan het bouwen of verbouwen van één of meerdere woningen dat niet binnen het bestaande bestemmingsplan past.

1.3 Deelvragen

De volgende deelvragen zijn nodig om de hoofdvraag te kunnen beantwoorden:

1. *Welk beleid hebben provincies/gemeenten op het gebied van woningbouwinitiatieven voor starters in landelijke gebieden?*

Bovenstaande vraag helpt om inzichtelijk te krijgen in hoeverre gemeenten actief starters helpen en/of stimuleren om woningbouwinitiatieven te realiseren. Dit wordt onderzocht door middel van case studies.

2. *Welke woningbouwinitiatieven in de landelijke gebieden zijn er voor (en door) starters in voorbereiding/ gerealiseerd?*

Deze deelvraag is nodig voor deelvraag 4 om te kunnen vergelijken in hoeverre het aantal gerealiseerde/ te realiseren woningen voor starters overeenkomt met het beleid/wensen van de gemeente op dit gebied en om te vergelijken in hoeverre het aantal gerealiseerde/ te realiseren woningen overeenkomt met de wensen van de starters.

3. *Wat zijn de woonwensen van de starters in de landelijke gebieden?*

Met bovenstaande deelvraag kan in beeld worden gebracht naar welk type woning de starters in de casus gemeenten op zoek zijn. Hiermee kan worden onderzocht of de woningen die worden gebouwd of in voorbereiding zijn overeenkomen met de wensen van de starters. onderzocht.

4. *In hoeverre komt het beleid en de woningbouwinitiatieven voor starters in de landelijke gebieden overeen met de wensen van de starters in de landelijke gebieden?*

Aan de hand van de eerste drie deelvragen kan de vergelijking worden gemaakt met de woningbouwinitiatieven en het beleid/de wensen van de gemeente en de wensen van de starters in de landelijke gebieden. De resultaten uit deze deelvraag vormen het startpunt voor deelvraag 5 en 6.

5. *Waarom komen de woningbouwinitiatieven wel of niet overeen met het beleid/de wensen van de gemeenten en de wensen van starters?*

Bij bovenstaande deelvraag wordt onderzocht wat de mogelijke knelpunten zijn in het proces van het realiseren van woningen voor starters en wat gemeenten hebben geprobeerd om dit aan te pakken (wat zijn hun leerervaringen?).

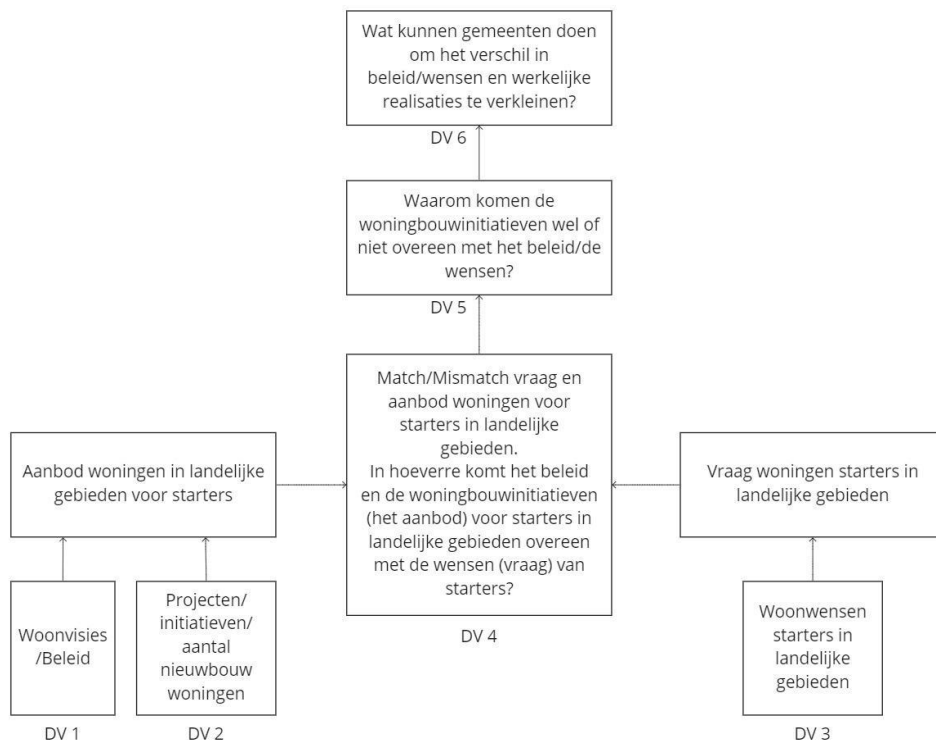
6. *Wat kunnen gemeenten doen om het verschil in beleid/wensen van gemeenten en wensen van starters en werkelijke realisaties te verkleinen?*

Bij de laatste deelvraag wordt onderzocht welke middelen/tools/instrumenten gemeenten hebben om woningbouw(initiatieven) te sturen/begeleiden om dit beter op het beleid en de wensen van de gemeente en de wensen van de starters aan te kunnen laten sluiten. Hiermee kunnen aanbevelingen aan gemeenten worden gedaan.

1.4 Onderzoeksopzet

In onderstaande afbeelding is schematisch weergegeven hoe de deelvragen gerelateerd zijn aan elkaar. De focus in dit onderzoek ligt op de beleids- en aanbodkant. Deelvraag 3 (vraagkant) is hierbij nodig om aan te kunnen tonen of er sprake is van een match/mismatch tussen de wensen van de starters in landelijke gebieden en het aanbod van de woningen in landelijke gebieden.

Afbeelding 1.1. Schematische weergave relaties deelvragen



(eigen illustratie).

2. Theoretisch kader

Dit onderzoek is gebaseerd op de match of mismatch van de vraag en het aanbod van woningbouw (initiatieven) voor starters in landelijk gebieden. Om een breder overzicht te krijgen van welke factoren van belang zijn bij de vraag- en aanbodkant wordt in dit hoofdstuk beide kanten van de woningmarkt nader onderzocht om dit vervolgens in een conceptueel model weer te geven. Tot slot wordt de relevantie van dit model voor het beantwoorden van de hoofdvraag aangegeven.

2.1 Woningmarkt

In deze paragraaf wordt onderzocht uit welke factoren de vraag- en aanbodkant van de woningmarkt bestaat.

2.1.1 Vraag

Volgens het Centraal Planbureau voor de Leefomgeving (2020) zijn er verschillende factoren die invloed hebben op de vraag van woningen. Aan de ene kant zijn er woondienst-gerelateerde factoren, zoals: ontwikkelingen in bevolkingsgroei, huishoudenssamenstelling, inkomens en preferenties en aan de andere kant zijn er factoren die invloed hebben op investerings- en financieringsbeslissingen, zoals de rentestand en leenrestricties.

Figuur 2.1. Weergave factoren die de vraag van de woningmarkt bepalen



(eigen illustratie gebaseerd op het CPL, 2020).

2.1.2 Aanbod

Het aanbod van de woningmarkt is te onderscheiden in een markt voor huurwoningen en een markt voor koopwoningen, waarbij extra onderscheid gemaakt dient te worden in bestaande bouw en nieuwbouw. Op deze vier verschillende deelmarkten zijn er verschillende actoren en

factoren die uiteindelijk de prijs van de woning beïnvloeden (Planbureau voor de Leefomgeving [PBL], 2013).

Figuur 2.2. Weergave factoren die het aanbod van de woningmarkt bepalen

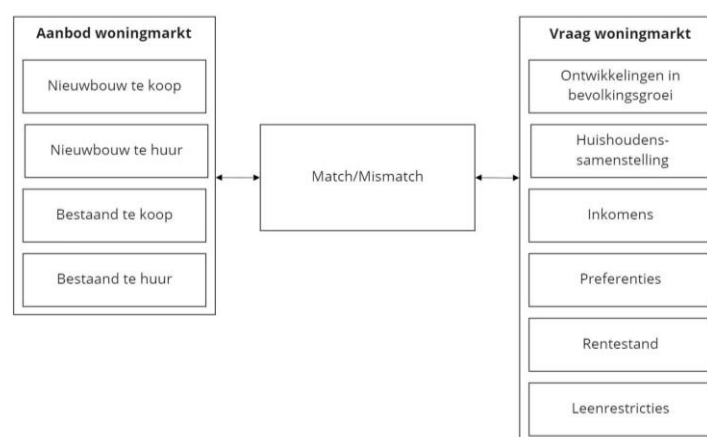


(eigen illustratie gebaseerd op het PBL, 2013).

2.2 Conceptueel model woningmarkt

De factoren die de vraag en het aanbod van de woningmarkt bepalen kunnen worden gecombineerd in een model.

Figuur 2.3. Model van de vraag en het aanbod op de woningmarkt en de potentiële (mis)match



(eigen illustratie)

Als de figuur 2.3 vertaald wordt naar de onderzoeksvraag komt dit eruit te zien zoals in figuur 2.4. In dit onderzoek worden van de aanbodzijde van de woningmarkt alleen nieuwbouw te koop onderzocht en vanuit de vraag van de woningmarkt alleen de preferenties, oftewel wensen, van koopstartende gezinnen.

Figuur 2.4. Conceptueel onderzoeksmodel



(eigen illustratie).

2.3 Woningpreferenties

In figuur 2.3 is te zien dat preferenties onderdeel zijn van de vraag op de woningmarkt. Om onderzoek te kunnen doen naar de woonwensen van koopstartende gezinnen en de (mis)match daarvan op de woningmarkt is het belangrijk om te begrijpen wat woningpreferenties inhouden en hoe dit onderzocht kan worden.

2.3.1 Geplande en waargenomen woningvoorkeuren

De keuze voor een woning kan worden verdeeld in geplande woningvoorkeuren (stated preferences) en waargenomen woningvoorkeuren (revealed preferences). Geplande voorkeuren (stated preferences) zijn de ideale voorkeuren van huishoudens wanneer er nog een keuze gemaakt moet worden, en kan betrekking hebben op echte of hypothetische huizen (Coolen, 2015).

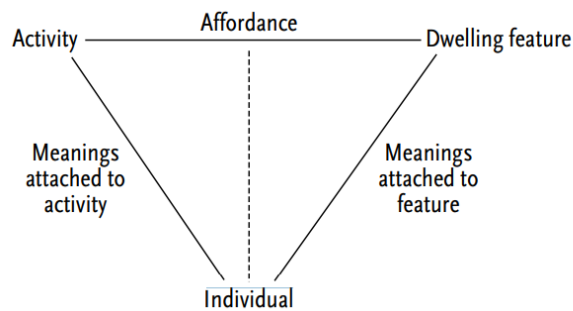
Waargenomen voorkeuren zijn gebaseerd op daadwerkelijke huisvesting keuzes, dat wil zeggen feitelijk gedrag, op echte huizenmarkten, en de voorkeuren worden afgeleid uit de daadwerkelijke keuze. Omdat bij het kiezen van een huis de keuze altijd in relatie tot de woningvoorkeuren, marktomstandigheden, regelgeving en beschikbaarheid wordt genomen, kan men zich afvragen of de waargenomen voorkeuren echt iemands geplande voorkeuren weergeven (Coolen, 2015). Het aanbod en de prijs van de gewenste woningen hebben ervoor kunnen zorgen dat de uiteindelijke woningkeuze afwijkt van de oorspronkelijke preferenties (substitutiegedrag) (Boumeester, 2004). Daarom wordt in dit onderzoek gewerkt met geplande woningvoorkeuren (stated preferences).

Om inzicht te krijgen in de “oorspronkelijke” woningvoorkeuren van huishoudens kan de data van de geplande woningvoorkeuren worden gebruikt. Dit kan worden verkregen van de WBO (tegenwoordig WoON) onderzoeken (Timmermans et al., 1994; Dieleman, 1996).

2.3.2 Betekenis van woningvoorkeuren

Coolen (2008) heeft een framework ontwikkeld waarin de relatie tussen geplande woningvoorkeuren (stated housing choices) vanuit een individu is benaderd. In het framework (figuur 2.5) hebben woonactiviteiten en woningkenmerken bepaalde betekenissen voor een individu en wordt weergegeven welke relaties de woningvoorkeuren hebben (Coolen, 2008).

Figuur 2.5. Conceptueel Framework betekenis van woningvoorkeuren



Noot. Overgenomen uit Coolen, H. C. C. H. (2008). The meaning of dwelling features : conceptual and methodological issues (dissertation). IOS.

Uitleg begrippen framework

Woonactiviteiten zijn activiteiten die uitgevoerd kunnen worden in een woning, zoals het ontvangen en vermaken van familie en vrienden. De meanings attached to activity zijn betekenissen die een individu aan de woonactiviteiten koppelt. Zo kan de activiteit van het ontvangen en vermaken van familie en vrienden, mogelijk gemaakt door bijv. de tuin (affordance), behoeften vervullen zoals samen zijn met het gezin of contact hebben met vrienden (Coolen, 2008).

Woningkenmerken (Dwelling features) zijn meestal fysieke kenmerken van een woning, zoals het aantal kamers, de oppervlakte van de woning, of er een tuin aanwezig is, maar het kan ook het bezit van de woning betekenen. De meanings attached to feature zijn betekenissen die een individu aan de woningkenmerken koppelt. Bij het woningkenmerk aantal kamers kunnen de betekenissen bijvoorbeeld ruimte, privacy, activiteiten en sociale contacten zijn (Coolen, 2008).

Affordance in het framework staat voor de relatie die de woningkenmerken en de woonactiviteiten voor een bepaald individu hebben. Mensen kunnen alleen woonactiviteiten uitvoeren omdat de fysieke eigenschappen van een woning dit toelaten en andersom zoeken mensen hun woning uit op bepaalde fysieke eigenschappen om de gewenste woonactiviteiten uit te voeren. De stippellijn in het model geeft aan dat de relatie tussen de woonactiviteiten en de fysieke kenmerken van de woning voor het ene individu wel bestaan, maar voor de andere individu niet bestaat (Coolen, 2008).

Affordance

In figuur 2.6 heeft Coolen (2015) een aanzet gemaakt voor een matrix waarin de link wordt gelegd tussen woningkenmerken en woonactiviteiten. Per woningkenmerk is aangegeven voor welke woonactiviteit(en) het kenmerk gebruikt kan worden of nodig is en waar mogelijk affordance is voor een individu.

Figuur 2.6. Voorbeeld van een affordance kenmerken matrix.

	Living room	Other room(s)	Kitchen	Balcony	Bath room	Toilet	Garden	Attic	Garage	Cellar	Construction materials	Architectural design	Fence	Electronic alarm	
Sleeping	x														
Cooking			x												
Eating	x		x												
Family Life	x	x	x				x								
Entertaining guests	x		x				x								
Relaxing	x	x	x	x			x								
Working at home	x	x	x												
Personal caring		x			x	x									
Recreating	x	x													
Experiencing nature							x								
Being outside				x			x								
Storing away								x	x	x					
Hobbying	x	x	x					x	x	x					
Barbecuing							x								
Privacy	x	x	x												
Nicely looking												x			
Durable living											x				
Feeling secure													x	x	
.....															

Noot. Overgenomen uit Coolen, H. C. C. H. (2015). Affordance Based Housing Preferences. Open House International, Vol. 40 No. 1, pp. 74-80. <https://doi.org/10.1108/OHI-01-2015-B0011>

2.3.3 Toepassing framework betekenis van woningvoorkeuren

Volgens Coolen prefereren mensen bepaalde woningkenmerken, omdat zij geloven dat deze kenmerken bijdragen aan het realiseren van hun doelen en waarden. Daarnaast geeft Coolen (2008) aan dat er meerdere redenen zijn om de betekenis van woningen vanuit fysieke eigenschappen van de woning te benaderen:

- de heterogeniteit van woningen. Er is een grote diversiteit aan woningen door de verschillende kenmerken;
- uit onderzoek is gebleken dat mensen vaak woningkenmerken aangeven als reden om te verhuizen;
- een woning heeft veel gebruiksmogelijkheden en mensen zoeken naar multifunctionele woningen die veel verschillende betekenissen kunnen hebben, die in de eerste plaats worden geboden door de kenmerken van woningen (Coolen, 2008).

Vanuit bovenstaande gedachte wordt ook dit onderzoek vanuit woningkenmerken benaderd om de voorkeuren van koopstartende gezinnen en de gebouwde of te bouwen woningen van de casussen met elkaar te vergelijken.

Woningkenmerken

Welke woningkenmerken zijn bij het framework de belangrijkste kenmerken om te onderzoeken? Coolen (2008) heeft in een onderzoek de acht meest belangrijke woningkenmerken onderzocht in een enquête: koop/huur, aantal kamers, grootte van de woonkamer, woningtype, tuin, type buurt, type locatie en type architectuur. In dit onderzoek worden deze woningkenmerken, voor zover bekend, verder onderzocht.

2.4 Betaalbaarheid woningen

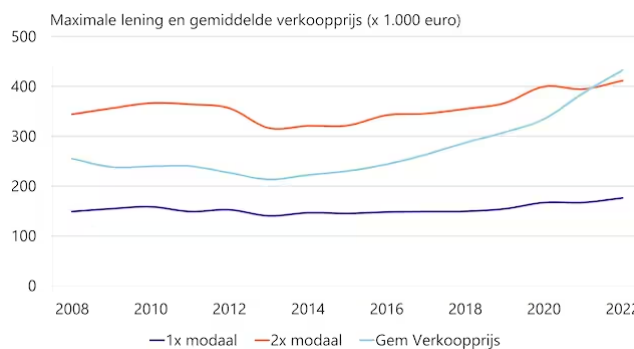
Bij het kiezen van een huis wordt de keuze altijd in relatie tot de woningvoorkeuren, marktomstandigheden, regelgeving en beschikbaarheid genomen (Coolen, 2015). Het aanbod en de prijs van de gewenste woningen kunnen ervoor zorgen dat de uiteindelijke woningkeuze afwijkt van de oorspronkelijke preferenties (substitutiegedrag) (Boumeester, 2004). In figuur 2.3 is te zien dat inkomens, leenrestricties en de rentestand factoren zijn die invloed hebben op de vraagzijde van de woningmarkt.

In deze paragraaf wordt onderzocht wat de effecten zijn van inkomens, leenrestricties en de rentestand op de hoogte van de hypotheek (en daarmee ook op welke prijs er voor een woning betaald kan worden).

Hoogte maximale hypotheek en Leenrestricties

Zoals te zien in figuur 2.7 is de maximale lening die een gezin met een inkomen van 1 of 2 keer modaal kan krijgen sinds 2008 redelijk stabiel gebleven. In 2013 is een kleine dip te zien in de hoogte van de hypotheek, maar sinds 2013 is de maximale hypotheek bij 1 en 2 keer modaal licht gestegen (bij 2 keer modaal iets harder dan 1 keer modaal).

Figuur 2.7. Ontwikkeling hoogte maximale hypotheek en gemiddelde verkoopprijs



Bron: (Rabobank, 2022).

De gemiddelde verkoopprijs van woningen is daarentegen na 2013 flink gestegen. Sinds 2021 is de hoogte van de gemiddelde verkoopprijs zelfs hoger dan de maximale hypotheek van de huishoudens met een inkomen van 2 keer modaal.

Rentestand

Ook de rentestand heeft invloed op de hoogte van de maximale hypotheek. Hoe lager de rentestand, hoe hoger de maximale hypotheek. En hoe hoger de rentestand, hoe lager de maximale hypotheek. Een hogere rente kan voor koopstartende gezinnen betekenen dat ze (tien)duizenden euro's minder kunnen lenen (Van Bruggen Adviesgroep, 2020).

Conclusie

Figuur 2.8. Kader woningkenmerken

Vraag woningmarkt koopstartende gezinnen



(eigen illustratie)

Gezien de hoogte van de rentestand, de hoogte van het inkomen en leenrestricties invloed hebben op de hoogte van de maximale hypotheek, is de prijs van de woning één van de belangrijkste kenmerken van een woning om rekening mee te houden. Dit kenmerk bepaalt onder andere of koopstartende gezinnen wel of niet een woning kunnen betalen en bepalen daarmee of er verdere eisen aan een woning gesteld kunnen worden. In de analyse van de casussen zal dit kenmerk als meest belangrijk worden beschouwd.

2.5 Instrumentarium gemeenten

Gemeenten kunnen diverse middelen toepassen om de positie van koopstarters op de woningmarkt te verbeteren. Er zijn enkele maatregelen die wettelijk verplicht zijn die elke gemeente moet uitvoeren en er zijn diverse maatregelen/middelen die niet wettelijk verplicht zijn, maar die de gemeente in kan zetten om de doelstellingen te behalen. In tabel 2.1 worden de wettelijk verplichte en de overige maatregelen weergegeven. In dit onderzoek ligt de focus op de niet-wettelijk verplichte maatregelen.

Als alle niet-wettelijk verplichte maatregelen worden bekeken, kunnen de maatregelen in drie verschillende thema's worden ingedeeld: grondbeleid, betaalbaarheid en juiste doelgroep. Daarnaast is er ook het omgevingsplan. Dit is momenteel nog geen wettelijke verplichting, maar in 2024 vervangt het omgevingsplan het geldende bestemmingsplan en de beheersverordening uit de Wet ruimtelijke ordening (VNG, 2023).

Het grondbeleid is een bepaalde strategie die de gemeente voert voor de gronden in de gemeente om bepaalde doelstellingen te bereiken. Daarnaast zijn er diverse maatregelen die de gemeente kan inzetten om woningen betaalbaar te maken voor (o.a.) starters, zoals koopgarant of koopstart, de starterslening, erfpachtconstructies, CPO, differentiatie in grondprijzen en de spelregelkaart. En als laatste is er het thema juiste doelgroep waarbij de gemeente met bepaalde maatregelen deels kan sturen op welke doelgroepen de woningen

kunnen of willen kopen. De maatregelen om hierop te sturen zijn: opkoopbescherming/ zelfbewoningsplicht, doelgroepenverordening, antispeculatiebeding en voorrang voor eigen inwoners.

In Figuur 2.9 staan de stappen die de gemeente kan doorlopen om betaalbare woningen voor starters te realiseren. Hierin komen de verschillende thema's in terug. Het omgevingsplan wordt vanwege de wettelijke verplichting per 1 januari 2024 niet meegenomen. Figuur 2.9 wordt als kader gebruikt voor dit onderzoek. In paragraaf 2.5.1 wordt figuur 2.9 verder uitgelegd.

Tabel 2.1 Overzicht maatregelen van de gemeente voor woningbouw

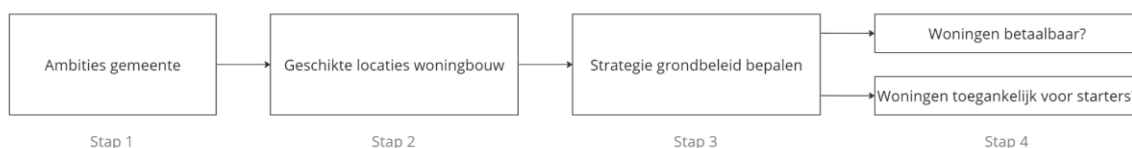
Wettelijk verplichte maatregelen	Niet-wettelijk verplichte maatregelen
- Omgevingsvisie - Bestemmingsplan - Afspraken met corporaties	Grondbeleid - Prijzen vereveningsfonds aanpassen Betaalbaarheid - Koopgarant/koopstart - Starterslening - Erfpachtconstructie - CPO - Differentiatie in grondprijzen - Spelregelkaart Juiste doelgroep - opkoopbescherming/ zelfbewoningsplicht - doelgroepenverordening - antispeculatiebeding - voorrang voor eigen inwoners voor nieuwbouwwoningen Omgevingsplan

Bron: (Randstedelijke rekenkamer, z.d.& VGN, 2018 & persoonlijk gesprek)

2.5.1 Kader instrumentarium realiseren betaalbare woningen

In deze paragraaf wordt figuur 2.8 verder uitgelegd. De thema's zoals weergegeven in tabel 2.1: grondbeleid, betaalbaarheid en juiste doelgroepen komen terug in het stappenplan.

Figuur 2.9 Kader gemeente realiseren woningbouw



(Eigen illustratie)

Stap 1 - Ambities bepalen

Het realiseren van woningen begint bij de ambities van de gemeente. De gemeente kan deze ambities opnemen in de omgevingsvisie, maar ook in het omgevingsplan. Het omgevingsplan is momenteel nog niet wettelijk verplicht, maar in 2024 vervangt het omgevingsplan het geldende bestemmingsplan en de beheersverordening uit de Wet ruimtelijke ordening (VNG, 2023).

Stap 2 - Geschikte locaties aanwijzen

Na het bepalen van de ambities kunnen gemeenten diverse locaties aanwijzen die zij geschikt vinden voor woningbouw. Bij deze stap kunnen gemeenten hun ambities op het gebied van woningbouw per gebied vastleggen in een spelregelkaart. Door een beperkt aantal regels op te stellen houdt de gemeente de regie over de transformatie van gebieden en geeft het tegelijkertijd houvast op de lange termijn aan grondeigenaren en ontwikkelaars. In de spelregels kunnen gemeenten bijvoorbeeld percentages opnemen van woningtypologieën in bepaalde prijssegmenten (Roelofs, 2023).

Stap 3 - Strategie grondbeleid bepalen

In stap 3 komt het thema grondbeleid aan bod. Bij het aanwijzen van geschikte locaties voor woningbouw komt het regelmatig voor dat de grond in handen is van particuliere eigenaren. Aan de hand van of de grond in eigendom is van de gemeente en wat de ambities zijn van de gemeente kan de strategie voor het grondbeleid worden bepaald.

Er zijn drie soorten strategieën die gehanteerd kunnen worden:

- Actief grondbeleid
- Faciliterend grondbeleid
- Tussenvorm - PPS

Actief grondbeleid

Als een gemeente actief grondbeleid toe past dan verwerft de gemeente de te ontwikkelen gronden zelf. Dit kan door vrijwillige verkoop, eventueel via de wet voorkeursrecht gemeente, of grondruil. In het kader van algemeen belang heeft de gemeente ook de mogelijkheid om te onteigenen, indien geen koopovereenkomst tot stand komt en de grondeigenaar niet in staat wordt geacht de voorgenomen bestemming te realiseren. De gemeente bepaalt of het belang van woningbouw op een bepaalde locatie zwaarder weegt dan de keuze van de grondeigenaar om niet te bouwen (Korthals Altes, 2022 & VNG, 2018).

De gemeente zorgt er bij actief grondbeleid zelf voor dat de grond geschikt wordt gemaakt om op te bouwen. Nadat het bestemmingsplan is gemaakt verkoopt de gemeente de bouwrijpe grond aan één of meerdere partijen die zorgen voor het bouwen van woningen op die locatie (VNG, 2018).

Faciliterend grondbeleid

Bij een faciliterend grondbeleid is de gemeente geen eigenaar van de gronden tijdens het proces van planvorming en uitvoering. De gemeente kan in dit geval alleen invloed uitoefenen op de toekomstige bestemming en inrichting van de grond via het bestemmingsplan, de anterieure overeenkomst en/of een exploitatieplan. Via het contract en het exploitatieplan

verhaald de gemeente de exploitatiekosten die de gemeente bij faciliterend grondbeleid maakt op de ontwikkelende partijen (VNG, 2018).

Publiek-Privaat samenwerkingsmodel

Bij een publiek-privaat samenwerkingsmodel richten de gemeente en andere partijen een gezamenlijke onderneming op om de bouwlocatie te ontwikkelen. De partijen brengen gezamenlijk gronden in en brengen deze ook gezamenlijk tot ontwikkeling (VNG, 2018).

Stap 4 - Woningen betaalbaar en toegankelijk voor starters?

In stap 4 komen de thema's betaalbaarheid en juiste doelgroep aan bod. Hierbij nodigt de gemeente de markt uit om plannen in te dienen voor woningbouw of dienen marktpartijen zelf hun plannen in bij de gemeente en gaat de gemeente aan de slag met het beoordelen daarvan. De gemeente toetst of aan de ambities voor betaalbare woningen voor starters wordt voldaan. In deze stap kunnen gemeenten diverse middelen inzetten om ervoor te zorgen dat woningen betaalbaar zijn en bij starters (en daarmee ook koopstartende gezinnen) terechtkomen.

Als het de ontwikkelaar niet lukt om woningen in de goedkope prijs categorieën te realiseren, dan kan de gemeente enkele middelen inzetten om dit te bereiken: koopgarant/koopstart, starterslening, erfpachtconstructie, CPO, differentiatie in grondprijzen of een spelregelkaart.

Vervolgens zijn er ook middelen die de gemeente kan inzetten om ervoor te zorgen dat de nieuwe woningen bij starters terechtkomen: opkoopbescherming/ zelfbewoningsplicht, doelgroepenverordening, antispeculatiebeding en voorrang voor eigen inwoners voor nieuwbouwwoningen.

Conclusie

De vraag is welke mate van relevantie de drie hoofdthema's hebben. Het thema grondbeleid komt eerder in het proces aan bod dan de thema's betaalbaarheid en juiste doelgroep. Daarnaast heeft het thema grondbeleid waarschijnlijk veel invloed op welke middelen van de thema's betaalbaarheid en juiste doelgroep worden ingezet. Met een actief grondbeleid zouden gemeenten beter moeten kunnen sturen op hun ambities en is het toepassen van de middelen van de andere thema's wellicht minder noodzakelijk. In de analyse van de casussen wordt het stappenplan per casus geanalyseerd en de toegepaste middelen per thema geanalyseerd.

2.6 Relevantie

De maatschappelijke relevantie van dit afstudeeronderzoek is dat een huis een eerste levensbehoefte is. Een huis is een plek waar je veilig, vredig en met waardigheid moet kunnen leven. Gebrek aan adequate huisvesting kan leiden tot grotere problemen op gebieden als gezondheid, werk en onderwijs. Fatsoenlijke huisvesting is daarom een fundamenteel mensenrecht. Een recht dat voor veel mensen steeds meer onder druk komt te staan. Deze kwestie staat centraal in deze publicatie, met extra aandacht voor degenen die deze markt niet (meer) kunnen betreden (College voor de Rechten van de Mens, 2018).

Naast het feit dat wonen een recht is, is het voor starters op de koopwoningmarkt moeilijk om aan een woning te komen. Door aangescherpte hypotheekregels, een dalend aanbod van koopwoningen en daarmee stijgende huizenprijzen is het bijna onmogelijk om een eerste koopwoning te verwerven (Platform31, 2021).

Volgens het PBL (2013) zorgt vergrijzing op het platteland voor de meeste problemen in de zorgsector en op de woningmarkt. Door de vergrijzing, en tegelijkertijd ontgroening van het platteland, wordt het lastiger om vacatures in de zorg te vullen voor de zorg die nodig is door de vergrijzing. Ook ontbreekt in deze gebieden de bevolkingsdichtheid die nodig is voor diverse technologische oplossingen, zoals: domotica, ambulante diensten en zorgcoöperaties. Hierdoor zouden ouderen langer in hun dorp kunnen blijven wonen wanneer zij minder mobiel en meer zorgbehoevend worden. Daarnaast is de verhuismobiliteit onder ouderen gering. Ouderen bezitten vaak een eigen woning en willen daar graag in blijven wonen. Doordat de verhuismobiliteit gering is, is er ook sprake van minder doorstroming op de woningmarkt (PBL, 2013).

De wetenschappelijke relevantie van dit onderzoek is toegespitst op het feit dat weinig wetenschappelijke publicaties specifiek gericht zijn op starters die in landelijk gebied willen wonen, terwijl uit onderzoek blijkt dat een groot deel van de starters graag in landelijk gebied zou willen wonen.

3. Onderzoeksmethoden

In hoofdstuk 3 wordt uitleg gegeven over het onderzoeksontwerp (paragraaf 3.1), de dataverzamelingmethoden (paragraaf 3.2), de data-analysemethoden (paragraaf 3.3), de dataverzameling en methoden per deelvraag (paragraaf 3.4), de output die dit onderzoek levert (paragraaf 3.5) en wordt er uitgelegd hoe de casestudie wordt opgezet (paragraaf 3.6).

3.1 Onderzoeksontwerp

Om te onderzoeken in hoeverre het lukt om woningbouwinitiatieven voor starters in landelijke gebieden en hoe dit kan worden aangepakt te realiseren wordt gekozen voor het onderzoeksontwerp mixed methods. Hierbij wordt kwalitatieve data en kwantitatieve data verzameld en geanalyseerd om de hoofdvraag en deelvragen te kunnen beantwoorden.

In tabel 3.1 wordt per deelvraag weergegeven welke methode wordt gebruikt om data te verzamelen.

3.2 Dataverzamelingmethoden

In dit onderzoek wordt gebruik gemaakt van twee onderzoeksmethoden:

- Literatuuronderzoek
- Interviews

3.2.1 Literatuuronderzoek

Het literatuuronderzoek richt zich op het vormgeven van dit onderzoek en het beantwoorden van enkele deelvragen.

3.2.2 Interviews

Er wordt gebruik gemaakt van semigestructureerde interviews om enkele deelvragen te kunnen beantwoorden. Volgens Bryman (2012) worden semigestructureerde interviews gebruikt zodat de onderzoeker meer open kan staan voor de contouren van wat hij of zij nodig heeft, zodat concepten en theorieën uit de data kunnen voortkomen. In dit onderzoek biedt deze vorm van interviewen ruimte om dieper in te gaan op bepaalde uitspraken van de geïnterviewde en meer informatie tijdens het interview te kunnen verzamelen.

3.3 Data-analyse methoden

De data wordt volgens diverse methoden geanalyseerd:

- Statistische analyse
- Thematische analyse

3.3.1 Statistische analyse

Met de statistische analyse wordt de kwantitatieve data geanalyseerd. De kwantitatieve data die in dit onderzoek worden gebruikt zijn de woningbouwprojecten, zoals ingevoerd in de Planmonitor en de bestaande database van het WoON2018 onderzoek.

Onderzoeksoptzet WoON2018

Om te bepalen wat de woonwensen zijn van starters wordt de data van het WOON2018 onderzoek gebruikt. In het Woononderzoek Nederland (WoON) van 2018 zijn de samenstelling van het huishouden, de huisvestingssituatie, de woonwensen, de woonlasten en het verhuisgedrag van ongeveer 67.000 respondenten in kaart gebracht (CBS, 2019 & Rijksoverheid, z.d.). Voor dit onderzoek wordt in het WoON2018 onderzoek gekeken naar de respondenten die een gezin vormen en koopstarter zijn op de woningmarkt.

Om de doelgroep waar dit onderzoek op gestoeld is uit het WoON2018 onderzoek te filteren moeten enkele stappen doorlopen worden:

- Stap 1 - Starters op de woningmarkt eruit filteren
- Stap 2 - Respondenten die geen eigen woning bezitten eruit filteren
- Stap 3 - Respondenten die een koopwoning willen eruit filteren
- Stap 4 - Gezinnen eruit filteren

De uitwerking van de filtering van de doelgroep is terug te vinden in Bijlage 1. Vervolgens wordt gekeken naar welk type woning deze groep op zoek is en wat de gewenste grootte van de woonkamer is, het gewenste aantal kamers en of een tuin gewenst is. Dit wordt in H5 verder beschreven.

3.3.2 Thematische analyse

Met de thematische analyse wordt de vergaarde kwalitatieve data geanalyseerd. Dit omvat analyses op informatie uit het literatuuronderzoek en de interviews.

3.4 Dataverzameling en methoden per deelvraag

Om de onderzoeksvraag en deelvragen te kunnen beantwoorden moet er verschillende soorten data worden vergaard. In tabel 3.1 is een overzicht gemaakt per deelvraag welke methode wordt gebruikt om de data te verzamelen en analyseren, welke data nodig is als input om de deelvraag te kunnen beantwoorden en welke data de beantwoorde deelvraag oplevert (data output).

Tabel 3.1 Overzicht methoden per deelvraag

Deelvraag	Methode(n)	Data input	Data output
1 <i>Welk beleid hebben gemeenten op het gebied van woningbouwinitiatieven voor starters in het landelijk gebied?</i>	- Literatuurstudie -Semi gestructureerde interviews -Cross-case analyse	-Beleid casus provincies -Beleid casus gemeenten -Algemene beleidsinstrumenten	-Overzicht beleid provincies woningbouw in landelijk gebied -Overzicht beleid provincies woningbouw voor starters -Overzicht beleid gemeenten woningbouw in landelijk gebied -Overzicht beleid gemeenten woningbouw voor starters
2 <i>Welke woningbouwinitiatieven zijn er voor en door starters in voorbereiding/ gerealiseerd?</i>	-Statistische analyse	-Woningbouwinitiatieven casus gemeenten (Planmonitor)	-Overzicht woningbouwinitiatieven voor starters in casus gemeenten
3 <i>Wat zijn de woonwensen van de starters in de landelijke gebieden?</i>	-Statistische analyse	-WoON2018 database	-Woonwensen starters (woonwensen starters van casus gemeenten als daar genoeg data van beschikbaar is)
4 <i>In hoeverre komt het beleid en de woningbouwinitiatieven voor starters in het buitengebied overeen met de wensen van starters?</i>	-Thematische analyse -Cross-case analyse	-Overzicht woningbouwinitiatieven voor starters in casus gemeenten -Woonwensen starters	-Vergelijking woningbouwinitiatieven met wensen starters
5 <i>Waarom komen de woningbouwinitiatieven wel of niet overeen met de wensen van starters?</i>	-Literatuurstudie -Semi gestructureerde interviews -Cross-case analyse	-Resultaten deelvraag 4 -Uit de interviews zal naar voren komen welke maatregelen de gemeenten hebben geprobeerd om de woningbouwinitiatieven aan te laten sluiten op de wensen van de starters.	-Knelpunten/pluspunten totstandkoming woningbouwinitiatieven
6 <i>Wat kunnen de gemeenten doen om het verschil in wensen en woningbouwinitiatieven te verkleinen?</i>	-Literatuurstudie -Semi gestructureerde interviews -Cross-case analyse	-Uitkomst deelvraag 5 -Literatuuronderzoek beleidsmiddelen -Data uit interviews	-Aanbevelingen

3.5 Onderzoeksoutput

Het doel van dit onderzoek is om aanbevelingen te doen aan gemeenten om de woningbouwinitiatieven voor starters in landelijke gebieden beter te kunnen laten aansluiten op de visie en wensen van de gemeente en de wensen van de starters, door:

- aan te tonen of de woningbouwinitiatieven voor starters overeenkomen met de wensen van de starters;
- inzicht te krijgen in waarom de woningbouwinitiatieven wel of niet overeenkomen met de wensen van de starters.

3.6 Casestudie opzet

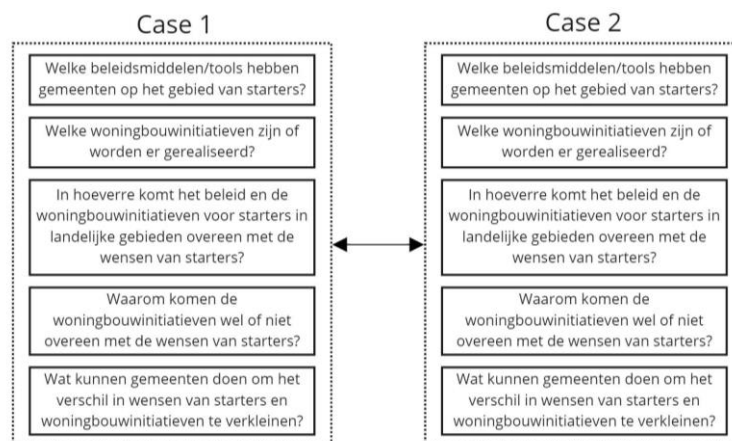
De casestudy omvat de gedetailleerde en intensieve analyse van een enkele casus. Volgens Stake (1995) houdt casestudy onderzoek zich bezig met de complexiteit en bijzondere aard van de zaak in kwestie. Om een goed beeld te krijgen van de problematiek die speelt rond de woningbouw voor starters in landelijke gebieden worden in dit onderzoek diverse cases geselecteerd die intensiever onderzocht gaan worden.

De casestudy die wordt uitgevoerd heeft meerdere onderzoeksdoelen die gerelateerd zijn aan het beantwoorden van enkele deelvragen:

- Onderzoeken welke beleidsmiddelen/tools gemeenten hebben ingezet om woningbouw voor starters te realiseren (deelvraag 1)
- Onderzoeken hoeveel woningbouwprojecten er zijn of worden gerealiseerd (deelvraag 2)
- Onderzoeken waarom gemeenten bepaalde beleidsmiddelen/tools hebben ingezet (deelvraag 5)
- Onderzoeken wat het effect is (geweest) van de inzet van beleidsmiddelen/tools (deelvraag 6)

Zoals in figuur 3.1 beschreven zullen de verschillende cases als op zichzelf staande casus worden geanalyseerd, maar ook onderling op diverse punten met elkaar worden vergeleken (cross-case). De methoden waarop de data wordt vergaard en geanalyseerd staat beschreven in 2.2 Dataverzamelmethode en 2.3 Data-analyse methoden.

Figuur 3.1 Visuele weergave analyse casussen



(eigen illustratie)

3.6.1 Casusselectie

Om cases gemeenten te selecteren zal in een aantal selectiestappen een filtering worden gemaakt.

1. Quick scan beleid provincies

Allereerst wordt het beleid van provincies over bouwen in de landelijke gebieden en het bouwen van woningen voor starters gescand. De grondhoudingen van de provincies kunnen met elkaar worden vergeleken, waardoor vervolgens bij opvallende grondhoudingen het beleid van diverse gemeenten uit die provincie gescand kunnen worden.

2. Quick scan beleid en woningbouwprojecten gemeenten

Uit selectiestap 1 komen naar verwachting enkele provincies die een opvallende/ interessante/ afwijkende grondhouding hebben op het gebied van bouwen in landelijke gebieden en het bouwen van woningen voor starters. Uit deze provincies kunnen diverse gemeenten gescand worden op het aantal woningbouwprojecten die kort geleden zijn gerealiseerd of op de planning staan en op het beleid dat zij hebben op het gebied van woningbouw in de landelijke gebieden en woningbouw voor starters.

3. Selectie gemeenten d.m.v. diverse kenmerken

Als in selectiestap 2 diverse cases naar voren komen die interessant kunnen zijn om verder te onderzoeken en analyseren is het vervolgens ook interessant om de cases te kunnen vergelijken op het gebied van stedelijkheid binnen de gemeente en de grootte van de gemeente. Het streven is om minimaal één gemeente te selecteren die overwegend uit landelijke wijken bestaat en minimaal één gemeente die sterk stedelijke wijken heeft én landelijke wijken.

3.7 Validiteit en betrouwbaarheid

De validiteit van een kwalitatief onderzoek verwijst naar de mate waarin de onderzoeksresultaten nauwkeurig, betrouwbaar en geloofwaardig zijn. Het omvat het vermogen van het onderzoek om te meten wat het beoogt te meten en om geldige conclusies te trekken op basis van de verzamelde gegevens. De validiteit kan onderverdeeld worden in externe- en interne validiteit.

Externe validiteit van een kwalitatief onderzoek heeft betrekking op de mate waarin de bevindingen en conclusies generaliseerbaar zijn naar andere contexten, populaties of situaties buiten de specifieke onderzoekssetting. In dit onderzoek wordt onderzoek gedaan naar drie thema's in het niet-wettelijke instrumentarium waarbinnen gemeenten instrumenten kunnen inzetten om te sturen op het betreffende thema. De resultaten kunnen "in principe" ook toegepast worden door andere gemeenten.

De interne validiteit van een kwalitatief onderzoek verwijst naar de mate waarin de bevindingen en conclusies geldig en betrouwbaar zijn binnen de specifieke onderzoekscontext. In dit onderzoek is gebruikgemaakt van het toepassen van meerdere typen bronnen en is er voor twee casussen gekozen, waarbij bij in beide gevallen een beleidsadviseur van de gemeente is geïnterviewd die dezelfde vragen heeft gehad.

De betrouwbaarheid van een kwalitatief onderzoek heeft betrekking op de consistentie, herhaalbaarheid en stabiliteit van de onderzoeksresultaten. Het verwijst naar de mate waarin het onderzoek reproduceerbare en consistente bevindingen oplevert, zowel binnen de onderzoeksgroep als in vergelijkbare situaties. Dit onderzoek zou door een andere onderzoeker "in principe" dezelfde resultaten moeten opleveren.

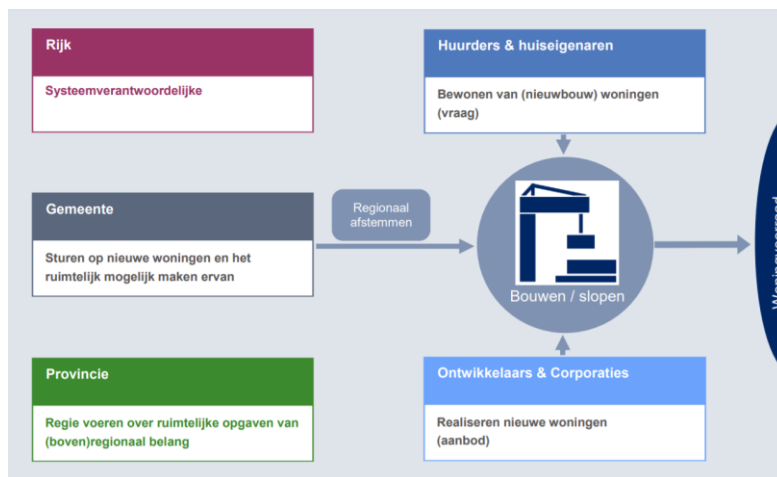
4. Rollen overheden woningbouwopgave & beleidsuitgangspunten

In dit hoofdstuk wordt (literatuur)onderzoek gedaan naar enkele onderwerpen. De vergaarde informatie geeft antwoord op enkele deelvragen en vormt de basis voor de caseselectie. In paragraaf 4.1 wordt het onderwerp beleid onderzocht. In dit hoofdstuk wordt gekeken naar het rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid bij woningbouw. In 4.2 wordt onderzocht hoe de provincies staan tegenover woningbouw in landelijke gebieden.

4.1 Rollen overheden woningbouwopgave

In figuur 2 wordt weergegeven welke overheden een rol spelen in de woningbouwopgave. In onderstaande paragrafen wordt de inhoud van de rollen van de overheden en welke sturingsmogelijkheden zij hebben verder beschreven.

Figuur 4.1. Simpele weergave van het huidige Nederlandse woonbeleid



Noot. Overgenomen uit "Rolverdeling bij wonen" (Randstedelijke rekenkamer, z.d.).

Het Rijk

Het Rijk heeft als taak de taak als systeemverantwoordelijke en zet zich in op het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland. De doelstelling die het Rijk hierbij heeft wat wonen betreft is om te zorgen voor voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad die aansluit bij de wensen van de eindgebruikers (Boersma, 2017).

Het Rijk heeft een aantal instrumenten die het kan inzetten om de doelstelling te bereiken. Er zijn expertteams opgericht voor versnellen, transformatie en eigenbouw. Hiermee kunnen knelpunten op projectniveau gereduceerd worden en kan de ontwikkelcapaciteit worden vergroot als gevolg van kennisopbouw. Ook is het Rijk actief als trekker bij diverse stimuleringsprogramma's op plekken waar de woningvoorraad dient aan te sluiten op de economische ontwikkelingen.

Om efficiënt gebruik te maken van de ruimte is de Ladder voor duurzame verstedelijking in het leven geroepen. Dit betekent dat er een uitgebreide motiveringsplicht is

voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen en met name nieuwe stedelijke ontwikkelingen (Infomil, z.d.).

Provincie

De taak van de provincies op het gebied van woningbouw is om de regie te voeren over de integratie en afweging van ruimtelijke opgaven van (boven)regionaal belang. Het is niet wettelijk bepaald hoe de provincies de regierol moeten vervullen, waardoor zij dit zelf kunnen vormgeven. De provincies hebben een aantal mogelijkheden hiervoor (Randstedelijke rekenkamer, z.d.). Provincies bewaken onder andere de ruimtelijke inrichting op (boven-)regionaal niveau en bepalen het maximale aantal woningen dat elke gemeente mag bouwen (CPB, 2020).

Gemeente

De rol van de gemeente is om te sturen op het aantal en soort nieuw te bouwen woningen en het ruimtelijk mogelijk maken daarvan. (Randstedelijke rekenkamer, z.d.).

4.2 Beleid provincies woningbouw landelijk gebied

Zoals in paragraaf 4.1 is beschreven dienen provincies zich bij woningbouw in beginsel te houden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Daarentegen hebben provincies ook verschillende soorten woningbouwopgaven en kunnen de Ladder op verschillende manieren interpreteren en toepassen. In deze paragraaf wordt het beleid van provincies over bouwen in landelijk gebied onderzocht.

Drenthe

De provincie Drenthe heeft als uitgangspunt voor wonen dat er rekening wordt gehouden met de Uitwerking ruimtelijke kwaliteit in het gebied. De Uitwerking ruimtelijke kwaliteit omvat de kernkwaliteiten die de provincie heeft opgesteld, het zorgvuldig gebruikmaken van de ruimte en het waarborgen van de milieu- en leefomgevingskwaliteit. Het toevoegen van woningen gebeurt of aansluitend op het bestaande bebouwde gebied rondom regionale voorzieningen voor infrastructuur en openbaar vervoer, maar dit mag niet ten koste gaan van cultuurhistorisch waardevolle dorpskernen (Provincie Drenthe, 2018).

Door middel van de ruimte-voor-ruimteregeling is het in de provincie Drenthe mogelijk om landschap ontsierende bebouwing te vervangen door woningen. Daarnaast is er op incidentele basis ruimte voor het toevoegen van woningen buiten bestaand bebouwd gebied. Dit is in de volgende vier situaties mogelijk:

- de bebouwing wordt toegevoegd in een bebouwingslint of in een cluster van bebouwing;
- de ruimtelijke kwaliteit wordt significant verbeterd door het toevoegen van de woning(en);
- er is sprake van een landschappelijke inpassing, passend bij de gebiedskenmerken die zijn vastgelegd in een landschappelijk inpassingsplan;
- het toevoegen van de woning past binnen de gemeentelijke woonvisie en leidt niet tot leegstand elders (Provincie Drenthe, 2018).

Flevoland

De provincie Flevoland ziet toe op zorgvuldig ruimtegebruik en zorg voor ruimtelijke kwaliteit. Op het gebied van woningbouw geeft de provincie de gemeenten de ruimte om, conform de Ladder voor Duurzame Verstedelijking en het omgevingsprogramma, binnen en aansluitend aan het stedelijk gebied te kunnen uitbreiden, met aantallen die zij zelf nodig vinden (Provincie Flevoland, 2021).

In enkele gevallen zijn woningbouwontwikkelingen mogelijk in het landelijk gebied in de provincie Flevoland, zoals het huisvesten van arbeidsmigranten en het realiseren van landgoederen. Bij de ontwikkeling van een solitaire wooncluster in het landelijk gebied kan een uitzondering worden gemaakt onder de voorwaarde dat in een tussen gebiedspartners overeengekomen integraal ruimtelijk ontwerp wordt aangetoond dat het nieuwe cluster een wezenlijk deel uitmaakt van een beoogde integrale kwaliteitsimpuls voor het betreffende gebied (Provincie Flevoland, 2018).

Friesland

Eén van de doelen van de provincie Friesland is om een vitaal en samenhangend netwerk van steden en dorpen te creëren met daarin een variatie aan woningen, bedrijven, kennis- en onderwijsinstellingen, werkgelegenheid en voorzieningen. Om zorgvuldig en verantwoord gebruik van de schaarse ruimte te garanderen worden de plannen voor woningbouw regionaal afgestemd in meerjarige programmeringsafspraken over passend aanbod (Provincie Friesland, 2020).

De provincie Friesland heeft een grote opgave wat betreft de huisvesting van seizoenswerkers en tijdelijk personeel en neemt een positieve grondhouding aan tegenover kwalitatief goede huisvesting in steden en dorpen, het buitengebied of op het terrein van de werkgever zelf. Daarnaast staat het behoud van karakteristieke bebouwing, zoals kerken en boerderijen, onder druk door toenemende leegstand. Doordat nieuwe functies, zoals onder andere wonen, een kwaliteitsimpuls aan deze panden kunnen geven stimuleert de provincie hergebruik met kennis en kunde (Provincie Friesland, 2020).

Gelderland

De provincie Gelderland zet zich in voor vitale steden en dorpen en voor een duurzame verstedelijking, waarbij de focus ligt op de versterking van de stedelijke netwerken en de vitaliteit van kleine kernen en dorpen niet uit het oog wordt verloren. De provincie geeft hierbij de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen of voor concentraties van bebouwing. Het beleid van de provincie voorziet in kaders voor het terugdringen van leegstand en overcapaciteit in gemeentelijke plannen en voor zorgvuldige locatie-afwegingen op regionaal niveau. Als er geen andere mogelijkheden zijn is er, volgens de Ladder voor duurzame verstedelijking, uitbreiding mogelijk aan de randen van steden of dorpen (Provincie Gelderland, 2018).

De provincie investeert in een vitaal platteland, juist als daar krimp plaatsvindt. Het uitgangspunt hierbij is om te bouwen binnen bestaand stedelijk gebied om het landschap open en groen te houden, het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen (Provincie Gelderland, 2018).

Groningen

In de provincie Groningen dienen ontwikkelingen zoveel mogelijk in het stedelijk gebied plaats te vinden. Bij ontwikkelingen in het buitengebied is het uitgangspunt dat het behouden, dan

wel versterken, van de ruimtelijke kwaliteit onderdeel is van de ontwikkeling. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt de maatwerkmethode toegepast waarbij een overleg plaatsvindt tussen de provincie, de gemeente en de initiatiefnemer over landschappelijke inpassingen. Als de partijen overeenstemming over de ontwikkeling hebben bereikt dan vraagt de initiatiefnemer de vergunning aan (Provincie Groningen, 2021).

Er is beperkt ruimte voor woningbouw in het buitengebied in het provinciaal beleid, terwijl, gezien het woningtekort, de vraag naar (kleinschalige) woningbouwprojecten in het buitengebied toeneemt. De provincie wil het landschap zoveel mogelijk beschermen, verdere verstening van het buitengebied voorkomen, mobiliteit beperken en de leefbaarheid van (kleine) kernen ondersteunen door zoveel mogelijk stedelijke ontwikkelingen in bestaande bebouwde gebieden te concentreren (Provincie, 2021). Na een onderzoek in 2021 door een onafhankelijk bureau³ in opdracht van de provincie over de vraag naar woningen in het buitengebied met daarin aanbevelingen hoe dit aangepakt kan worden is de provincie nu aan zet om de aanbevelingen af te wegen en dit wellicht op te nemen in beleid.

Limburg

In de provincie Limburg wordt op wijk- en buurniveau in samenhang gekeken naar de woonopgaven, waarbij de verbinding wordt gelegd tussen de sociale en fysieke woonopgaven, zoals wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid, en een duurzame, veilige en gezonde leefomgeving met gevarieerde woonmilieus. De voorkeur heeft om dit, conform de Ladder voor duurzame verstedelijking, te realiseren door middel van inbreiding (Provincie Limburg, 2021).

De provincie vindt het belangrijk dat eerst de kwaliteit van het bestaand bebouwd gebied op orde wordt gemaakt. Dit betekent dat eerst leegstaand vastgoed hergebruikt en herbestemd wordt. Wonen vindt in Limburg in beginsel alleen plaats in bestaand bebouwd gebied, al maakt de provincie ook tijdelijke en niet tijdelijke uitzonderingen hierop. De tijdelijke uitzonderingen zijn voornamelijk in de vorm van flexibele woonvormen, zoals: tijdelijke permanente bewoning toestaan in recreatieparken voor de huisvesting van internationale werknemers en/of woonurgenten voor de duur van maximaal tien jaar of het herbestemmen van monumentale bebouwing in het buitengebied. In de niet tijdelijke vorm wordt in het buitengebied een uitzondering gemaakt voor Ruimte voor Ruimte woningen (Provincie Limburg, 2021).

Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant vindt het, met het oog op duurzaam ruimtegebruik, van groot belang het woningbouwprogramma optimaal in te zetten voor het versterken van de omgevingskwaliteit van de steden en dorpen door inbreiding, herstructurering en transformatie en het herbestemmen van leegstaand vastgoed, soms ook in het buitengebied (Provincie Noord-Brabant, 2021).

In het buitengebied is er door de ruimte-voor-ruimteregeling woningbouw mogelijk doordat dit een kwaliteitsverbetering voor het buitengebied oplevert. De provincie overweegt daarnaast, vanuit een kwantitatieve insteek, ook nog uitbreidingslocaties in te zetten om het bouwtempo op te voeren, maar de voorkeur gaat uit naar inbreiding, herstructurering en transformatie (Provincie Noord-Brabant, 2017).

³ Koöperatieve architecten werkplaats heeft in opdracht van de provincie een onderzoek uitgevoerd naar de vraag naar woningen in het buitengebied in de provincie Groningen (Koöperatieve architecten werkplaats, 2021).

Noord-Holland

De provincie speelt in Noord-Holland vooral een belangrijke rol bij bouwen in landelijk gebied. Hierbij wordt de ladder voor duurzame verstedelijking als uitgangspunt gebruikt en vanuit het oogpunt van leefbaarheid en gezondheid bewaakt de provincie de goede balans tussen economie, wonen, mobiliteit, natuur en landschap (Provincie Noord-Holland, 2020).

In Noord-Holland Noord maakt de omgevingsverordening NH2020 het mogelijk om initiatieven t/m 11 woningen, onder bepaalde voorwaarden, ook buitenstedelijk aan de rand van de kern te realiseren. Voorwaarden hiervoor zijn o.a. dat de woningen zoveel mogelijk klimaatneutraal, klimaatadaptief en circulair worden gebouwd en landschappelijk goed worden ingepast. In Noord-Holland Zuid is een verbod op kleinschalige woningbouw in het landelijk gebied (Provincie Noord-Holland, 2020).

Overijssel

In de provincie Overijssel mag een uitleglocatie pas worden benut als het in redelijkheid niet mogelijk is om voor de opgave een locatie te vinden binnen het bestaand bebouwd gebied. Het is hierbij niet de bedoeling om in het kader van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik alle open ruimten en het bestaand stedelijk groen op te vullen (Provincie Overijssel, 2021).

Bij plannen over ontwikkelingen in het buitengebied wordt het Werkboek kwaliteitsimpuls groene omgeving gehanteerd bij het vooroverleg. Hierin zijn twee principes opgenomen waaraan nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied worden getoetst:

1. elke ontwikkeling dient bij te dragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit;
2. de ontwikkelingsruimte die men krijgt dient in evenwicht te zijn met investeringen (prestaties) in de ruimtelijke kwaliteit .

De provincie geeft ruimte aan grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied, mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit (Provincie Overijssel, 2010).

Utrecht

De provincie Utrecht wil met mede overheden samenwerken aan maatschappelijke vraagstukken rondom woningbouw, zoals het versnellen van de woningbouw, wonen- werken bereikbaarheid in balans en voldoende plancapaciteit op de korte, middellange en lange termijn. Hierbij streeft de provincie ernaar om een gezonde leefomgeving te realiseren met aandacht voor integraliteit, kwaliteit, groen, gezondheid en duurzaamheid (Provincie Utrecht, 2020).

Binnen het landelijk gebied vindt de provincie het behouden van de vitaliteit van kleine kernen erg belangrijk. Door middel van het kwaliteitsinstrumentarium voor het landelijk gebied via de Interim Omgevingsverordening zijn kleine woningbouwontwikkelingen in het landelijk gebied rechtstreeks mogelijk. Voorbeelden hiervan zijn transformatie van bestaande bebouwing, ruimte voor ruimte of kleinschalige verstedelijking ten behoeve van ruimtelijke kwaliteit. Met het oog op leefbaarheid en lokale vitaliteit in kernen maakt, naast het kwaliteitsinstrumentarium, artikel 9.12 in de Interim Omgevingsverordening een eenmalige uitbreiding van woningbouw aansluitend op de bestaande kern tot 50 woningen rechtstreeks mogelijk (Provincie Utrecht, 2021).

Zeeland

In de provincie Zeeland is zorgvuldig ruimtegebruik en bouwen binnen het bestaand stedelijk gebied van dorpen en steden voor iedere stedelijke ontwikkeling, zoals wonen, kantoren of bedrijventerreinen het uitgangspunt. Dit wordt, zoals de wet voorschrijft, getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (Provincie Zeeland, 2021).

De verwachting is dat er de komende jaren een toename is van het aantal agrarische ondernemers die gaan stoppen. Om de kwaliteit van het landelijk gebied te behouden kunnen er drie maatregelen worden toegepast waarbij woningen gerealiseerd kunnen worden:

1. Rood-voor-rood: Dit betekent dat de bestaande bebouwing, zoals bestaande burger- en bedrijfswoningen, wordt verbeterd, uitgebreid of verplaatst. Daarnaast is het ook mogelijk om cultuurhistorisch waardevolle agrarische bebouwing in stand te houden door er één of meer wooneenheden in te maken.
2. Ruimte-voor-ruimte: Met deze regeling kan een bouwrecht voor een woning in landelijk gebied worden bemachtigd door de sloop van 500m² schuur of 0,5ha glastuinbouw te bekostigen.
3. Rood-voor-groen: Met de rood-voor-groen regeling is woningbouw in het landelijk gebied mogelijk in de vorm van een landgoed of buitenplaats. Dit betekent dat er aan de regels voor een landgoed moet worden voldaan, waardoor onder andere een gedeelte van het landgoed openbaar toegankelijk moet zijn (Provincie Zeeland, 2021).

Zuid-Holland

Volgens de Randstedelijke Rekenkamer (2019) streeft de provincie Zuid-Holland in haar beleid de beschikbaarheid van voldoende passende woningen na en wil dat bereiken middels zorgvuldig ruimtegebruik. De provincie wil zich daarbij zoveel mogelijk opstellen als samenwerkende overheid en ziet de Regionale Woonvisies als het belangrijkste instrument om dit te bereiken. De provincie stuurde aanvankelijk met een rode contouren-beleid op de woningbouw buiten bestaand stads- en dorpsgebied, maar heeft dit beleid losgelaten en stuurt nu via beleid voor ruimtelijke kwaliteit, de Ladder voor duurzame verstedelijking en de 3 hectarekaart nog wel op de woningbouw buiten bestaand stads- en dorpsgebied.

Voor locaties die staan opgenomen op de 3 hectarekaart⁴ geldt dat de provincie op hoofdlijnen geen ruimtelijk bezwaar tegen ontwikkeling op deze locatie heeft, mits de Ladder voor duurzame verstedelijking goed is doorlopen (Randstedelijke Rekenkamer, 2019).

⁴ Soms kan in de behoefte aan stedelijke ontwikkeling echter niet binnenstedelijk worden voorzien. Voor deze gevallen geeft de provincie op een zogenoemde '3 hectare kaart' aan op welke locaties groter dan 3 hectare er woningbouw mag worden gerealiseerd buiten bestaand stads- en dorpsgebied. Voor locaties die staan opgenomen op deze kaart geldt dat de provincie op hoofdlijnen geen ruimtelijk bezwaar tegen ontwikkeling op deze locatie heeft, mits de Ladder voor duurzame verstedelijking goed is doorlopen (Randstedelijke Rekenkamer, 2019).

5. Woonwensen starters

In dit hoofdstuk worden de woonwensen van de starters onderzocht. De filtering van de juiste doelgroep is uitgevoerd zoals beschreven in H3.3.1.

5.1 Onderzoek woningvoorkeuren

Met de koopstartende gezinnen die uit de database is gefilterd kan verder onderzocht worden welke woonwensen zij hebben. Om de voorkeuren van de koopstartende gezinnen en de data die beschikbaar is van de casussen te vergelijken en te interpreteren wordt gebruikgemaakt van het framework van Coolen (2008) dat is beschreven in H2.3.2 en de verkoopprijs van de woningen zoals beschreven in H2.4. In het framework is beschreven dat acht woningkenmerken het belangrijkste zijn om verder te onderzoeken, indien de data beschikbaar is, zoals: huur/ koop, aantal kamers, grootte van de woonkamer, woningtype, tuin, type buurt, type locatie en type architectuur.

Toepassing kenmerken analyse woningvoorkeuren

In stap 3 bij het filteren van de doelgroepen is het kenmerk huur/koop is al eruit gefilterd, aangezien dit onderzoek specifiek gericht is op startende gezinnen op de woningmarkt die de voorkeur hebben voor een koopwoning. Ook zal de prijs van de koopwoningen worden onderzocht. Voor het kenmerk type locatie wordt in dit onderzoek de stedelijkheid van het gebied gebruikt. Aangezien dit onderzoek de focus legt op de landelijke gebieden, en de casussen daarop uitgezocht zijn, hoeft dit niet verder onderzocht te worden. Voor het kenmerk type buurt wordt gekeken naar welk woonmilieu de voorkeur heeft van de koopstartende gezinnen. Bij de woningkenmerken aantal kamers, grootte van de woonkamer en woningtype is het vanzelfsprekend wat onderzocht wordt. Bij het woningkenmerk tuin wordt gekeken of de aanwezigheid daarvan de voorkeur heeft en van het kenmerk type architectuur is in de WoON2018 database geen beschikbare data en wordt dit buiten beschouwing gelaten.

5.2 Woninganalyse doelgroep

Om de voorkeuren voor woningkenmerken van starters te analyseren wordt gekeken naar welk woonmilieu de voorkeur heeft, het type woning dat de voorkeur heeft, de gewenste grootte van deze woning, het gewenste aantal kamers, of een tuin gewenst is en in welke prijsklasse de gewenste woningen vallen.

Toekomstige woonplaats en woonmilieu

54,3% van de starters die in landelijke gebieden wonen hebben de voorkeur om ook in dezelfde woonplaats een huis te kopen. 17,5% van de starters in landelijke gebieden wil zeker ergens anders in Nederland gaan wonen, 14,3% wil ook liever ergens anders in Nederland gaan wonen, maar staat open om eventueel in de huidige woonplaats te blijven wonen. De overige 13,9% van de starters die in landelijke gebieden wonen weten nog niet waar zij willen gaan wonen in de toekomst.

Wat woonmilieu betreft is, zoals te zien in tabel 5.1, het grootste deel (36.2%) van de onderzoeksgroep op zoek naar een woning in een centrum-dorps woonmilieu. 28.8% van de onderzoeksgroep is op zoek naar een woning met een buiten-centrum woonmilieu en 19%

van de onderzoeksgroep is op zoek naar een woning met een landelijk wonen woonmilieu. De centrum-stedelijk, buiten-centrum en groen-stedelijke woonmilieus worden gezien als stedelijke woonmilieus en de centrum-dorps en landelijk wonen zijn dorpse woonmilieus. Dit onderscheid in stedelijk en dorps is gebaseerd op het voorzieningenniveau, de samenstelling van de woningvoorraad en de dichtheid (ABF research, z.d.).

Tabel 5.1. Gewenst woonmilieu koopstartende gezinnen

Doelgroep	Aantal
Centrum-stedelijk	6.2%
Buiten-centrum	28.8%
Groen-stedelijk	9.7%
Centrum-dorps	36.2%
Landelijk wonen	19.0%

Noot. Aangepast overgenomen uit Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK); Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) (2019): WoON2018: release 1.0 - Woononderzoek Nederland 2018. DANS. <https://doi.org/10.17026/dans-z6v-chq9>

Voorkeur type woning

De voorkeuren voor de typen woningen beperken zich, zoals te zien in tabel 5.2, voornamelijk tot grofweg 2 typen:

- meergezinswoningen (28.3%) in de vorm van een flat, appartement, etagewoning en boven- of benedenwoning;
- eengezinswoning (68.3%) in de vorm van een rijtjeshuis, tussenwoning, hoekwoning en (half-)vrijstaande woning.

Enkele respondenten uit de onderzoeksgroep zijn op zoek naar een boerderij, woning met tuindersbedrijf, woning met een winkel, kantoor of praktijk of een woning die voorzieningen deelt. Deze woningtypen zijn in tabel 5.2 samengevat als “overige woningtypen”. Doordat deze woningtypen weinig de voorkeur hebben, worden ze in de rest van de analyse buiten beschouwing gelaten.

Tabel 5.2. Gewenste type woningen koopstartende gezinnen

Type woning	Percentage
Flat, appartement, etagewoning, boven- of benedenwoning	28.3%
Rijthuis, tussenwoning, hoekwoning, (half-)vrijstaande woning	68.3%
Overige woningtypen	3.4%

Noot. Aangepast overgenomen uit Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK); Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) (2019): WoON2018: release 1.0 - Woononderzoek Nederland 2018. DANS. <https://doi.org/10.17026/dans-z6v-chq9>

Meergezinswoning

In deze paragraaf worden de voorkeuren voor de woningkenmerken: woningprijs, grootte van de woonkamer en het aantal kamers van de koopstartende gezinnen verder onderzocht die hadden aangegeven een voorkeur te hebben voor een meergezinswoning.

Prijscategorie

Starters die een voorkeur hebben voor een flat, appartement, etagewoning of beneden- of bovenwoning zijn het meest op zoek naar een woning in de prijscategorieën 101k t/m 150k (27.5%), 151k t/m 200k (37.5%) en 201k t/m 250k (15.7%).

Tabel 5.3. Gewenste prijscategorie meergezinswoningen

Prijscategorie koopwoningen	Meergezinswoning	Gewenste grootte
0 t/m €100.000	9.4%	61 t/m 80m2
€101.000 t/m €150.000	27.5%	61 t/m 80m2
€151.000 t/m €200.000	37.5%	61 t/m 80m2
€201.000 t/m €250.000	15.7%	81 t/m 100m2
€251.000 t/m €300.000	6.3%	81 t/m 100m2
€301.000 t/m €350.000	1.5%	81 t/m 100m2
> €351.000	2.1%	61 t/m 80m2

Noot. Aangepast overgenomen uit Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK); Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) (2019): WoON2018: release 1.0 - Woononderzoek Nederland 2018. DANS. <https://doi.org/10.17026/dans-z6v-chq9>

Gewenste grootte woonkamer

Ongeveer driekwart van de koopstartende gezinnen die de voorkeur hebben voor een meergezinswoning hebben een voorkeur voor de grootte van de woonkamer aangegeven. De meeste starters (29%) hebben de voorkeur voor een woonkamer met een grootte tussen de 21m2 en 30m2.

Tabel 5.4. Gewenste grootte van de woonkamer voor een meergezinswoning

Gewenste grootte woonkamer meergezinswoning	Percentage
0 - 20m2	11.9%
21 - 30m2	29.0%
31 - 40m2	14.9%
41 - 50m2	4.1%
> 50m2	13.3%
Geen voorkeur	26.8%

Noot. Aangepast overgenomen uit Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK); Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) (2019): WoON2018: release 1.0 - Woononderzoek Nederland 2018. DANS. <https://doi.org/10.17026/dans-z6v-chq9>

Gewenst aantal kamers

Het grootste deel van de koopstartende gezinnen (93.2%) die de voorkeur heeft voor een meergezinswoning heeft een voorkeur opgegeven voor het gewenst aantal kamers. Bijna de helft (48.5%) heeft aangegeven de voorkeur te hebben voor 3 kamers, 13.0% heeft aangegeven de voorkeur te hebben voor 2 kamers en 21.7% heeft aangegeven op zoek te zijn naar een meergezinswoning met 4 kamers. De overige 10% is op zoek naar een meergezinswoning met 1 kamer (0.5%), een meergezinswoning met 5 kamers (6.6%) of een meergezinswoning met 6 of meer kamers (2.9%).

Tabel 5.5. Gewenst aantal kamers bij een meergezinswoning

Gewenst aantal kamers	Percentage
1	0.5%
2	13.0%
3	48.5%
4	21.7%
5	6.6%
6 of meer	2.9%
Geen voorkeur	6.8%

Noot. Aangepast overgenomen uit Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK); Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) (2019): WoON2018: release 1.0 - Woononderzoek Nederland 2018. DANS. <https://doi.org/10.17026/dans-z6v-chq9>

Tuin

Aan de koopstartende gezinnen die een voorkeur hebben voor een meergezinswoning is in het WoON2018 onderzoek ook gevraagd of zij een voorkeur hebben voor een tuin. 21.0%

heeft aangegeven een voorkeur te hebben voor een tuin, 45.1% heeft aangegeven geen tuin te willen en 33.9% heeft geen voorkeur voor wel of geen tuin.

Tabel 5.6. Gewenste tuin bij meergezinswoning

Gewenste tuin bij meergezinswoning	Percentage
Wel een tuin	21.0%
Geen tuin	45.1%
Geen voorkeur	33.9%

Noot. Aangepast overgenomen uit Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK); Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) (2019): WoON2018: release 1.0 - Woononderzoek Nederland 2018. DANS. <https://doi.org/10.17026/dans-z6v-chq9>

Rijthuis, tussenwoning, hoekwoning, (half)vrijstaand

In deze paragraaf worden de voorkeuren voor de woningkenmerken woningprijs, grootte van de woonkamer en het aantal kamers van de koopstartende gezinnen verder onderzocht die hadden aangegeven een voorkeur te hebben voor een eengezinswoning.

Prijscategorie

Starters die een voorkeur hebben voor een rijthuis, tussenwoning, hoekwoning of (half)vrijstaande woning zijn het meest op zoek naar een woning in de prijscategorieën 101k t/m 150k (15.7%), 151k t/m 200k (33.7%) en 201k t/m 250k (23.2%). 10.3% is op zoek naar een woning in de prijscategorie 251k t/m 300k, 4.5% is op zoek naar een woning in de prijscategorie 301k t/m 350k en 8.9% is op zoek naar een woning die duurder is dan 351k.

Tabel 5.7. Gewenste prijscategorie van de eengezinswoning

Gewenste prijscategorie woning	Percentage	Oppervlakte
0 t/m €100.000	3.6%	81 t/m 100m ²
€101.000 t/m €150.000	15.7%	81 t/m 100m ²
€151.000 t/m €200.000	33.7%	101 t/m 120 m ²
€201.000 t/m €250.000	23.2%	101 t/m 120 m ²
€251.000 t/m €300.000	10.3%	121 t/m 140m ²
€301.000 t/m €350.000	4.5%	141 t/m 160m ²
> €351.000	8.9%	141 t/m 160m ²

Noot. Aangepast overgenomen uit Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK); Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) (2019): WoON2018: release 1.0 - Woononderzoek Nederland 2018. DANS. <https://doi.org/10.17026/dans-z6v-chq9>

Gewenste grootte woonkamer

Bijna 1 op de 5 koopstartende gezinnen heeft aangegeven geen voorkeur te hebben voor de grootte van de woonkamer. 6.3% van de koopstartende gezinnen heeft aangegeven de voorkeur te hebben voor een woonkamer met een maximale grootte van 20m². De meeste koopstartende gezinnen (25.2%) hebben aangegeven dat de woonkamer een grootte tussen de 21m² en 30m² moet hebben. 21.9% van de koopstartende gezinnen heeft aangegeven de voorkeur te hebben voor een woonkamer met een grootte tussen 31m² en 40m². 11.1% heeft de voorkeur voor een grootte van de woonkamer tussen de 41m² en 50m² en opmerkelijk is dat 15.7% van de koopstartende gezinnen heeft aangegeven een voorkeur te hebben voor de grootte van de woonkamer groter dan 50m².

Tabel 5.8. Gewenste grootte van de woonkamer voor een eengezinswoning

Gewenste grootte woonkamer eengezinswoning	Percentage
0 - 20m ²	6.3%
21 - 30m ²	25.2%
31 - 40m ²	21.9%
41 - 50m ²	11.1%
> 50m ²	15.7%
Geen voorkeur	19.8%

Noot. Aangepast overgenomen uit Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK); Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) (2019): WoON2018: release 1.0 - Woononderzoek Nederland 2018. DANS. <https://doi.org/10.17026/dans-z6v-chq9>

Gewenst aantal kamers

De meeste koopstartende gezinnen hebben de voorkeur voor een 4 of 5 kamer woning met respectievelijk 35.0% en 30.6%. Daarnaast hebben 1 en 2 kamer woningen juist weinig de voorkeur van koopstartende gezinnen met respectievelijk 0.1% en 1.2%. Woningen met 3 kamers hebben bij 11.1% van de koopstartende gezinnen de voorkeur en woningen met 6 of meer kamers hebben bij 16.8% van de koopstartende gezinnen de voorkeur. Het grootste deel van de koopstartende gezinnen hebben een voorkeur voor een hoeveelheid kamers aangegeven (94.8%), wat impliceert dat dit belangrijk is voor de onderzoeksgroep.

Tabel 5.9. Gewenst aantal kamers bij een eengezinswoning

Gewenst aantal kamers	Percentage
1	0.1%
2	1.2%
3	11.1%
4	35.0%
5	30.6%
6 of meer	16.8%
Geen voorkeur	5.2%

Noot. Aangepast overgenomen uit Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK); Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) (2019): WoON2018: release 1.0 - Woononderzoek Nederland 2018. DANS. <https://doi.org/10.17026/dans-z6v-chq9>

5.3 Conclusie

Uit het onderzoek naar de voorkeuren van koopstartende gezinnen zijn enkele zaken naar voren gekomen. Iets meer dan de helft van de koopstartende gezinnen die in landelijk gebied wonen wil in landelijk gebied blijven wonen. De koopstartende gezinnen geven de voorkeur aan een centrum-dorps, buiten-centrum of landelijk wonen woonmilieu en er zijn twee woningtypen die de meeste voorkeur hebben: meergezinswoningen en eengezinswoningen.

Tabel 5.10 Overzicht voorkeuren woningkenmerken per woningtype

Meergezinswoning	Eengezinswoning
151k t/m 200k	151k t/m 200k en 201k t/m 250k
21m2 t/m 30m2 woonkamer	21m2 t/m 30m2 woonkamer
3 kamers	4 of 5 kamers

Noot. Aangepast overgenomen uit Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK); Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) (2019): WoON2018: release 1.0 - Woononderzoek Nederland 2018. DANS. <https://doi.org/10.17026/dans-z6v-chq9>

Wat de voorkeur voor woningkenmerken betreft zijn de prijscategorie 151k t/m 200k voor de meergezinswoningen en de prijscategorieën 151k t/m 200k en 201k t/m 250k voor de eengezinswoningen het meest gewild bij koopstartende gezinnen. De gewenste grootte van de woonkamer is bij meergezinswoningen en eengezinswoningen 21m2 t/m 30m2 en het aantal gewenste kamers per type woning is bij meergezinswoningen 3 kamers en bij eengezinswoningen 4 of 5 kamers.

6. Casusselectie

Zoals in paragraaf 3.6 is beschreven zijn er enkele stappen om een filtering te maken in alle gemeenten die Nederland rijk is voor de casusselectie. Allereerst is er op provincieniveau gekeken, daarna zijn selectiestappen 2 en 3 samengevoegd en is er gekeken op gemeenteniveau.

6.1 Casusselectie beleid provincies

In paragraaf 4.2 is het beleid van de provincies van bouwen in de landelijke gebieden onderzocht. Provincies moeten zich houden aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, maar de manier waarop de provincies daarmee omgaan verschilt.

Provincies die eruit springen zijn onder andere de provincie Overijssel die met een kwaliteitshandboek voor ontwikkelingen in de buitengebieden werkt, de provincie Zuid-Holland die een 3 hectarekaart hebben opgesteld waarin woningbouwlocaties buiten bestaand stedelijk gebied staan aangegeven en de provincie Utrecht waar de Interim Omgevingsverordening het mogelijk maakt om een eenmalige uitbreiding van maximaal 50 woningen aansluitend op een bestaande kern te realiseren.

Betaalbare woningen

De provincie Zuid-Holland geeft aan dat betaalbare woningen lastig te realiseren zijn en dat zij daarom inzet op bindende regionale afspraken ten aanzien van sociale en betaalbare woningbouw in woningbouwprogramma's, waarbij elke gemeente haar steentje bijdraagt (Provincie Zuid-Holland, 2021).

In de provincie Overijssel heeft betaalbaarheid en toegankelijkheid van de woningvoorraad in alle gemeenten als een belangrijk uitgangspunt van de regionale woonagenda. Zij streven naar het realiseren van voldoende sociale huurwoningen in iedere gemeente conform de behoefte, het realiseren van voldoende goedkope koop in iedere gemeente en het toevoegen van een middenhuurprogramma in steden en dorpen. (Provincie Overijssel, 2021).

In de gemeente Utrecht hebben alle regio's de ambitie en intentie om minstens 50% van de woningbouwopgave in het goedkope en middeldure segment te bouwen. Het aanpassen van plannen op korte termijn is lastig aangezien veel vergunningen voor projecten al uitgegeven zijn, maar op de lange termijn worden de plannen aangepast naar de ambitie van 50% in het goedkope en middeldure segment (Provincie Utrecht, 2021).

Conclusie casusselectie

Er zijn drie provincies die een interessante grondhouding hebben op bouwen in landelijk gebied. Er is gekozen om in de provincies Zuid-Holland en Overijssel casussen te selecteren. Zuid-Holland is geselecteerd vanwege de geografische ligging en de kennis die beschikbaar is over het gebied. Overijssel is verkozen boven Utrecht omdat er in Overijssel meer landelijke gebieden en dit wellicht interessant is om te vergelijken met het meer "stedelijke" Zuid-Holland.

6.2 Geselecteerde cases

Na diverse woningbouwprojecten uit de provincies Zuid-Holland en Overijssel te hebben onderzocht, het beleid van de bijbehorende gemeenten te hebben gescand en de kenmerken van de gemeenten te hebben bekeken zijn er twee woningbouwprojecten naar voren gekomen die interessant zijn om te onderzoeken. In Zuid-Holland gaat het om het project Weidelanden in Hazerswoude-Dorp in de gemeente Alphen aan den Rijn en in Overijssel gaat het om het project Tag West in Genemuiden in de gemeente Zwartewaterland.

Alphen aan den Rijn (Hazerswoude-Dorp)

De keuze voor het project Weidelanden in Alphen aan den Rijn is gebaseerd op de volgende punten:

- veel lokale kennis;
- De ontwikkeling vindt plaats buiten stedelijk gebied. Het bestemmingsplan moest hiervoor aangepast worden;
- Weidelanden is een groot project dat recent is gebouwd (2014-2022);
- De gemeente heeft een mix van stedelijke en landelijke gebieden, waardoor onderzocht kan worden of de aanwezigheid van stedelijke gebieden invloed heeft op de woningbouw in landelijke gebieden;
- De gemeente wil in Hazerswoude-Dorp voornamelijk woningen voor starters bouwen;
- Er heeft een fusie van gemeenten plaatsgevonden in de beginfase van het project. Dit maakt het interessant om te zien of dit de ontwikkeling heeft beïnvloed;
- Er zijn cijfers van de gemeente beschikbaar over het gewenste aantal woningen.

Zwartewaterland (Genemuiden)

- (Deel) Woningen van het project zijn nu in de verkoop (informatie beschikbaar);
- Andere fase dan Hazerswoude;
- Voornamelijk landelijke gebieden in gemeente;
- Ontwikkeling buiten stedelijk gebied;
- Gemeente wil graag woningbouw voor starters realiseren door o.a. nieuwbouw en willen het eigenwoningbezit van starters stimuleren (Om te voorzien in de lokale behoefte is het dus nodig om in alle kernen over voldoende plancapaciteit te beschikken);
- Er zijn cijfers van de gemeente beschikbaar over het gewenste aantal woningen.

Beperkingen keuze casussen

De keuze voor de casussen Weidelanden en Zwartewaterland brengt ook diverse beperkingen met zich mee. Om dieper in de casussen te duiken is er maar tijd om twee casussen te onderzoeken. Hierdoor kunnen bijvoorbeeld buurgemeenten met landelijke gebieden of meerdere gemeenten binnen dezelfde provincie niet worden vergeleken met elkaar.

Daarnaast is het ook vanwege de omvang niet mogelijk om meerdere projecten binnen dezelfde gemeente te onderzoeken. Dit zou inzicht kunnen geven in de strategie van het grondbeleid van andere casussen en welke middelen van de thema's betaalbaarheid en juiste doelgroepen er zijn toegepast.

7. Casus Weidelanden

In dit hoofdstuk wordt de casus Weidelanden in de gemeente Alphen aan den Rijn geanalyseerd. In H7.1 wordt relevante achtergrondinformatie van het project beschreven. Daarna wordt in H7.2 beleidsstukken van de gemeente Alphen aan den Rijn over woningbouw in landelijke gebieden en woningbouw voor starters beschreven. In H7.3 wordt vervolgens geanalyseerd welke woningen er zijn gebouwd en welke woningkenmerken zij bevatten om vast te kunnen stellen in hoeverre het is gelukt om woningen voor koopstartende gezinnen te realiseren. Deze informatie is nodig om in H7.4 te kunnen onderzoeken waarom de wensen en het beleid van de gemeente op het gebied van de doelgroepen en de wensen van de starters wel of niet overeenkomen.



7.1 Achtergrondinformatie project

Om een beeld te krijgen van de casus wordt in deze paragraaf achtergrondinformatie over het ontstaan van het project, het bestemmingsplan en de fusie van de gemeente Rijnwoude met de gemeente Alphen aan den Rijn en de omvang van het project in relatie tot de bestaande bebouwing beschreven.

Globale informatie project

De woningbouwontwikkeling De Weidelanden in Hazerswoude-Dorp is een project waarbij in de jaren 2014 t/m 2022 235 woningen zijn gebouwd. De woningen zijn gebouwd op een uitbreidingslocatie aan de zuidkant van het dorp. Het doel van de gemeente was om voornamelijk de juiste woningen te bouwen voor de doelgroepen starters en ouderen (Gemeente Rijnwoude, 2012).



Figuur 7.1. Plattegrond met woningdifferentiatie in het bestemmingsplan. (Gemeente Rijnwoude, 2012.).

In het eerste bestemmingsplan zouden er 209 woningen worden gebouwd (Gemeente Rijnwoude, 2012). De voornaamste herzieningen waren het verminderen van het oorspronkelijk geplande aantal vrijstaande woningen om ruimte te maken voor meer rijwoningen, 57 meer dan gepland, en een aantal twee-onder-een-kapwoningen in plaats van een appartementencomplex. Uiteindelijk zijn er 235 woningen gebouwd. 197 eengezinswoningen en 38 meergezinswoningen. 186 woningen zijn koopwoningen en 49 woningen zijn huurwoningen.

Grondbeleid

De grond die aangewezen was voor de locatie van woningbouw was oorspronkelijk in handen van Ballast Nedam. De gemeente Rijnwoude besloot een actief grondbeleid te voeren en kocht eind 2008 de grond van Ballast Nedam onder voorwaarde dat zij 230 woningen op de locatie zou bouwen. Door een instortende woningmarkt en een grote vrijblijvendheid voor Ballast Nedam, stelde Ballast Nedam het bouwen van woningen uit. Dit kostte de gemeente Rijnwoude elk jaar €400.000 aan rente. Eind 2010 zijn de afspraken tussen de gemeente Rijnwoude en Ballast Nedam herwogen met als resultaat dat Ballast Nedam de grond weer terugkoopt, de woningen realiseert, de inrichting van het openbare gebied en de bijbehorende financiële risico's voor zijn rekening neemt. Daartegenover stond dat de transactie pas plaats zou vinden als er een onherroepelijk bestemmingsplan was (Cobouw, 2011).

Met de uiteindelijke terugverkoop van de grond aan Ballast Nedam, heeft de gemeente Rijnwoude slechts een verlies van €6.000 geleden. De gemeente had als plan om veel geld te verdienen met de grond door zelf de grond in bezit te hebben, maar doordat er (waarschijnlijk) niet goed is vastgelegd wanneer Ballast Nedam de woningen moest bouwen kostte het de gemeente veel geld aan rente.

De strategie van het grondbeleid van de gemeente is door de financiële vooruitzichten van een actief grondbeleid veranderd naar een faciliterend grondbeleid.

Bestemmingsplan en fusie

Sinds 2014 is de gemeente Rijnwoude gefuseerd met de gemeente Alphen aan den Rijn. De ontwikkeling is gestart door de gemeente Rijnwoude met het aanpassen van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan heeft een globale opzet, waardoor tijdens de ontwikkeling ingespeeld kon worden op eventuele veranderingen van de marktvraag (Gemeente Rijnwoude, 2012). In totaal zijn er twee herzieningen (in 2017 en 2020) geweest op het bestemmingsplan (Ruimtelijke plannen, z.d.).

Project in relatie tot bestaande woningen Hazerswoude-Dorp

In Hazerswoude-Dorp staan 2556 woningen waarvan 86% eengezinswoningen en 14% meergezinswoningen (Alle cijfers, 2023). Met het toevoegen van ongeveer 230 woningen is het woningaantal gestegen met 9%.

7.2 Beleid Alphen aan den Rijn woningbouw voor starters

In deze paragraaf worden de relevante beleidsstukken die de gemeente Alphen aan den Rijn heeft op het gebied van woningbouw voor starters in landelijke gebieden onderzocht.

Structuurvisie buitengebied 2013

In de structuurvisie *“Structuurvisie Alphen aan den Rijn 2031, Intense Stad, Vitale Dorpen, Waardevol Landschap”* (2013) geeft de gemeente aan dat het buitengebied van grote waarde is voor de gemeente Alphen aan den Rijn. In het verleden zijn diverse gronden in het buitengebied uitgegeven voor woningbouwontwikkeling, echter geeft de gemeente in de structuurvisie aan in de toekomst de grond in het buitengebied niet meer vanzelfsprekend uit te geven voor woningbouwontwikkeling. De gemeente geeft de voorkeur aan het intensiveren van de bebouwing binnen de bestaande contouren. Daarnaast zijn er maatschappelijke en economische trends en ontwikkelingen zoals multifunctionele landbouw, klimaatdoelstellingen, hernieuwbare energiebronnen, de biobased economy of duurzaam en regionaal geproduceerd voedsel die de basis vormen voor alternatieve verdienmodellen voor het buitengebied. (Gemeente Alphen aan den Rijn, 2013). Alphen aan den Rijn zet in op behoud en ontwikkeling van het buitengebied via deze toekomst georiënteerde alternatieve manieren, zonder dat dit heel concreet gemaakt wordt in bijvoorbeeld bestemmingsplannen.

Als er een ruimtevraag voor (woningbouw)ontwikkelingen is, wordt allereerst gekeken of dit binnen de bestaande bebouwing kan worden ingepast. Als dit niet mogelijk blijkt wordt de mogelijkheid van herstructurering of transformatie van een bestaande locatie bekeken. Als de gewenste ruimtevraag ook niet in herstructurering of transformatie kan worden opgelost, wordt gezocht naar mogelijkheden op nieuwe locaties (Gemeente Alphen aan den Rijn, 2013).

Gebiedsvisie dorpen Alphen aan den Rijn

In Hazerswoude-Dorp bestaat de woningvoorraad voornamelijk uit ruime, grondgebonden woningen. De helft van de koopwoningen zijn twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. Een programma waarbij goedkope, grondgebonden woningen en enkele appartementen worden gebouwd vergroot de kansen voor koopstarters in het dorp (Gemeente Alphen aan den Rijn, z.d.).

Woonvisie

Volgens de woonvisie van de gemeente Alphen aan den Rijn (2021) is er in dorpen zoals Benthuisen, Hazerswoude-Rijndijk- en Dorp en Koudekerk aan den Rijn vooral behoefte aan sociale huurwoningen (eengezinswoningen en appartementen) en grondgebonden koopwoningen om lokale starters een kans te geven.

Met het toetsingskader woningbouw stuurt de gemeente op de variatie van het woningaanbod in de wijken en dorpen. Op deze manier kan de complementariteit van wijken en dorpen worden behouden. Om de variatie te garanderen heeft de gemeente prijsranges gemaakt per dorp die de gemeente aanhoudt bij het bouwen van nieuwe woningen. In Hazerswoude-Dorp wordt er gestreefd naar de verdeling: 25% sociale huur, 15% middeldure huur tot €1.000 en goedkope koop (<€250.000) en 15% betaalbare koop (<€325.000) (Gemeente Alphen aan den Rijn, 2021).

De gemeente heeft ook de woningbehoefte per kern tot 2030 in kaart gebracht. De gemeente streeft er bij Hazerswoude-Dorp naar om in de periode 2021 tot 2030 270 tot 315 woningen te bouwen, wat ongeveer gelijk is aan het bouwen van 30 a 35 woningen per jaar (Gemeente Alphen aan den Rijn, 2021).

Omgevingsvisie gemeente Alphen aan den Rijn 2021

In de omgevingsvisie van de gemeente Alphen aan den Rijn (2022) is één van de hoofddoelen van landschappelijke verstedelijking dat er in de gemeente meer (passende) woningen voor jongeren, lagere inkomens / minder vermogenden, bijzondere doelgroepen en vergrijzende bevolking wordt gebouwd.

In Hazerswoude-Dorp staat prettig wonen centraal. Specifiek voor Hazerswoude-Dorp zijn er in de omgevingsvisie een aantal uitgangspunten opgesteld die moeten worden meegenomen bij ontwikkelingen:

1. de identiteit van het dorp, en daarmee de dorpse sfeer, moet behouden worden;
2. de leefbaarheid moet in stand gehouden worden, waarbij wordt ingezet op het behouden van de betrokkenheid van de inwoners en maatschappelijke voorzieningen;
3. op het gebied van duurzaamheid wordt er ingezet op energiebesparing, opwekking van duurzame energie en vervanging van aardgas, integrale dorpsranden;
4. de infrastructuur van het dorp, zoals de doorstroming, verkeersveiligheid en de oversteek moet worden verbeterd (Gemeente Alphen aan den Rijn, 2022).

Conclusie

Er zijn diverse beleidsstukken van de gemeente Alphen aan den Rijn die aangeven dat de gemeente Alphen aan den Rijn woningen voor starters wil bouwen. In de structuurvisie van het buitengebied heeft de gemeente Alphen aan den Rijn aangegeven dat zij, net als de ladder duurzame verstedelijking, de voorkeur geven aan intensiveren van woningbouw binnen de bestaande contouren. Dit is een beleidsstuk dat is opgesteld in het jaar voordat de gemeente Alphen aan den Rijn fuseerde met de gemeente Rijnwoude. In de omgevingsvisie is beschreven dat er in de gemeente meer passende woningen voor o.a. jongeren moeten worden gebouwd. In de gebiedsvisie dorpen is beschreven dat een programma van goedkope, grondgebonden woningen en enkele appartementen de kansen voor koopstarters in Hazerswoude-Dorp zou vergroten en in de woonvisie zijn er percentages benoemd voor

diverse prijscategorieën (25% sociale huur, 15% middeldure huur of goedkope koop en 15% betaalbare koop) om de variatie te garanderen in Hazerswoude-Dorp.

Uit deze beleidsstukken blijkt dat de gemeente Alphen aan den Rijn al langere tijd bezig is met het realiseren van woningen voor starters en ook in de toekomst graag woningen voor starters wil bouwen maar dat dit in de landelijke gebieden lastig blijkt.

De beleidsstukken geven een tegenstrijdig beeld waar het gaat om de richting die de gemeente op wil met de uitbreiding van het woningaanbod in het landelijk gebied. Verschillende, tegenstrijdige, belangen worden op papier bevredigd maar zitten elkaar in de weg waardoor de gemeente als het ware zijn eigen struikelblokken creëert. Geen van de beleidsstukken erkent de tegenstrijdige doelen die de gemeente ook heeft waardoor een oplossing lastig wordt.

7.3 Woningbouwproject gemeente Alphen aan den Rijn

Aan de hand van H5, H6 en H7.1.2 waarin de eerste drie deelvragen worden beantwoord voor de eerste casus kan worden onderzocht in hoeverre de woningbouwinitiatieven voldoen aan de voorkeuren van de koopstartende gezinnen in landelijke gebieden en of dit overeenkomt met wat de gemeente Alphen aan den Rijn als beleid heeft. Oftewel, zorgt het beleid van de gemeente voor de juiste resultaten voor de woningzoekende starter in het landelijk gebied?

Er wordt voor deze casus naar gekeken naar in hoeverre de woningkenmerken van de gerealiseerde woningen overeenkomen met de wensen van de koopstartende gezinnen en het beleid van de gemeente. De resultaten uit deze deelvraag vormen het startpunt voor deelvraag 5 en 6 die worden beantwoord in H7.1.4 en H7.3. De conclusie van deze paragraaf wordt vervolgens in H7.1.4 meegenomen om te onderzoeken waarom het beleid van de gemeente, de gerealiseerde woningen en de wensen van de starters wel of niet aansluit.

Analyse casus Weidelanden

De woningkenmerken die beschreven zijn in H2.3 en H2.4, de woonwensen van de koopstartende gezinnen uit H5 en het beleid van de gemeente uit H7.1.2 worden hieronder meegenomen in de analyse.

Woningtypologieën

In onderstaande tabel 7.1 staat een overzicht van welke type koopwoningen er zijn gerealiseerd. De huurwoningen (49) en vrije kavels (3) zijn hier niet in meegenomen.

Tabel 7.1. Overzicht aantal gerealiseerde koopwoningen per woningtype

Type woning	Aantal	Percentage gerealiseerd	Percentage volgens WoON
Eengezinswoning	157	86%	68%
Appartement	26	14%	28%
Totaal	183		

Eigen tabel gebaseerd op gerealiseerde woningen project en WoON2018

Uit tabel 7.1 kan worden opgemaakt dat 14% van de woningen die zijn gebouwd meergezinswoningen zijn en 86% van de woningen eengezinswoningen. Uit de woonwensen analyse van de koopstartende gezinnen kwam naar voren dat ruim 28% de voorkeur heeft voor een meergezinswoning en ruim 68% van de koopstartende gezinnen de voorkeur heeft voor een eengezinswoning. Als de cijfers van de voorkeuren en de gerealiseerde woningen met elkaar vergeleken worden zouden er ongeveer 26 meer meergezinswoningen en ongeveer 33 eengezinswoningen minder gebouwd moeten worden.

Woningkenmerken meergezinswoningen

Bij de categorie meergezinswoningen wordt gekeken naar de woningkenmerken die zijn beschreven in H2.3 en H2.4 en onderzocht zijn in de woonwensen analyse van koopstartende gezinnen in H5; prijs van de woning, het aantal kamers van de woning en of de woning een tuin bevat.

Prijs van de woning

In tabel 7.2 staan het aantal gerealiseerde woningen per prijscategorie, de woonwensen van de koopstartende gezinnen voor de prijscategorieën voor meergezinswoningen en wat de gemeente als beleid heeft voor de prijscategorieën.

Tabel 7.2 Overzicht aantal gerealiseerde meergezinswoningen per prijscategorie

Prijscategorie koopwoningen	Aantal gerealiseerd	Percentage gerealiseerd koop ¹	Percentage WoON2018 ²	Beleid gemeente ³
0 t/m €100.000	0	0%	9.4%	20%
€101.000 t/m €150.000	0	0%	27.5%	
€151.000 t/m €200.000	0	0%	37.5%	
€201.000 t/m €250.000	0	0%	15.7%	
€251.000 t/m €300.000	10	38.5%	6.3%	20%
€301.000 t/m €350.000	15	57.7%	1.5%	
> €351.000	1	3.8%	2.1%	60%*
Totaal	26			

Eigen bron gebaseerd op gerealiseerde woningen project, WoON2018 onderzoek en beleid gemeente.

1: prijspeil 2021

2: prijspeil 2017

3: prijspeil 2021

* 60% is niet officieel beleid van de gemeente, maar een restante van de percentages die wel zijn opgenomen in het beleid

Als in bovenstaande tabel wordt gekeken naar de overeenkomst tussen de gerealiseerde woningen, de woonwensen van koopstartende gezinnen en het beleid van de gemeente valt voornamelijk op dat alle meergezinswoningen duurder zijn dan €250.000, terwijl 80% de koopstartende gezinnen in het WoON2018 onderzoek hebben aangegeven maximaal €250.000 voor een meergezinswoning te willen (of kunnen) betalen. Dit onderzoek is in 2017

uitgevoerd, maar aangezien de maximale hypotheek van de 1 en 2 keer modale inkomens sinds 2017 niet hard is gestegen (Rabobank, 2022) zal de gewenste prijscategorie redelijk hetzelfde blijven. Ook de percentages van de gerealiseerde woningen en wat de gemeente heeft opgenomen in het beleid komen niet overeen.

Grootte van de woonkamer

Alle meergezinswoningen die gebouwd zijn, hebben een woonkamer met een grootte tussen de 31m² en 40m². Uit de analyse van de woonvoorkeuren van koopstartende gezinnen die een voorkeur hebben voor een meergezinswoning (paragraaf 4.3) kwam naar voren dat de meeste starters (29.0%) een voorkeur hebben voor de grootte van een woonkamer tussen 21m² en 30m². 14.9% heeft in het WoON2018 onderzoek aangegeven voorkeur te hebben voor een woonkamer met een grootte tussen de 31m² en 40m², zoals is gerealiseerd in de casus.

Aantal kamers

Alle 26 koopappartementen die zijn gerealiseerd hebben drie kamers, wat ook de meeste voorkeur heeft van de koopstartende gezinnen die de voorkeur hebben voor een meergezinswoning.

Tuin

Alle appartementen die zijn gerealiseerd in de casus hebben een balkon en geen tuin. In H5 is beschreven dat 45.1% koopstartende gezinnen die de voorkeur hebben voor een meergezinswoning geen tuin willen. 21.0% van de koopstartende gezinnen wil wel graag een tuin bij de meergezinswoning en 33.9% van de koopstartende gezinnen heeft geen voorkeur voor wel of geen tuin.

Woningkenmerken eengezinswoningen

Bij de categorie eengezinswoningen wordt, net als bij de meergezinswoningen, gekeken naar de woningkenmerken die zijn beschreven in H2.3 en H2.4 en onderzocht zijn in de woonwensen analyse van koopstartende gezinnen in H5; prijs van de woningen het aantal kamers in de woning.

Prijs van de woning

Net zoals bij de meergezinswoningen worden ook bij de eengezinswoningen de prijscategorieën vergeleken met wat er is gerealiseerd, wat de woonwensen zijn van de koopstartende gezinnen volgens het WoON2018 en wat het beleid is van de gemeente. In tabel 7.3 staat het overzicht van bovengenoemde elementen.

Tabel 7.3 Overzicht aantal gerealiseerde eengezinswoningen per prijscategorie

Prijscategorie koopwoningen	Aantal gerealiseerd	Percentage gerealiseerd koop ¹	Percentage WoON2018 ²	Eis Gemeente ³
0 t/m €100.000	0	0%	3.6%	20%
€101.000 t/m €150.000	0	0%	15.7%	
€151.000 t/m €200.000	0	0%	33.7%	
€201.000 t/m €250.000	67	42.7%	23.2%	
€251.000 t/m €300.000	25	15.9%	10.3%	20%
€301.000 t/m €350.000	22	14.0%	4.5%	
> €351.000	43	27.4%	8.9%	60%*
Totaal	157	100%	100%	100%

Eigen bron gebaseerd op gerealiseerde woningen project, WoON2018 onderzoek en beleid gemeente.

1: prijspeil 2014-2020

2: prijspeil 2017

3: prijspeil 2021

* 60% is niet officieel beleid van de gemeente, maar een restante van de percentages die wel zijn opgenomen in het beleid

Om beter te kunnen analyseren in hoeverre het is gelukt om woningen voor starters te bouwen is in tabel 7.4 aangegeven hoeveel eengezinswoningen per prijscategorie in welk jaar zijn gebouwd.

Tabel 7.4 Prijscategorie gerealiseerde eengezinswoningen Weidelanden per bouwjaar

Bouwjaar/ prijscategorie	€201.000 t/m €250.000	€251.000 t/m €300.000	€301.000 t/m €350.000	> €351.000	Totaal
2014	7				7
2015	13	12		4	29
2016	5				5
2017	34			4	38
2018	8	10		10	28
2019				5	5
2020		3	22	20	45
Totaal	67	25	22	43	157

Eigen bron gebaseerd op gerealiseerde woningen in Weidelanden.

Als wordt gekeken naar bovenstaande tabellen zijn er enkele zaken die opvallen tussen de percentages van de gerealiseerde woningen, de woonwensen van koopstartende gezinnen en het beleid van de gemeente. Zo zijn er geen woningen gebouwd die goedkoper zijn dan

€200.000, terwijl meer dan de helft van de koopstartende gezinnen de voorkeur heeft voor een woning goedkoper dan €200.000.

Verder zijn er meer woningen gebouwd in de prijscategorieën t/m €250.000 dan de gemeente als beleid heeft en minder in de categorie duurder dan €350.000 dat mogelijk is volgens het beleid van de gemeente. Dit lijkt een gunstige uitkomst, aangezien starters meer op zoek zijn naar goedkopere woningen dan duurdere woningen.

De percentages voor de prijscategorieën die koopstartende gezinnen als voorkeur hebben opgegeven komt grotendeels niet overeen met wat de gemeente als percentages hanteert in het beleid.

De categorieën tussen €250.000 en €350.000 komen daarentegen op alle drie de vlakken (beleid, gerealiseerd en woonwensen) redelijk overeen.

De prijzen van de woningen liepen met de jaren op. Waar in het begin voornamelijk woningen met een prijs t/m €250.000 werden gebouwd, is vanaf 2018 te zien dat er steeds meer in de categorieën vanaf €250.000 werd gebouwd.

Grootte van de woonkamer

Van de 157 gebouwde eengezinswoningen (koop) hebben 115 woningen een woonkamer met een grootte tussen de 31m² en 40m² en bij 42 woningen heeft de woonkamer een grootte tussen de 41m² en 50m². Uit het WoON2018 onderzoek kwam naar voren dat de meest gewenste (25.2%) grootte van de woonkamer door de koopstartende gezinnen een grootte heeft tussen 21m² en 30m². Daarnaast heeft 21.9% van de koopstartende gezinnen aangegeven dat zij de voorkeur hebben voor een woonkamer met een grootte tussen 31m² en 40m² en 11.1% heeft aangegeven de voorkeur te hebben voor een grootte tussen 41m² en 50m².

Aantal kamers

Van alle gebouwde eengezinswoningen in de casus hebben 9 woningen 4 kamers. De overige 148 woningen hebben 5 kamers als de zolder wordt meegerekend als kamer. De zolder heeft bij alle woningen een dakraam, maar het is aan de eigenaar zelf om de ruimte af te sluiten en er een kamer van te maken.

Conclusie

In tabel 7.5 is een samenvatting gemaakt van de match tussen de gerealiseerde woningen, het beleid van de gemeente en de woonwensen van de koopstartende gezinnen. Groen (V) geeft aan dat er een overeenkomst is, oranje geeft aan dat er wellicht een positieve afwijking is (V/X) en rood geeft een negatieve afwijking aan (X).

Tabel 7.5 Samenvatting overeenkomst betaalbaarheid en woningkenmerken gerealiseerde woningen, woonwensen en beleid

Aspect			
Type woning			X
Meergezinswoning		Eengezinswoning	
Betaalbaarheid			
Percentage gerealiseerd & Percentage WoON2018	X	Percentage gerealiseerd & Percentage WoON2018	X
Percentage WoON2018 & Beleid gemeente	X	Percentage WoON2018 & Beleid gemeente	X
Percentage gerealiseerd & Beleid gemeente	X	Percentage gerealiseerd & Beleid gemeente	V
Woningkenmerken			
Grootte woonkamer	V/X	Grootte woonkamer	V/X
Aantal kamers	V	Aantal kamers	V
Tuin	V		

Eigen bron gebaseerd op analyse casus Weidelanden

Kijkend naar de woningkenmerken en betaalbaarheid in relatie tot de woonwensen van koopstartende gezinnen, de gerealiseerde woningen en het beleid van de gemeente is een match te zien in de woningkenmerken (grootte van de woonkamer, aantal kamers en wel/geen tuin) bij beide typen woningen. Daarnaast is er op het gebied van betaalbaarheid geen match bij meergezinswoningen op de drie vlakken (beleid, woonwensen en gerealiseerde woningen) en is er een gedeeltelijke match bij eengezinswoningen.

Het vergelijken van het beleid, woonwensen en de gerealiseerde woningen is lastig door de verschillende peiljaren. Zeker bij de eengezinswoningen waarbij de woningen in zeven jaren zijn gebouwd is het lastig vergelijken. Als de percentages van de eengezinswoningen worden vergeleken met elkaar lijkt het voor een deel overeen te komen, maar gezien de stijgende woningprijzen gedurende het project is dit vooral te danken aan de woningen die in de eerste jaren zijn gebouwd.

7.4 Waarom komen het beleid van de gemeente, de gerealiseerde woningen in Weidelanden en de wensen van de starters wel of niet overeen?

Uit paragraaf 7.1.3 is gebleken dat de gerealiseerde eengezinswoningen in grote lijnen overeenkomen met wat de koopstartende gezinnen voor wensen hebben en zelfs goedkoper is dan wat de gemeente nu voor ogen heeft qua prijssegmenten. Wat de meergezinswoningen betreft is het minder goed gelukt om aan de percentages die de gemeente nu eist te voldoen.

In deze paragraaf wordt verder onderzocht waarom het beleid van de gemeente, de gerealiseerde woningen en de wensen van starters wel of niet overeenkomt. Dit wordt gedaan aan de hand van de drie thema's: grondbeleid, betaalbaarheid en juiste doelgroep.

Grondbeleid

Het grondbeleid dat in de casus Weidelanden is toegepast is een faciliterend grondbeleid. De intentie was om een actief grondbeleid te voeren, maar door onduidelijke afspraken en de financiële consequenties daarvan is het grondbeleid veranderd naar een faciliterend grondbeleid. Gezien de woningen die zijn gebouwd, en de mate waarin het overeenkomt met het beleid en de wensen van koopstartende gezinnen, lijkt het erop dat de overgang van een actief naar faciliterend grondbeleid nauwelijks invloed heeft gehad op het overeenkomen van het beleid van de gemeente, de gerealiseerde woningen en de wensen van de starters.

Betaalbaarheid

Als het totale plaatje van gerealiseerde woningen wordt getoetst aan het huidige beleid met de verschillende percentages per prijs categorie, dan wordt er in totaal goedkoper gebouwd dan de gemeente als eis heeft. Uit hoofdstuk 1 is gebleken dat de huizenprijzen sinds de crisis van 2008 om vervolgens rond 2018 weer op het niveau van voor de crisis te zijn. Binnen deze jaartallen was het daardoor relatief gezien een goede periode om een woning te kopen.

Een van de verklaringen voor het wel overeenkomen van de gerealiseerde eengezinswoningen met het beleid van de gemeente en de wensen van de starters is dat de periode waarin de eengezinswoningen zijn gebouwd een relatief goedkope periode was om een woning te kopen. De eengezinswoningen die in de eerste jaren van het project zijn gebouwd vallen in de goedkopere prijssegmenten en de eengezinswoningen die in de laatste jaren van het project zijn gebouwd vallen in de duurdere prijssegmenten. Hierdoor zijn er gemiddeld veel goedkope woningen gebouwd, maar als alleen naar de woningen vanaf 2018 wordt gekeken, zijn de percentages die de gemeente in het beleid heeft opgenomen niet meer haalbaar. De gemeente lijkt hier realistische percentages te hebben opgesteld, maar dit neemt niet weg dat dit nu betaald kan worden door starters.

Een mogelijke verklaring voor het niet overeenkomen van de verkoopprijzen van meergezinswoningen en de wensen van koopstartende gezinnen is dat de meergezinswoningen allemaal in 2022 gebouwd zijn. Het is aannemelijk dat deze woningen een jaar eerder, in 2021, zijn verkocht. De huizenprijzen waren in 2021 al flink gestegen t.o.v. het begin van het project.

De gemeente heeft tijdens het project geen instrumenten ingezet om de woningen betaalbaar te maken.

Juiste doelgroep

De gemeente heeft in het beleid staan voornamelijk voor starters en senioren te willen bouwen in Hazerswoude-Dorp, maar tijdens het project is geen gebruik gemaakt van instrumenten om ervoor te zorgen dat de woningen ook daadwerkelijk bij de juiste doelgroepen terecht zijn gekomen.

In 2022 heeft de gemeente een doelgroepenverordening opgesteld (persoonlijk gesprek, 2023). Hiermee kan de gemeente in grote lijnen sturen op wie een (goedkope) woning mag kopen.

Conclusie

De gemeente heeft, naast het grondbeleid, geen andere instrumenten ingezet om te sturen op de betaalbaarheid en het toewijzen van de woningen aan de juiste doelgroepen. De mate waarin het beleid, de gerealiseerde woningen en de woonwensen van de koopstartende gezinnen overeenkomt lijkt daarom voornamelijk te danken aan de (gunstige) periode waarin de woningen zijn gebouwd.

Gezien de stijgende trend van de huizenprijzen aan het einde van het project en de huidige huizenprijzen is het niet meer vanzelfsprekend voor de gemeente om ervoor te blijven zorgen dat de gerealiseerde woningen blijven overeenkomen met het beleid van de gemeente en de wensen van de koopstartende gezinnen.

8. Casus Tag West

De tweede casus die geanalyseerd wordt is het project Tag West in Genemuiden. In H8.1 wordt relevante achtergrondinformatie van het project beschreven. Daarna wordt in H8.2 beleidsstukken van de gemeente Zwartewaterland over woningbouw in landelijke gebieden en woningbouw voor starters beschreven. In H8.3 wordt vervolgens geanalyseerd welke woningen er zijn gebouwd en welke woningkenmerken zij bevatten om vast te kunnen stellen in hoeverre het is gelukt om woningen voor koopstartende gezinnen te realiseren. Deze informatie is nodig om in H8.4 te kunnen onderzoeken waarom de wensen en het beleid van de gemeente op het gebied van de doelgroepen en de wensen van de starters wel of niet overeenkomen.

8.1 Achtergrondinformatie project

Om een beeld te krijgen van de casus wordt in deze paragraaf achtergrondinformatie over het ontstaan van de casus, het bestemmingsplan en het project in relatie tot de bestaande woningen in Genemuiden.

Globale informatie project

Tag West is een grootschalig woningbouwproject in de gemeente Zwartewaterland, in het Overijsselse Genemuiden. Het project omvat de ontwikkeling van een compleet nieuwe woonwijk aan de westzijde van Genemuiden, tussen de Tag en de Nieuwe Weg. Het project is een initiatief van de gemeente Zwartewaterland. Tag West is voornamelijk gericht op de doelgroepen starters, jonge gezinnen en senioren die een betaalbare woning zoeken (Gemeente Zwartewaterland, 2012).

Tag West biedt een gevarieerd aanbod aan woningen, van starterswoningen tot vrijstaande woningen en van rijtjeshuizen tot twee-onder-een-kapwoningen. In totaal zullen er ongeveer 480 woningen worden gebouwd. 240 woningen zijn in de eerste fase gerealiseerd en 240 woningen zullen in de tweede fase worden gerealiseerd (Gemeente Zwartewaterland, 2021).



Figuur 8.1. Stedenbouwkundig plan Tag West. (Gemeente Zwartewaterland, 2012.).

Bestemmingsplan

De gemeente Zwartewaterland had de ambitie om in het plangebied 470 woningen te bouwen. Omdat de behoefte aan dit aantal woningen niet zeker was, heeft de gemeente eerst een bestemmingsplan opgesteld voor de bouw van 230 woningen (Gemeente Zwartewaterland, 2012). Later is er met een herziening mogelijk gemaakt dat er 10 woningen extra gebouwd konden worden. En met een nieuw bestemmingsplan wordt het bouwen van nog eens 240 woningen mogelijk gemaakt.

Genemuiden kent een sterke kernbinding, waardoor jongeren en jonge huishoudens vaak in Genemuiden blijven wonen. Om voor de verhuiscapabele bewoners en huishoudens te bouwen moet het kwalitatieve aanbod aansluiten bij hun woonwensen. Het bestemmingsplan is gebaseerd op o.a. het doelgroepenbeleid van de gemeente waarin is opgenomen dat er speciale aandacht moet zijn voor starters, senioren, mensen met een beperking en statushouders. In het bestemmingsplan heeft de gemeente een aantal uitgangspunten voor het bouwprogramma in de koopsector voor verschillende doelgroepen benoemd:

- Starters en jonge gezinnen hebben voornamelijk interesse in rijwoningen (en in mindere mate een twee-onder-een kapwoning) met een prijs tot €250.000.
- Jonge gezinnen van 30 t/m 44 jaar zijn ook voornamelijk op zoek naar rijwoningen, maar ook naar duurdere twee-onder-een-kapwoningen boven de €200.000. Ook hebben zij in kleinere mate interesse in vrijstaande woningen boven de €300.000.
- Gezinnen met oudere kinderen is er ongeveer evenveel vraag naar twee-onder-een-kap woningen boven de €200.000, vrijstaande woningen (voornamelijk in het dure segment), appartementen en naar rijwoningen.
- Senioren van 60 t/m 74 jaar zijn voornamelijk geïnteresseerd in middeldure en dure appartementen.
- De omvang van 75 plussers die naar een koopwoning verhuizen is gering. Als ze verhuizen in de verkoopsector hebben ze voornamelijk interesse in appartementen (Gemeente Zwartewaterland, 2012).

In het bestemmingsplan van de eerste fase was opgenomen dat er 230 woningen konden worden gebouwd. Tijdens de aanleg van de eerste fase werd duidelijk dat er nog behoefte was aan 10 extra woningen. Met een eerste herziening op het bestemmingsplan zijn 10 extra woningen mogelijk gemaakt (RHO Adviseurs, 2021).

In het bestemmingsplan voor de tweede fase heeft de gemeente aantallen opgenomen voor woningtypologieën voor de 240 woningen die worden gerealiseerd: 40 vrijstaande woningen, 80 twee-onder-een-kap woningen en 120 rij-en hoekwoningen. Deze woningen worden vanaf 2022 gerealiseerd (RHO Adviseurs, 2022).

Project in relatie tot bestaande woningen Genemuiden

In Genemuiden staan 3.723 woningen waarvan 89% eengezinswoningen en 11% meergezinswoningen (Alle cijfers, 2023). Met het toevoegen van ongeveer 233 woningen is het woningaantal gestegen met 6.3%.

8.2 Beleid Zwartewaterland bouwen in landelijk gebied

De gemeente Zwartewaterland hanteert als beleid voor woningbouw alleen de omgevingsvisie.

Omgevingsvisie

De gemeente Zwartewaterland heeft als toekomstbeeld dat het een gemeente is met unieke en vitale kernen met een goed woon- en leefklimaat. In de gemeente zijn genoeg (passende) woningen zodat iedereen uit de gemeente er kan blijven wonen als dat de wens is. Om dit toekomstbeeld te bereiken heeft de gemeente zes pijlers opgesteld:

- Pijler 1 - sterke positionering in de regio
- Pijler 2 - Voldoende betaalbare huurwoningen beschikbaar
- Pijler 3 - Duurzame woningvoorraad en leefomgeving
- Pijler 4 - Wonen, services en zorg
- Pijler 5 - Bouwen voor vitale kernen
- Pijler 6 - Voldoende woningen voor jongeren en stimuleren eigen woningbezit starters (Gemeente Zwartewaterland, z.d.).

In de omgevingsvisie geeft de gemeente aan dat het voldoende woningen voor jongeren wil en starters wil stimuleren om een eigen woning te bezitten. De gemeente wil de kans op een eigen woning voor jongeren die in de gemeente willen blijven wonen vergroten. Dit wil de gemeente doen door het toevoegen van kleinere woningen in de bestaande voorraad, door nieuwbouw en door het aanbieden van (vormen) van een starterslening (Gemeente Zwartewaterland, z.d.).

De gemeente streeft ernaar om nieuwe ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld woningbouw, binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren. Het is echter niet altijd mogelijk om buiten bestaand stedelijk gebied bouwen te voorkomen. In deze gevallen zorgt de gemeente voor een zorgvuldige inpassing in het groen en in het landschap volgens de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving en het Groenbeleidsplan. Het provinciale beleid gaat er vanuit dat nieuwe ontwikkelingen mogen als het de ruimtelijke kwaliteit in stand houdt of versterkt. Een goede ruimtelijke inpassing is hierbij verplicht en het kan zijn dat er extra kwaliteitsprestaties worden geëist (Gemeente Zwartewaterland, z.d.).

Bouwsteen Wonen

In de Bouwsteen Wonen heeft de gemeente ter indicatie aangegeven hoe de ideale woning eruit zou moeten zien per doelgroep. Dit is gedaan door aan te geven hoeveel m² gebruiksoppervlak en hoeveel kamers de woning zou moeten bevatten.

Figuur 8.1. Indicatie woningtype en doelgroepen in lopende plannen

Doelgroep	m2 gbo	kamers	Zwarte- waterland	Gene- muiden	Hasselt	Zwartsluis
Alleenstaand	max. 70	max. 3	8%	4%	8%	35%
Bijzonder	div.	div.	3%	0%	6%	0%
Jong stel	70-120	3-5	19%	21%	17%	18%
Jong gezin	100-120	4-5	15%	21%	10%	5%
Eénoudergezin	min. 70	min. 3	3%	4%	4%	0%
Groeidend gezin	min. 120	min. 5	36%	38%	38%	23%
Vitale senioren, empty nesters	min. 70	min. 3	14%	11%	16%	20%
Senioren met zorgvraag	div.	div.	2%	2%	2%	0%
Totaal (aantallen)			560	270	250	40

Noot. Overgenomen uit Bouwsteen wonen Gemeente Zwartewaterland. (2022).

De gemeente heeft ook in de bouwsteen wonen een opzet gemaakt voor percentages voor diverse prijssegmenten en typen woningen waar ze op willen sturen. De percentages zijn voor beide aspecten nog niet ingevuld, waardoor dit niet meegenomen kan worden in dit onderzoek.

Conclusie

Uit het beleid blijkt dat de gemeente graag koopwoningen wil bouwen voor starters. In pijler 6 wordt zelfs expliciet benoemd dat de gemeente voldoende woningen voor jongeren wil en eigenwoningbezit stimuleert onder starters. Verder geeft de gemeente aan dat de gemeente de kans op een eigen woning voor de starters in de gemeente wil vergroten door o.a. nieuwbouwwoningen en het aanbieden van (vormen) van startersleningen. Er zijn nog geen aantallen of percentages genoemd voor de te bouwen woningen voor starters, behalve dat het “voldoende” woningen moeten zijn. Dit zorgt er wellicht voor dat het nu achteraf lastig is om te bepalen of bepaalde doelen zijn behaald.

Verder is ook interessant dat de gemeente onderscheid maakt in verschillende soorten starters en ook heeft gekeken naar bepaalde kenmerken van woningen die bij de verschillende starters horen. Op deze manier kunnen ze sturen op dat de juiste typen woningen voor de juiste doelgroepen worden gebouwd.

8.3 Woningbouwproject gemeente Zwartewaterland

Aan de hand van H5, H6 en H8.2 waarin de eerste drie deelvragen worden beantwoord voor de eerste casus kan worden onderzocht in hoeverre de woningbouwinitiatieven voldoen aan de voorkeuren van de koopstartende gezinnen in landelijke gebieden en of dit overeenkomt

met wat de gemeente Zwartewaterland als beleid heeft. Oftewel, zorgt het beleid van de gemeente voor de juiste resultaten voor de woningzoekende starter in het landelijk gebied?

Er wordt voor deze casus naar gekeken naar in hoeverre de woningkenmerken van de gerealiseerde woningen overeenkomen met de wensen van de koopstartende gezinnen en het beleid van de gemeente. De resultaten uit deze deelvraag vormen het startpunt voor deelvraag 5 en 6 die worden beantwoord in H8.3 en H8.4. De conclusie van deze paragraaf wordt vervolgens in H8.4 meegenomen om te onderzoeken waarom het beleid van de gemeente, de gerealiseerde woningen en de wensen van de starters wel of niet aansluit.

Analyse casus Tag West

De woningkenmerken die beschreven zijn in H2.3 en H2.4, de woonwensen van de koopstartende gezinnen uit H5 en het beleid van de gemeente uit H8.2 worden hieronder meegenomen in de analyse.

Woonmilieu nieuwe woningen

In het bestemmingsplan is aangegeven dat de ontwerp-missie het landelijke/dorpse als focus heeft. De bebouwing in het gebied voegt zich in de landelijke/dorpse context (Gemeente Zwartewaterland, 2012). Hierdoor kan er vanuit gegaan worden dat plangebied een dorps / landelijk woonmilieu heeft.

Woningtypologieën

In onderstaande tabel staat een overzicht van welke type koopwoningen er zijn gerealiseerd. Om een goed beeld van de verdeling weer te geven zijn ook de woningen waarvan de verkoopprijs niet achterhaald kon worden opgenomen in de tabel. De vrije kavels (33) zijn hier niet in meegenomen.

Tabel 8.1. Overzicht aantal gerealiseerde koopwoningen per woningtype

Type woning	Aantal
2-onder-1 kap	58
Appartement	17
Hoekwoning	48
Tussenwoning	78
Vrijstaande woning	6
Totaal	207

Eigen tabel gebaseerd op aangeleverde verkoopdocumenten door makelaars

De gegevens uit bovenstaande tabel zijn nu verder ingedeeld naar eengezinswoningen en meergezinswoningen (tabel 8.2) om de vergelijking met de woonwensen van koopstartende gezinnen te kunnen maken.

Tabel 8.2. Overzicht aantal gerealiseerde koopwoningen per woningtype

Type woning	Aantal	Percentage gerealiseerd	Percentage volgens WoON2018
Eengezinswoning	190	92%	68%
Meergezinswoning	17	8%	28%
Totaal	207		

Eigen tabel gebaseerd op gerealiseerde woningen project Tag West en WoON2018

Uit tabel 8.2 kan worden opgemaakt dat 8% van de woningen die zijn gebouwd meergezinswoningen zijn en 92% van de woningen eengezinswoningen. Uit de woonwensen analyse van de koopstartende gezinnen kwam naar voren dat ruim 28% de voorkeur heeft voor een meergezinswoning en ruim 68% van de koopstartende gezinnen de voorkeur heeft voor een eengezinswoning.

Als de cijfers van de voorkeuren en de gerealiseerde woningen met elkaar vergeleken worden zouden er ongeveer 43 meer meergezinswoningen en ongeveer 43 eengezinswoningen minder gebouwd moeten worden.

Woningkenmerken meergezinswoningen

Bij de categorie meergezinswoningen wordt gekeken naar de woningkenmerken die zijn beschreven in H2.3 en H2.4 en onderzocht zijn in de woonwensen analyse van koopstartende gezinnen in H5; prijs van de woning, het aantal kamers van de woning en of de woning een tuin bevat.

Prijs van de woning

In tabel 8.3 staan het aantal gerealiseerde woningen per prijs categorie en de woonwensen van de koopstartende gezinnen voor de prijs categorieën voor meergezinswoningen.

Tabel 8.3 Overzicht aantal gerealiseerde meergezinswoningen per prijs categorie

Prijs categorie koopwoningen	Aantal gerealiseerd	Percentage gerealiseerd koop ¹	Percentage WoON2018 ²
0 t/m €100.000	0	0%	9.4%
€101.000 t/m €150.000	0	0%	27.5%
€151.000 t/m €200.000	0	0%	37.5%
€201.000 t/m €250.000	0	0%	15.7%
€251.000 t/m €300.000	8	47.1%	6.3%
€301.000 t/m €350.000	7	41.2%	1.5%
> €351.000	2	11.8%	2.1%
Totaal	17	100%	100%

Eigen bron gebaseerd op gerealiseerde woningen project, WoON2018 onderzoek en beleid gemeente.

1: prijspeil 2021

2: prijspeil 2017

In tabel 8.3 is weergegeven in welke prijscategorie de gerealiseerde meergezinswoningen vallen. Opvallend is dat alle meergezinswoningen duurder zijn dan €250.000, terwijl 80% de koopstartende gezinnen in het WoON2018 onderzoek hebben aangegeven maximaal €250.000 voor een meergezinswoning te willen (of kunnen) betalen. Dit onderzoek is in 2017 uitgevoerd, maar aangezien de lonen sinds 2017 niet bijzonder hard zijn gestegen zal de gewenste prijscategorie redelijk hetzelfde blijven.

Grootte van de woonkamer

Alle meergezinswoningen die gebouwd zijn, hebben een woonkamer met een grootte tussen de 31m² en 40m². Uit de analyse van de woonvoorkeuren van koopstartende gezinnen die een voorkeur hebben voor een meergezinswoning (H5) kwam naar voren dat de meeste starters (29.0%) een voorkeur hebben voor de grootte van een woonkamer tussen 21m² en 30m². 14.9% heeft in het WoON2018 onderzoek aangegeven voorkeur te hebben voor een woonkamer met een grootte tussen de 31m² en 40m², zoals is gerealiseerd in de casus.

Aantal kamers

15 van de gerealiseerde meergezinswoningen heeft 3 kamers. De andere 2 meergezinswoningen hebben 4 kamers. In H5 kwam uit het WoON2018 naar voren dat 48.5% van de koopstartende gezinnen die de voorkeur hebben voor een meergezinswoning graag 3 kamers in hun woning willen en 21.7% van de koopstartende gezinnen wil een meergezinswoning met 4 kamers.

Tuin

3 van de gebouwde meergezinswoningen hebben een tuin (17.6%). De overige woningen hebben een balkon, dakterras of loggia. Dit is aardig in lijn met het WoON2018 waarbij 21.0% van de koopstartende gezinnen aangaf de voorkeur te hebben voor een meergezinswoning met tuin. 45.1% van de koopstartende gezinnen gaf hierbij aan geen tuin bij de meergezinswoning te willen en 33.9% van de koopstartende gezinnen heeft geen voorkeur voor wel of geen tuin.

Woningkenmerken eengezinswoningen

Bij de categorie eengezinswoningen wordt, net als bij de meergezinswoningen, gekeken naar de woningkenmerken die zijn beschreven in H2.3 en H2.4 en onderzocht zijn in de woonwensen analyse van koopstartende gezinnen in H5; prijs van de woningen het aantal kamers in de woning.

Prijs van de woning

Net zoals bij de meergezinswoningen worden ook bij de eengezinswoningen de prijscategorieën vergeleken met wat er is gerealiseerd en wat de woonwensen zijn van de koopstartende gezinnen volgens het WoON2018. Dit is in tabel 8.4 afgebeeld.

Tabel 8.4 Overzicht aantal gerealiseerde eengezinswoningen per prijscategorie

Prijscategorie koopwoningen	Aantal gerealiseerd	Percentage gerealiseerd koop ¹	Percentage WoON2018 ²
0 t/m €100.000	0	0%	3.6%
€101.000 t/m €150.000	0	0%	15.7%
€151.000 t/m €200.000	65	34.2%	33.7%
€201.000 t/m €250.000	46	24.2%	23.2%
€251.000 t/m €300.000	27	14.2%	10.3%
€301.000 t/m €350.000	4	2.1%	4.5%
> €351.000	9	4.7%	8.9%
Onbekend	39	20.5%	-
Totaal	190	100%	100%

Eigen bron gebaseerd op gerealiseerde woningen project, WoON2018 onderzoek en beleid gemeente.

1: prijspeil 2014-2023

2: prijspeil 2017

In tabel 8.4 is weergegeven in welke prijscategorieën de gerealiseerde eengezinswoningen vallen. Van 39 woningen is geen verkoopprijs bekend. Dit zijn voornamelijk twee-onder-een-kap woningen en enkele vrijstaande woningen die gebouwd zijn van 2017 t/m 2021.

Tabel 8.5. Prijscategorie gerealiseerde eengezinswoningen Tag West per bouwjaar

Bouwjaar/ prijscategorie	€151.000 t/m €200.000	€201.000 t/m €250.000	€251.000 t/m €300.000	€301.000 t/m €350.000	> €351.000	NB	Totaal
2014	26	8					34
2015	24		8				32
2017	12					8	20
2018	3	8				11	22
2019		16				7	23
2020		14				4	18
2021			6			9	15
2023			13	4	9		26
Totaal	65	46	27	4	9	39	190

Eigen bron gebaseerd op gerealiseerde woningen in Tag West.

Om beter te kunnen analyseren in hoeverre het is gelukt om woningen voor starters te bouwen is in tabel 8.5 aangegeven hoeveel eengezinswoningen per prijscategorie in welk jaar zijn gebouwd.

Als tabel 8.4 en 8.5 worden bekeken zijn er enkele punten die opvallen. Allereerst valt de grote mate waarin de prijscategorieën van de gerealiseerde woningen overeenkomen met de woonwensen van de koopstartende gezinnen op. Ervan uitgaand dat de woningprijzen van de woningen waarvan de verkoopprijs onbekend is in de hogere prijscategorieën vallen, aangezien het voornamelijk twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen zijn, dan zijn de percentages van de hogere prijscategorieën wellicht iets hoger dan koopstartende gezinnen als voorkeur hebben.

Verder valt op dat de woningprijzen met de jaren oplopen. Tot en met 2020 zijn er voornamelijk woningen gebouwd met een woningprijs t/m €250.000. Vanaf 2021 zijn de woningen die gebouwd zijn allemaal duurder dan €251.000.

Grootte van de woonkamer

In Tag West heeft 70% (133 woningen) van de gebouwde eengezinswoningen een woonkamer met een grootte tussen de 31m² en 40m². Uit het WoON2018 kwam naar voren dat 21.9% van de koopstartende gezinnen een voorkeur heeft voor deze categorie. 23.7% (45 woningen) van de eengezinswoningen heeft een woonkamer met een grootte tussen de 41m² en 50m², terwijl 11.1% van de koopstartende gezinnen in het WoON2018 heeft aangegeven dit als voorkeur te hebben. 4.7% (9 woningen) van de eengezinswoningen heeft een woonkamer met een grootte tussen de 21m² en 30m² en in het WoON2018 gaf 25.2% van de koopstartende gezinnen aan daar een voorkeur voor te hebben. Als laatste heeft 1.6% (3 woningen) van de eengezinswoningen een woonkamer groter dan 50m², terwijl uit het WoON2018 naar voren kwam dat 15.7% van de koopstartende gezinnen daar de voorkeur voor heeft.

Aantal kamers

Van alle gebouwde eengezinswoningen in Tag West hebben 15 woningen 3 kamers en 15 woningen hebben 3 kamers met een optie om één of twee kamers toe te voegen. Van de andere 160 woningen hebben 16 woningen 4 kamers en 144 woningen 4 kamers met een optie om daar een extra kamer aan toe te voegen.

De gemeente heeft in de Bouwsteen wonen aangegeven dat jonge gezinnen (15%) behoefte hebben aan 4 a 5 kamers. Eénoudergezinnen (3%) hebben behoefte aan minimaal 3 kamers en groeiende gezinnen (36%) hebben behoefte aan minimaal 5 kamers. Doordat ruim 75% van de gebouwde eengezinswoningen 4 kamers hebben met de optie om er 5 kamers van te maken is er genoeg gebouwd voor de (koopstartende) gezinnen.

Relatie gebouwde woningen met het beleid van de gemeente

In de Bouwsteen wonen geeft de gemeente aan dat zij voor een programma van eisen percentages gaan opstellen voor diverse prijssegmenten en woningtypologieën voor woningbouwinitiatieven.

Conclusie

In tabel 8.6 is een samenvatting gemaakt van de match tussen de gerealiseerde woningen, het beleid van de gemeente en de woonwensen van de koopstartende gezinnen. Groen (V) geeft aan dat er een overeenkomst is, oranje geeft aan dat er wellicht een positieve afwijking is (V/X) en rood geeft een negatieve afwijking aan (X).

Meergezinswoningen

Als alleen wordt gekeken naar de wensen van de koopstartende gezinnen zijn de woonkamers iets aan de grote kant, vallen het aantal kamers in een categorie waar ongeveer 70% van de koopstartende gezinnen de voorkeur voor heeft, komen de voorkeuren voor een tuin ook redelijk overeen met de wensen, maar loopt het scheef bij de verkoopprijzen.

De meergezinswoningen zijn allemaal in 2021 gebouwd. Het is aannemelijk dat deze woningen een jaar eerder, in 2021, zijn verkocht. De huizenprijzen waren in 2021 al flink gestegen t.o.v. het begin van het project. Dit kan voor een deel verklaren waarom de prijzen niet aansluiten op de wensen zoals is onderzocht in het WoON2018 en relatief duurder zijn dan de woningen die eerder in het project zijn gebouwd.

Tabel 8.6. Samenvatting overeenkomst betaalbaarheid en woningkenmerken gerealiseerde woningen, woonwensen en beleid

Aspect			
Type woning			X
Meergezinswoning		Eengezinswoning	
Betaalbaarheid			
Percentage gerealiseerd & Percentage WoON2018	X	Percentage gerealiseerd & Percentage WoON2018	V
Woningkenmerken			
Woningkenmerken beleid gemeente & woonwensen koopstartende gezinnen	X	Woningkenmerken beleid gemeente & woonwensen koopstartende gezinnen	V
Woningkenmerken beleid gemeente & gerealiseerde woningen	X	Woningkenmerken beleid gemeente & gerealiseerde woningen	V
Gerealiseerde grootte woonkamer & wensen koopstartende gezinnen	V/X	Gerealiseerde grootte woonkamer & wensen koopstartende gezinnen	V/X
Gerealiseerde aantal kamers & wensen koopstartende gezinnen	V	Gerealiseerde aantal kamers & wensen koopstartende gezinnen	V
Gerealiseerde tuin & wensen koopstartende gezinnen	V		

Eigen bron gebaseerd op analyse casus Tag West

Eengezinswoningen

Als net als bij de meergezinswoningen alleen wordt gekeken naar de wensen van de koopstartende gezinnen die de voorkeur hebben voor een eengezinswoning komt naar voren dat de grootte van de woonkamers van de woningen die zijn gerealiseerd gemiddeld aan de grote kant is vergeleken met wat uit het WoON2018 naar voren kwam. Daarnaast vallen alle woningen door de grote aanpasbaarheid van het aantal kamers in de categorieën waar ongeveer 76% van de koopstartende gezinnen een voorkeur voor heeft. Het aantal kamers dat is gerealiseerd komt goed overeen hoe de gemeente in de Bouwsteen Wonen kijkt naar het aantal kamers

Als alle woningen van het project nu worden beoordeeld op prijscategorie en hoe de starters er via het WoON2018 naar kijken komen de prijscategorieën €151.000 t/m €200.000, €201.000 t/m €250.000 en €251.000 t/m €300.000 behoorlijk goed overeen.

Naarmate de jaren vorderen verschuift ook de prijscategorie waarin de woningen vallen. Gezien de verwachting dat de woningen waarvan de verkoopprijzen onbekend zijn in de duurdere categorieën vallen, is een trend te zien dat de prijs(categorieën) oplopen naarmate het jaartal oploopt.

8.4 Waarom komen wensen gemeenten op het gebied van doelgroepen en de wensen van de starters wel of niet overeen?

Bij het beantwoorden van deze deelvraag wordt gekeken naar of de instrumenten binnen de thema's grondbeleid, betaalbare woningen en juiste doelgroep ook toegepast kunnen worden door andere gemeenten.

Uit paragraaf 8.3 is gebleken dat de gerealiseerde eengezinswoningen in grote lijnen overeenkomen met wat de koopstartende gezinnen voor wensen hebben en zelfs goedkoper is dan wat de gemeente nu voor ogen heeft qua prijssegmenten. Wat de meergezinswoningen betreft is het minder goed gelukt om aan de percentages die de gemeente nu eist te voldoen.

In deze paragraaf wordt verder onderzocht waarom het beleid van de gemeente, de gerealiseerde woningen en de wensen van starters wel of niet overeenkomt. Dit wordt gedaan aan de hand van de drie thema's: grondbeleid, betaalbaarheid en juiste doelgroep.

Grondbeleid

De grond van Tag West was in handen van een ontwikkelaar, waardoor de gemeente een faciliterende rol had. Gezien de woningen die zijn gebouwd, en de mate waarin het overeenkomt met de wensen van koopstartende gezinnen, lijkt het erop dat het faciliterende grondbeleid nauwelijks invloed heeft gehad op het overeenkomen van de gerealiseerde woningen en de wensen van de koopstartende gezinnen. In dit geval is de markt goed ingesprongen op de vraag, maar door de stijgende woningprijzen en de, naar alle waarschijnlijkheid, weinig veranderende woonwensen van koopstartende gezinnen is het verstandig als de gemeente de percentages voor prijscategorieën vastlegt om dezelfde resultaten in de toekomst te garanderen.

Betaalbaarheid

Als het totale plaatje van gerealiseerde woningen wordt vergeleken met de woonwensen van de starters blijkt dat dit behoorlijk overeenkomt. Een van de verklaringen hiervoor is dat de

periode waarin de eengezinswoningen zijn gebouwd een relatief goedkope periode was om een woning te kopen. De eengezinswoningen die in de eerste jaren van het project zijn gebouwd vallen in de goedkopere prijssegmenten en de eengezinswoningen die in de laatste jaren van het project zijn gebouwd vallen in de duurdere prijssegmenten. Hierdoor zijn er gemiddeld veel goedkope woningen gebouwd.

Een mogelijke verklaring voor het niet overeenkomen van de verkoopprijzen van meergezinswoningen en de wensen van koopstartende gezinnen is dat de meergezinswoningen allemaal in 2021 gebouwd zijn. Het is aannemelijk dat deze woningen een jaar eerder, in 2020, zijn verkocht. De huizenprijzen waren in 2020 al flink gestegen t.o.v. het begin van het project.

Tijdens het project konden starters gebruikmaken van de starterslening. Momenteel heeft de gemeente diverse instrumenten in de pijplijn om ervoor te zorgen dat starters een woning kunnen kopen.

Juiste doelgroep

De gemeente heeft in het beleid staan voornamelijk voor starters en senioren te willen bouwen in Zwartewaterland, maar tijdens het project is geen gebruik gemaakt van instrumenten om ervoor te zorgen dat de woningen ook daadwerkelijk bij de juiste doelgroepen terecht zijn gekomen.

Conclusie

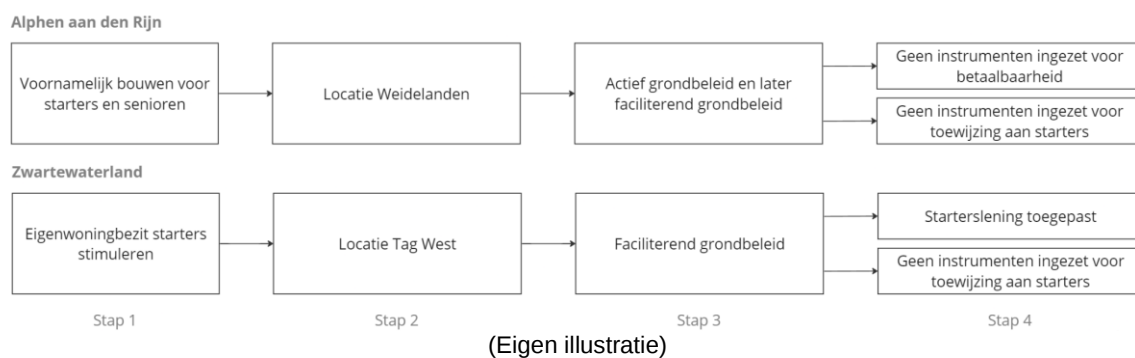
De gemeente heeft, naast het grondbeleid, alleen de starterslening ingezet om te sturen op de betaalbaarheid en het toewijzen van de woningen aan de juiste doelgroepen. De mate waarin het beleid, de gerealiseerde woningen en de woonwensen van de koopstartende gezinnen overeenkomt lijkt daarom voornamelijk te danken aan de (gunstige) periode waarin de woningen zijn gebouwd.

Gezien de stijgende trend van de huizenprijzen aan het einde van het project en de huidige huizenprijzen is het niet meer vanzelfsprekend voor de gemeente om ervoor te blijven zorgen dat de gerealiseerde woningen blijven overeenkomen met het beleid van de gemeente en de wensen van de koopstartende gezinnen. De gemeente is druk bezig om nagenoeg alle instrumenten voor te bereiden zodat deze ingezet kunnen worden.

9. Vergelijkende analyse casussen

Om te analyseren waarom het beleid van de gemeente, de gerealiseerde woningen en de wensen van de starters redelijk overeenkomen wordt in deze paragraaf de situatie van beide casussen nu geanalyseerd en wordt er gekeken naar wat gemeenten in de toekomst in dezelfde stap kunnen doen om ervoor te zorgen dat er een match blijft tussen de wensen van de starters, het beleid van de gemeente en de gerealiseerde woningen. Dit wordt gedaan door bij beide casussen per stap in het proces (volgens het kader in figuur 2.9) te kijken naar welke niet-wettelijke instrumenten zijn ingezet en in toekomstige projecten kunnen worden ingezet.

Figuur 9.1 Kader gemeente realiseren woningbouw



Stap 1

De gemeente Alphen aan den Rijn heeft diverse ambities opgesteld voor de woningbouw. Specifiek voor Hazerswoude-Dorp is er in de gebiedsvisie beschreven dat grondgebonden woningen en enkele appartementen de kansen voor koopstarters vergroten. In de woonvisie heeft de gemeente voor Hazerswoude-Dorp percentages voor verschillende prijscategorieën benoemd waaraan de woningbouwinitiatieven moeten voldoen (25% sociale huur, 15% middeldure huur of goedkope koop en 15% betaalbare koop). Opvallend hierbij is dat de belangrijkste doelgroepen starters en senioren zijn, maar de opgestelde percentages lijken daar niet helemaal op te zijn ingericht. Volgens het beleid van de gemeente mag de overige 45% van de gerealiseerde woningen duurder zijn dan €325.000. En als alleen wordt gekeken naar de koopwoningen en de 25% sociale huur buiten beschouwing wordt gelaten, mag 60% (45% van 75%) van de koopwoningen duurder zijn dan €325.000.

De gemeente Zwartewaterland heeft in het beleid opgenomen het eigenwoningbezit voor starters te willen stimuleren. Zij zijn bezig om percentages voor verschillende prijscategorieën en woningtypen op te stellen waar de gemeente op wil gaan sturen.

Leerpunt

Aangezien de koopstartende gezinnen juist de voorkeur hebben voor goedkopere woningen zouden gemeenten, als zij voornamelijk voor koopstartende gezinnen (of wellicht iets algemener “koopstarters”) willen bouwen, meer uitgesproken keuzes kunnen maken. Dit kan

in het algemene beleid, maar als wordt gekeken naar het niet-wettelijke instrumentarium kan dit bijvoorbeeld worden opgenomen in de spelregelkaart voor een specifiek gebied.

Stap 2

Stap 2 in het kader gemeenten realiseren woningbouw is het aanwijzen van geschikte locaties voor woningbouw. In de casus Weidelanden is een groot stuk grond aan de zuidzijde van Hazerswoude-Dorp aangewezen als geschikte locatie voor woningbouw. De ontwikkeling Tag West vindt plaats op een stuk grond grenzend ten noordwesten aan het dorp Genemuiden. De gronden zijn bij beide casussen niet in handen van de gemeente. Bij de gemeente Alphen aan den Rijn was de grond eerst in handen van de gemeente, maar door dreigende grote financiële verliezen hebben zij dit verkocht.

Leerpunt

Zoals bekend is kunnen gemeenten, om de regie te houden, in de eigen portefeuille kijken of er grond beschikbaar is waarop gebouwd kan worden. Als er geen grond beschikbaar is en de gemeente dit wel graag wil, dan zou de gemeente gebruik kunnen maken van de Wet Voorkeursrecht gemeenten. Deze wet geeft niet de garantie dat de grond (direct) beschikbaar komt, maar kan op termijn leiden tot grondeigendom. Daarnaast zouden gemeenten nog het onteigenen van grond in kunnen zetten. Dit is echter een langdurig traject en de kan flink in de kosten lopen. In het geval van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten en onteigenen is het de vraag in hoeverre de voordelen van het verkrijgen van de grond opweegt tegen de nadelen van de instrumenten.

Stap 3

De gemeente Alphen aan den Rijn was voornemens om een actief grondbeleid te voeren. Door niet duidelijke afspraken met de ontwikkelaar dreigde dit de gemeente veel geld aan rente te kosten. Uiteindelijk is het de gemeente gelukt de grond te verkopen en nauwelijks financiële verliezen te lijden, maar daarmee heeft de gemeente de strategie veranderd naar een faciliterend grondbeleid.

Bij het project Tag West was vanaf het begin de grond in handen van een ontwikkelaar. De gemeente heeft gedurende het hele project een faciliterend grondbeleid gevoerd.

Leerpunt

De gemeente Rijnwoude (tijdens het project gefuseerd met de gemeente Alphen aan den Rijn) had in dit geval de grond in eigendom en had grote plannen om veel woningen te bouwen. Ondanks de gewijzigde strategie is dit nog steeds gelukt en komen de gebouwde woningen op het gebied van betaalbaarheid en woningkenmerken aardig overeen met de woonwensen van koopstartende gezinnen, maar dat is in dit geval misschien meer te danken aan de markt dan aan de inzet van de gemeente.

In toekomstige projecten is het aan te raden om te kijken naar de interne kennis en capaciteit, de financiën, het aantal andere grondposities en de ambities van de gemeente, maar ook de kaders die de gemeente aan de voorkant meegeeft om de strategie voor het grondbeleid te bepalen. Zoals bekend is het voor gemeenten makkelijker om te sturen op welke type woningen met welke kenmerken daar worden gebouwd als de grond van de

gemeente is. Als de grond in handen is van een ontwikkelaar kan de gemeente kan de gemeente actief sturen door bijvoorbeeld een spelregelkaart op te stellen voor het gebied waarin de eisen van de gemeente staan. Dit geeft ontwikkelaars de mogelijkheid om snel te schakelen, omdat de gemeente van tevoren heeft nagedacht over wat zij willen met de locatie en de mogelijke concessies die gedaan moeten worden. Dit kan de ontwikkelaar stimuleren de betaalbare woningen (snel) te bouwen.

Het gevaar bij een passieve houding is dat er een lange onderhandelingsperiode plaatsvindt waarbij halverwege wellicht extra eisen worden toegevoegd door de gemeente of dat de ontwikkelaar bijvoorbeeld wacht op betere tijden om woningen te realiseren.

Stap 4

Bij de casus Weidelanden heeft de gemeente geen niet-wettelijke instrumenten ingezet om woningen toe te wijzen aan de juiste doelgroep of de woningen betaalbaarder te maken.

In de gemeente Zwartewaterland hebben starters tijdens het project gebruik kunnen maken van de starterslening.

Leerpunt

De gemeente Alphen aan den Rijn heeft in het bestemmingsplan opgenomen om voornamelijk voor starters en senioren te gaan bouwen en de gemeente Zwartewaterland heeft in het beleid opgenomen het eigenwoningbezit van starters te stimuleren. In toekomstige situaties zou het gemeenten kunnen helpen om een doelgroepenverordening te hebben opgesteld voor het opstellen van het bestemmingsplan. Hierdoor kunnen de gemeenten de doelgroepenverordening i.c.m. het bestemmingsplan vastleggen van welk percentage sociale koopwoningen sprake zou moeten zijn in een bepaald gebied en voor welke doelgroep deze woningbouwcategorie bestemd is.

Een ander leerpunt vanuit beide casussen is dat het belangrijk is om op het juiste moment de juiste instrumenten in te zetten. Aan de voorkant kunnen veel kaders en richtlijnen meegegeven worden, maar tijdens het project is er ook nog ruimte om in te springen op bijvoorbeeld een veranderende markt. Hierbij is het van belang dat de gemeente alle instrumenten goed heeft voorbereid en meteen kan inzetten als dat nodig is. Denk hierbij aan het uitwerken van scenario's; in welke gevallen en onder welke omstandigheden pas je welk instrument toe en welke financiële gevolgen heeft dit voor de gemeente. Bijvoorbeeld: denk bij het toepassen van koopgarant na over de gemiddelde woningprijs in de gemeente, wat is de maximale prijs en wat is de minimale prijs waarbinnen dit instrument wordt toegepast en hoeveel budget heeft de gemeente daarvoor nodig? Vervolgens is het ook noodzakelijk om het beleid over het toepassen van de instrumenten alvast vast te laten stellen, zodat meteen ingegrepen kan worden als het nodig is.

Instrumenten betaalbaarheid

Voor de betaalbaarheid van woningen kunnen gemeenten, indien de financiën het toestaan, de starterslening, koopgarant/koopstart, een erfpachtconstructie en/of differentiatie in grondprijzen inzetten. Daarnaast kan als er gebruikgemaakt wordt van een spelregelkaart daarin worden opgenomen in welke prijscategorieën de woningen gebouwd moeten worden

of dat een deel beschikbaar gesteld moet worden voor CPO. Gemeenten moeten er ook voor waken dat ze niet alleen sturen op de betaalbaarheid, maar dit in relatie met woningkenmerken blijven doen. Op deze manier kan voorkomen worden dat er alleen kleine betaalbare woningen worden gebouwd voor bijvoorbeeld alleenstaanden en dat er geen betaalbare woningen voor gezinnen worden gebouwd.

De gemeente Zwartewaterland maakte bijvoorbeeld al gebruik van de starterslening tijdens de bouw van dit project. Om de koopstartende gezinnen vanaf 2021, toen de woningprijzen in het project stegen, ook een goede kans te geven om een woning te kunnen kopen, hadden beide gemeenten ook middelen kunnen inzetten, zoals koopgarant of koopstart.

Instrumenten doelgroepen

Om ervoor te zorgen dat de juiste doelgroepen de woningen kunnen bemachtigen, kunnen gemeenten de doelgroepenverordening, de opkoopbescherming/ zelfbewoningsplicht of het antispeculatiebeding inzetten. Ook kunnen gemeenten gebruikmaken van het toewijzen van de woningen aan de eigen inwoners, maar de vraag is of dat altijd helpt om koopstartende gezinnen aan een woning te helpen. Wellicht verschilt dit per gemeente.

10. Discussie, aanbevelingen en conclusie

In dit hoofdstuk wordt de conclusie van elke deelvraag en de hoofdvraag beschreven. De conclusies worden vervolgens gebruikt om aanbevelingen te doen voor gemeenten.

10.1 Discussie

In deze scriptie is naar voren gekomen dat het gemeenten mondjesmaat lukt om woningen voor koopstartende gezinnen te realiseren en dat het een actieve houding van de gemeente vergt om dit te blijven doen. In dit hoofdstuk wordt de bruikbaarheid hiervan geanalyseerd.

Bruikbaarheid

Dit onderzoek is gericht op koopstartende gezinnen, maar is wellicht interessant voor elke andere doelgroep. Het uitzoeken van alle woningkenmerken kan worden gezien als overdreven, omdat men in een tijd met te weinig woningen blij mag zijn dat ze een woning kunnen bemachtigen, maar in een vragersmarkt worden de woningkenmerken wellicht een stuk belangrijker.

Beperkingen

In dit onderzoek waren enkele beperkingen. Voor toekomstige onderzoeken over dit onderwerp is het interessant om het meest recente WoON onderzoek te gebruiken. Het WoON onderzoek dat in dit onderzoek is gebruikt ging nog uit van een markt waarin de woningprijzen relatief laag waren. Na het uitkomen van dit onderzoek stegen de huizenprijzen redelijk hard en vond COVID-19 plaats. Dit laatste heeft wellicht ook invloed op hoe koopstartende gezinnen (of welke doelgroep dan ook) kijken naar bepaalde woningkenmerken.

Aanbevelingen voor verder onderzoek

In dit onderzoek is gefocust op het instrumentarium dat gemeenten kunnen toepassen bij het realiseren van woningen voor koopstartende gezinnen. Verder onderzoek naar één of meerdere instrumenten, bijvoorbeeld de effectiviteit van koopgarant/koopstart, of alle instrumenten voor betaalbaarheid, zou interessant kunnen zijn.

10.2 Aanbevelingen

Vanuit de casusanalyse zijn er drie punten die naar voren komen en leerzaam kunnen zijn voor andere gemeenten:

- **Neem een actieve houding aan als gemeente**

Als gemeenten de grond in bezit hebben is het relatief eenvoudig om betaalbare woningen te realiseren. Zij kunnen bepalen wat er precies gebouwd wordt en wat de tijdlijn is van het project, maar dit brengt ook financiële risico's met zich mee. Gemeenten die geen grond in bezit hebben en afhankelijk zijn van de markt kunnen, als zij betaalbare woningen voor koopstartende gezinnen willen bouwen, het beste een actieve houding innemen. Door met bijvoorbeeld spelregels aan te geven wat je wilt bouwen op een bepaalde locatie en wanneer,

kunnen ze toch nog aan de voorkant sturen op de juiste woningen en kunnen de eigenaren van de grond daarmee aan de slag.

- Maak een doelgroepen overzicht en bepaal per doelgroep de ideale woning

Wat de gemeente Zwartewaterland slim gedaan heeft is aangegeven hoe de ideale woning per doelgroep eruit ziet. Zij hebben in toekomstige projecten meer grip op wat voor woningen er precies gebouwd worden. De gemeente Alphen aan den Rijn stuurt bijvoorbeeld voornamelijk op prijscategorieën. Het nadeel daarvan is dat bij het rapporteren alleen naar de cijfers wordt gekeken en niet of de woningen ook geschikt zijn voor koopstartende gezinnen. Als ontwikkelaars als enige kader prijscategorieën meekrijgen, dan is het voor de gemeente lastig om in het proces nog te sturen op woningkenmerken.

- Bereid de inzet van instrumenten voor en zet deze tijdig in

In tijden dat de huizenprijzen laag zijn en huizen voor koopstartende gezinnen betaalbaar zijn, is de hulp van gemeenten met instrumenten niet heel hard nodig. Op het moment dat de markt verandert en bijvoorbeeld de huizenprijzen en de rentestand stijgen, wordt het lastig(er) voor de koopstartende gezinnen om een woning te kopen.

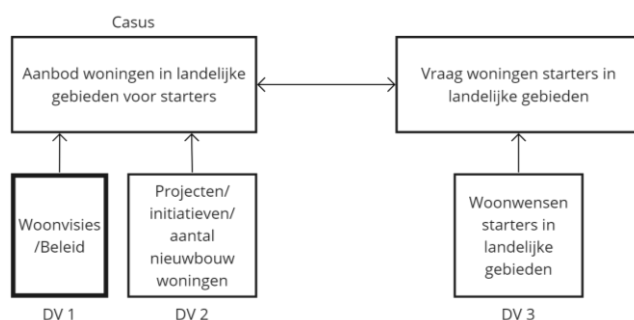
Gemeenten kunnen hierop inspringen door gebruik te maken van instrumenten voor de betaalbaarheid en het toewijzen aan de juiste doelgroep. Hierbij is het belangrijk dat dit tijdig gebeurt en dat de gemeente dit goed heeft voorbereid en snel kan schakelen.

Het vergt wellicht wat tijd, maar door het gebruik van instrumenten in bepaalde scenario's uit te werken en dit door bijvoorbeeld pilots te testen (en de processen in te regelen) zouden gemeenten snel(ler) kunnen anticiperen op veranderende omstandigheden en ervoor kunnen zorgen dat koopstartende gezinnen een woning kunnen kopen.

10.3 Conclusie

In deze scriptie zijn zes deelvragen onderzocht om vervolgens antwoord te kunnen geven op de hoofdvraag. In deze paragraaf worden de conclusies voor elke afzonderlijke deelvraag beschreven. Deze conclusies vormen vervolgens samen het antwoord op de hoofdvraag.

1. Welk beleid hebben provincies/gemeenten op het gebied van woningbouwinitiatieven voor starters in landelijke gebieden?



Onderdeel van wat de aanbodkant van de woningmarkt bepaalt is het beleid. Voor het selecteren van de casussen is gekeken naar het beleid van de provincies op het gebied van woningbouwinitiatieven voor starters in landelijke gebieden. Aan de hand van de bevindingen zijn provincies gekozen waarbinnen verder naar gemeenten werd gezocht die

interessant beleid hebben op het gebied van woningbouwinitiatieven voor starters.

Hieronder is eerst de conclusie van het beleid van de provincies beschreven. Vervolgens is de conclusie van het beleid van de gemeenten waarin de casussen zich bevinden beschreven.

Conclusie beleid provincies

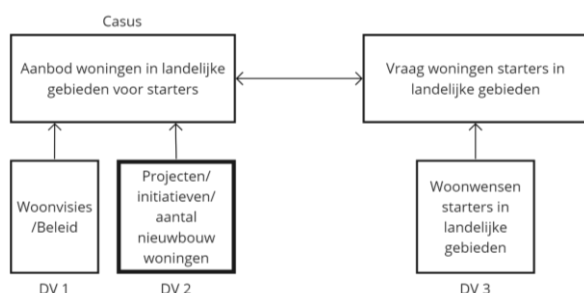
In paragraaf 4.2 is het beleid van de provincies van bouwen in de landelijke gebieden onderzocht. Provincies moeten zich houden aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, maar de manier waarop de provincies daarmee omgaan en wat voor extra regelingen zij hebben verschilt. De meeste provincies zijn door de Ladder voor Duurzame Verstedelijking voorzichtig met het bouwen buiten bestaand stedelijk gebied en focussen voornamelijk op binnenstedelijke ontwikkelingen.

Provincies die eruit springen zijn onder andere de provincie Overijssel die met een kwaliteitshandboek voor ontwikkelingen in de buitengebieden werkt, de provincie Zuid-Holland die een 3 hectarekaart hebben opgesteld waarin woningbouwlocaties buiten bestaand stedelijk gebied staan aangegeven en de provincie Utrecht waar de Interim Omgevingsverordening het mogelijk maakt om een eenmalige uitbreiding van maximaal 50 woningen aansluitend op een bestaande kern te realiseren. Uiteindelijk is ervoor gekozen om in de provincies Overijssel en Zuid-Holland projecten te zoeken die als casus dienen in dit onderzoek.

Conclusie beleid casusgemeenten

De gemeenten waarin de casussen zich bevinden hebben allebei beleid dat gericht is op woningbouw voor starters. In diverse beleidsstukken geeft de gemeente aan dat er in Hazerswoude-Dorp voornamelijk voor starters moet worden gebouwd. De gemeente Zwartewaterland heeft als een van de uitgangspunten dat er voldoende woningen voor jongeren moeten zijn en dat ze het eigenwoningbezit van starters stimuleren. Dit doet de gemeente door, naast het bouwen voor starters in het beleid op te nemen, veel instrumenten uit het instrumentarium in te zetten voor starters en waar starters gebruik van kunnen maken.

2. Welke woningbouwinitiatieven in de landelijke gebieden zijn er voor (en door) starters in voorbereiding/ gerealiseerd?



Onderdeel van het aanbod van woningen in landelijke gebieden voor koopstartende gezinnen zijn de woningbouwinitiatieven. Om dit te kunnen analyseren is ervoor gekozen om dit door middel van casussen te doen.

Met deze deelvraag werd gezocht naar projecten in de provincies uit deelvraag 1 die konden dienen als casus. Aan de selectie waren enkele voorwaarden gesteld: voldoende beschikbaarheid van data, liggend in landelijk

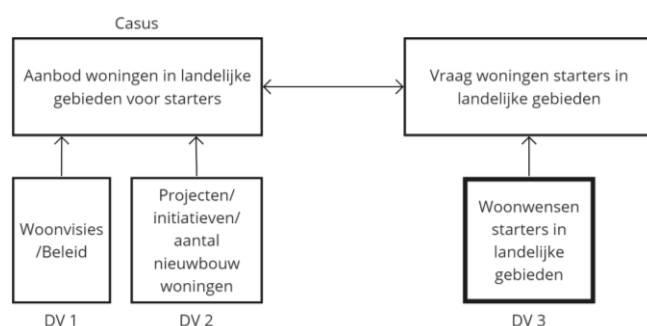
waren enkele voorwaarden gesteld: voldoende beschikbaarheid van data, liggend in landelijk

gebied, een gemeente met beleid dat zij voor starters willen bouwen en een gemeente die mee zou willen werken aan een interview. Daarnaast had het de voorkeur dat de casussen ongeveer dezelfde omvang hadden en dat de realisatie in ongeveer dezelfde periode was.

Uit de zoektocht zijn de casus Weidelanden uit de gemeente Alphen aan den Rijn en de casus Tag West uit Zwartewaterland naar voren gekomen. Beide casussen zijn een ontwikkeling buiten stedelijk gebied.

Vervolgens zijn deze projecten aan de hand van de woningkenmerken en de prijs van de woning, zoals beschreven in H2.3 en H2.4, geanalyseerd.

3. Wat zijn de woonwensen van de starters in de landelijke gebieden?



Om te kunnen onderzoeken in hoeverre de wensen van de koopstartende gezinnen overeenkomt met het aanbod van de woningbouwinitiatieven in landelijke gebieden is in deelvraag drie de woonwensen van de koopstartende gezinnen onderzocht.

Allereerst is er bepaald wat de vraag is op de woningmarkt. In H2.3 en H2.4 is naar voren gekomen dat er acht preferenties volgens Coolen (2008) het belangrijkste zijn bij het zoeken naar een woning en dat deze worden beperkt door de betaalbaarheid van woningen die worden bepaald door inkomens, rentestand en leenrestricties. Als de preferenties niet bij het budget passen, is het lastig om een woning te kopen.

Om de woonwensen van de koopstartende gezinnen te onderzoeken is gebruik gemaakt van de WoON2018 database. Allereerst zijn de koopstartende gezinnen uit de database gefilterd volgens bepaalde stappen. De filtering is terug te vinden in bijlage 1. Vervolgens is gekeken naar de gewenste koopprijs van de woning, ervan uitgaande dat dit voor de respondent betaalbaar is, en naar de acht preferenties indien daar data van beschikbaar was. Hieronder is de conclusie van de woonwensenanalyse beschreven.

Allereerst is er gekeken naar de voorkeur voor toekomstige woonplaats en het gewenste woonmilieu. Ongeveer de helft (54%) van de koopstartende gezinnen die in landelijke gebieden wonen willen graag in dezelfde woonplaats een huis kopen. 14% wil liever ergens anders gaan wonen, maar staat ervoor open om in dezelfde woonplaats te blijven wonen. 17% van de koopstartende gezinnen wil zeker ergens anders in Nederland gaan wonen en 15% weet nog niet zeker waar zij willen gaan wonen.

Als tweede is de voorkeur voor een woonmilieu onderzocht. 19% van de koopstartende gezinnen wil graag in een landelijk woonmilieu wonen. 36% van de koopstartende gezinnen wil heeft de voorkeur voor een centrum-dorps woonmilieu. 10% heeft de voorkeur voor een

groenstedelijk woonmilieu, 29% heeft de voorkeur voor een buiten-centrum woonmilieu en 6% heeft de voorkeur voor een centrum-stedelijk woonmilieu.

Als derde is onderzocht naar welk type woning de koopstartende gezinnen op zoek zijn. In het WoON2018 had 68% aangegeven de voorkeur te hebben voor een rijtjeshuis, tussenwoning, hoekwoning, (half-)vrijstaande woning. Dit wordt verder in het onderzoek eengezinswoning genoemd. 28% heeft aangegeven op zoek te zijn naar een flat, appartement, etagewoning, boven- of benedenwoning. Een kleine groep (3.6%) aangegeven de voorkeur te hebben voor een boerderij, tuinderswoning, woning met kantoor of woning met winkel. De laatste woningtypen zijn door de kleine omvang buiten beschouwing gelaten.

Per woningtype (meergezinswoning of eengezinswoning) is verder onderzoek gedaan naar de voorkeuren per woningkenmerk.

Conclusie meergezinswoningen

Hieronder worden de voorkeuren van koopstartende gezinnen over de prijs van de woning, de grootte van de woonkamer, het aantal kamers van de woning en over een tuin voor meergezinswoningen beschreven.

Prijs

De meeste koopstartende gezinnen (37.5%) die de voorkeur hebben voor een meergezinswoning zijn op zoek naar een woning met een prijs van €151.000 t/m €200.000. Ook de prijscategorie €101.000 t/m €150.000 (27.5%) en in mindere mate €201.000 t/m €250.000 (15.7%) zijn categorieën waarin koopstartende gezinnen een meergezinswoning zoeken. Meergezinswoningen goedkoper dan €100.000 en duurder dan €250.000 hebben niet de voorkeur voor deze doelgroep.

Grootte woonkamer

De grootste groep koopstartende gezinnen (29.0%) heeft de voorkeur voor een woonkamer met een grootte tussen de 21m² en 30m².

Aantal kamers

Veruit de grootste groep (48.5%) heeft aangegeven de voorkeur te hebben voor een woning met drie kamers. En aangezien maar 3.8% heeft aangegeven dat zij geen voorkeur hebben voor het aantal kamers kan dit een indicatie zijn dat dit belangrijk is bij het uitzoeken van een woning.

Tuin

Wat betreft de aanwezigheid van een tuin wil 45.1% van de koopstartende gezinnen liever geen tuin bij de meergezinswoning. 21.0% wil wel graag een tuin en 33.9% heeft geen voorkeur.

Conclusie eengezinswoningen

Hieronder worden de voorkeuren van koopstartende gezinnen over de prijs van de woning, de grootte van de woonkamer en het aantal kamers van de woning voor eengezinswoningen beschreven.

Prijs

De meeste koopstartende gezinnen (33.7%) die de voorkeur hebben voor een eengezinswoning zijn op zoek naar een woning met een prijs van €151.000 t/m €200.000. Ook de prijscategorie €201.000 t/m €251.000 (23.2%) en in mindere mate €101.000 t/m €150.000 (15.7%) zijn categorieën waarin koopstartende gezinnen een eengezinswoning zoeken. Eengezinswoningen goedkoper dan €100.000 en duurder dan €250.000 hebben niet (of veel minder) de voorkeur voor deze doelgroep.

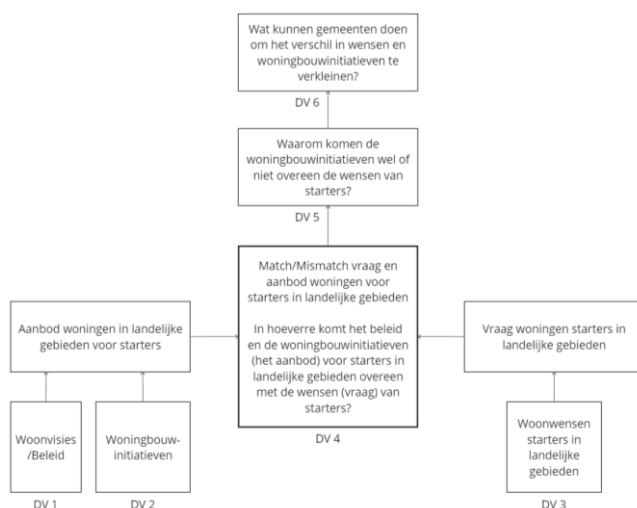
Grootte woonkamer

Wat betreft de grootte van de woonkamer zijn de grootste twee groepen 21m² t/m 30m² (25.2%) en 31m² t/m 40m² (21.9%).

Aantal kamers

De meeste koopstartende gezinnen hebben bij eengezinswoningen de voorkeur voor 4 (35.0%) of 5 (30.6%) kamers. Het percentage dat heeft ingevuld geen voorkeur te hebben voor de hoeveelheid kamers is redelijk laag (5.2%), wat impliceert dat dit belangrijk is voor de doelgroep.

4. In hoeverre komen het beleid en de woningbouwinitiatieven voor starters in de landelijke gebieden overeen met de wensen van de starters in de landelijke gebieden?



Uit H2.3 en H2.4 is naar voren gekomen dat de betaalbaarheid van woningen een belangrijke factor is bij het kopen van een woning en dat er volgens Coolen (2008) acht woningkenmerken belangrijk zijn voor de betekenis van woningen. Zes van de woningkenmerken zijn verder onderzocht in deelvraag twee, waarbij per casus de woningkenmerken zijn geanalyseerd. In deelvraag drie zijn voor het bepalen van de woonwensen voor koopstartende gezinnen dezelfde zes woningkenmerken geanalyseerd.

Met deze deelvraag is onderzocht in hoeverre het beleid van de casus gemeenten (deelvraag 1), de woningkenmerken van de gerealiseerde woningen in de casussen (deelvraag 2) en de woonwensen van koopstartende gezinnen (deelvraag 3) overeenkomen. Dit wordt gedaan volgens figuur 2.8 uit hoofdstuk 2.4 waarbij de analyse in twee delen plaatsvindt: betaalbaarheid en woningkenmerken.

Conclusie casus Weidelanden - Hazerswoude-Dorp

In het geval van de casus Weidelanden komt het beleid, het woningbouwinitiatief en de wensen van starters voor de meergezinswoningen nagenoeg niet overeen. Voor de

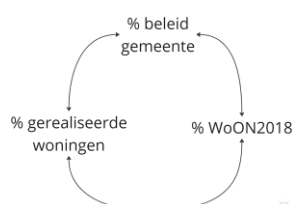
gerealiseerde eengezinswoningen komt het beleid, het woningbouwinitiatief en de wensen redelijk overeen.

Tabel 7.5 Samenvatting overeenkomst betaalbaarheid en woningkenmerken gerealiseerde woningen, woonwensen en beleid

Aspect			
Type woning			X
Meergezinswoning		Eengezinswoning	
Betaalbaarheid			
Percentage gerealiseerd & Percentage WoON2018	X	Percentage gerealiseerd & Percentage WoON2018	X
Percentage WoON2018 & Beleid gemeente	X	Percentage WoON2018 & Beleid gemeente	X
Percentage gerealiseerd & Beleid gemeente	X	Percentage gerealiseerd & Beleid gemeente	V
Woningkenmerken			
Grootte woonkamer	V/X	Grootte woonkamer	V/X
Aantal kamers	V	Aantal kamers	V
Tuin	V		

Eigen bron gebaseerd op analyse casus Weidelanden

Betaalbaarheid



Om de betaalbaarheid te kunnen analyseren is gekeken naar de prijs van de gerealiseerde woningen, de prijs van de woning die de voorkeur heeft van koopstartende gezinnen en de eisen die de gemeente stelt in het beleid over de prijs van woningen.

Als alle cijfers met elkaar vergeleken worden, komt voor de meergezinswoningen naar voren dat de percentages van alle drie de factoren niet overeenkomen.

Wat betreft de eengezinswoningen komt één van de drie factoren overeen. In Weidelanden is een stuk goedkoper gebouwd dan de gemeente als beleid heeft. De vergelijkingen van de gerealiseerde woningen en het beleid van de gemeente met de woonwensen van de koopstartende gezinnen komen niet overeen.

Woningkenmerken

Uit de analyse van de woonkenmerken komt naar voren dat de woningkenmerken van zowel de meergezinswoningen als de eengezinswoningen redelijk overeenkomen. Bij beide is de woonkamer vaak groter dan wat de starters als voorkeur hebben opgegeven. Dit zou ook als iets positiefs gezien kunnen worden.

Conclusie casus Tag West - Zwartewaterland

De gemeente Zwartewaterland werkt in tegenstelling tot de gemeente Alphen aan den Rijn (nog) niet met percentages voor prijscategorieën, maar er is wel beleid voor bepaalde kenmerken waar de woningen per doelgroep aan moeten voldoen.

Tabel 8.6. Samenvatting overeenkomst betaalbaarheid en woningkenmerken gerealiseerde woningen, woonwensen en beleid

Aspect			
Type woning			X
Meergezinswoning		Eengezinswoning	
Betaalbaarheid			
Percentage gerealiseerd & Percentage WoON2018	X	Percentage gerealiseerd & Percentage WoON2018	V
Woningkenmerken			
Woningkenmerken beleid gemeente & woonwensen koopstartende gezinnen	X	Woningkenmerken beleid gemeente & woonwensen koopstartende gezinnen	V
Woningkenmerken beleid gemeente & gerealiseerde woningen	X	Woningkenmerken beleid gemeente & gerealiseerde woningen	V
Gerealiseerde grootte woonkamer & wensen koopstartende gezinnen	V/X	Gerealiseerde grootte woonkamer & wensen koopstartende gezinnen	V/X
Gerealiseerde aantal kamers & wensen koopstartende gezinnen	V	Gerealiseerde aantal kamers & wensen koopstartende gezinnen	V
Gerealiseerde tuin & wensen koopstartende gezinnen	V		

Eigen bron gebaseerd op analyse casus Tag West

Betaalbaarheid

De gemeente Zwartewaterland heeft geen getallen/percentages in het beleid die aangegeven in welke prijscategorieën nieuw te bouwen woningen moeten vallen. Daarom is voor betaalbaarheid alleen gekeken naar in hoeverre de prijscategorieën van de gerealiseerde

woningen overeenkomen met de woonwensen van koopstartende gezinnen die naar voren komen uit het WoON2018. Per type (meergezins- of eengezins)woning is dit bekeken.

Bij de meergezinswoningen komen de woningprijzen niet overeen met wat de koopstartende gezinnen als voorkeur hebben, terwijl de woningprijzen bij de eengezinswoningen nagenoeg aansluit bij de voorkeuren van koopstartende gezinnen.

Woningkenmerken

Wat de woningkenmerken betreft komt voor beide type woningen het kenmerk van de grootte van de woonkamer niet overeen met de wensen van de koopstartende gezinnen. In beide gevallen is de woonkamer groter dan wat de koopstartende gezinnen als voorkeur hebben opgegeven. Verder komen de woningkenmerken van het beleid van de gemeente bij de meergezinswoningen niet overeen met de wensen van de koopstartende gezinnen en de gerealiseerde woningen. De overige kenmerken van het aantal kamers en de tuin (bij meergezinswoningen) komt wel overeen met wat koopstartende gezinnen willen.

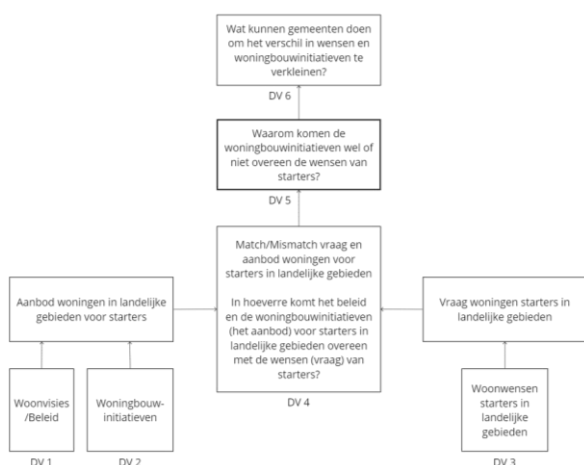
Algemene conclusie

Interessant is dat de ene gemeente beleid heeft voor de betaalbaarheid en de andere gemeente beleid heeft voor woningkenmerken. De gemeente Zwartewaterland heeft aangegeven bezig te zijn met het opstellen van percentages voor prijscategorieën.

Bij beide gemeenten komt de betaalbaarheid bij de meergezinswoningen niet overeen. De betaalbaarheid van de eengezinswoningen komt bij Weidelanden deels overeen en bij Tag West bijna 1 op 1 overeen.

De woningkenmerken in beide gemeenten komen van de gerealiseerde meergezinswoningen en de eengezinswoningen redelijk overeen en komen ook goed overeen met de woonwensen van de koopstartende gezinnen.

5. *Waarom komen de woningbouwinitiatieven wel of niet overeen met het beleid/de wensen van de gemeenten en de wensen van starters?*



Bij het beantwoorden van deze deelvraag is gebruikgemaakt van het kader zoals beschreven in H2.5 en is daarbij gekeken naar de thema's grondbeleid, betaalbaarheid en juiste doelgroepen van het niet wettelijke instrumentarium van gemeenten.

Conclusie casus Weidelanden - Hazerswoude-Dorp

De conclusie van deelvraag 4 voor de casus Weidelanden is dat de betaalbaarheid van de meergezinswoningen op meerdere vlakken niet overeenkomt en dat de betaalbaarheid van de eengezinswoningen aansluit bij het beleid van de gemeente, maar niet bij de woonwensen van de koopstartende gezinnen. De woningkenmerken van zowel de meergezinswoningen als de eengezinswoningen komen wel overeen met de wensen van de koopstartende gezinnen.

De gemeente heeft, naast het faciliterende grondbeleid, geen niet-wettelijke instrumenten ingezet tijdens dit project. Het lijkt erop dat dit door de timing van dit project (lage rentestand, lage woningprijzen) ook niet nodig was om woningen te realiseren die grotendeels voldeden aan de wensen van de starters.

Aan het einde van het project stegen de woningprijzen, waardoor de meergezinswoningen qua betaalbaarheid niet voldeden aan de wensen aangezien alle meergezinswoningen aan het einde van het project zijn gebouwd. Ook de prijzen van de eengezinswoningen stegen aan het einde van het project, maar door alle lage woningprijzen aan het begin van het project was de gemiddelde betaalbaarheid nog voldoende.

Dit neemt niet weg dat eenzelfde project in de huidige markt dezelfde resultaten zou bereiken zonder het inzetten van niet-wettelijke instrumenten.

Conclusie casus Tag West - Zwartewaterland

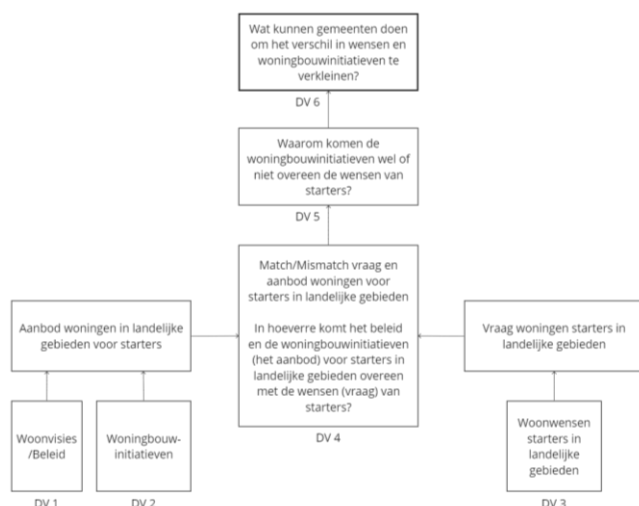
De conclusie van deelvraag 4 voor de casus Tag West is dat de betaalbaarheid van de meergezinswoningen niet overeenkomt met de woonwensen van de koopstartende gezinnen en dat de betaalbaarheid van de eengezinswoningen aansluit bij de woonwensen van de koopstartende gezinnen. De woningkenmerken van zowel de meergezinswoningen als de eengezinswoningen komen wel overeen met de wensen van de koopstartende gezinnen.

De gemeente heeft, naast het faciliterende grondbeleid, alleen de starterslening ingezet als niet-wettelijke instrumenten ingezet tijdens dit project. Wat betreft de betaalbaarheid van woningen was dit voornamelijk tegen het einde van het project wat harder nodig, aangezien de woningprijzen stegen. Wellicht heeft de starterslening geholpen om koopstartende gezinnen te helpen aan een meergezinswoning (die volgens de cijfers duurder waren dan gewenst, maar met de starterslening misschien wel betaalbaar).

Ook bij deze casus geldt dat eenzelfde project in de huidige markt wellicht niet dezelfde resultaten zou bereiken zonder het inzetten van meer niet-wettelijke instrumenten.

6. Wat kunnen gemeenten doen om het verschil in beleid/wensen van gemeenten en wensen van starters en werkelijke realisaties te verkleinen?

Met deze deelvraag wordt gekeken naar welke instrumenten van de thema's grondbeleid, betaalbaarheid en juiste doelgroep gemeenten in de toekomst in kunnen zetten om hun doelen



en ambities te behalen. Hiervoor is gebruikgemaakt van het kader in figuur 2.9 en de instrumenten in tabel 2.1.

In de huidige markt is het belangrijk om als gemeente actief bezig te zijn met wat er wordt gebouwd om ervoor te zorgen dat woningen betaalbaar blijven en de juiste woningkenmerken hebben.

Conclusie

Bij de geanalyseerde casussen waren nauwelijks instrumenten nodig om betaalbare woningen te realiseren die de juiste woningkenmerken hadden. Bij

beide casussen zouden de instrumenten pas tegen het einde van het project nodig zijn geweest. Aanpassingen in het grondbeleid zijn dan al niet meer mogelijk, maar het inzetten van instrumenten voor betaalbaarheid of het toewijzen aan de juiste doelgroep is dan wel nog mogelijk. Daarbij is het verstandig als gemeenten de instrumenten zo uit kunnen rollen en meteen kunnen inspringen op de veranderende behoefte. Wachten op het vaststellen van beleid kan lang duren, waardoor de betreffende maatregel(en) niet meer nodig kunnen zijn. Een goede voorbereiding met scenario's waarbij bepaalde instrumenten nodig zijn zouden kunnen helpen om snel te schakelen.

“In hoeverre lukt het om woningbouwinitiatieven voor starters te realiseren in landelijke gebieden en hoe kan dit worden aangepakt?”

Met het beantwoorden van de deelvragen kan antwoord worden gegeven op de hoofdvraag. Het eerste deel van de hoofdvraag kan worden beantwoord op basis van de bevindingen van deelvraag 1 t/m 4. Uit deze deelvragen is gebleken dat het gemeenten redelijk lukt om woningbouwinitiatieven voor starters te realiseren. In de geanalyseerde casussen komen de woningkenmerken van meergezins- en eengezinswoningen goed overeen met de wensen van koopstartende gezinnen en het beleid van de gemeente. Daarnaast komen de woningprijzen van de eengezinswoningen bij beide casussen ook aardig overeen met de woonwensen van koopstartende gezinnen en het beleid van de gemeente. De woningprijzen van meergezinswoningen komen bij beide casussen niet overeen met de wensen van koopstartende gezinnen en het beleid van de gemeente.

Om antwoord te geven op het tweede deel van de hoofdvraag “en hoe kan dit worden aangepakt” wordt gebruik gemaakt van de conclusies van deelvragen 5 en 6 en de aanbevelingen. In deelvraag 5 kwam naar voren dat het, gezien de stijgende trend in woningprijzen, niet aannemelijk is dat een gelijksoortig project in de huidige markt dezelfde resultaten zal bereiken. Het vergt een actieve houding van gemeenten om woningen voor starters te realiseren; aan het begin van het woningbouwproces, maar ook tijdens het proces. Er is een uitgebreid niet-wettelijk instrumentarium beschikbaar die tijdens het hele proces kunnen worden ingezet om koopstartende gezinnen te helpen bij het kopen van een woning.

Gemeenten moeten van tevoren goed nadenken over welke instrumenten, in welke scenario's zij in willen zetten en het ook tijdig in durven zetten. Daarnaast is het belangrijk om de woningkenmerken niet uit het oog te verliezen. Door als gemeente na te denken over waar woningen per doelgroep aan moeten voldoen kan voorkomen worden dat alleen op woningprijzen gestuurd wordt.

Kortom, het lukt gemeenten mondjesmaat om woningbouw voor starters te realiseren, maar het vergt een actieve houding.

11. Reflectie

Onderzoek

Voor het onderzoeken van de woonwensen van koopstartende gezinnen ben ik eerst in de WoON2018 database gedoken. Hier is ontzettend veel informatie uit te halen, waardoor ik veel tijd kwijt was aan het uitzoeken van bijna alle woonwensen die zijn vastgelegd in de database. Later ben ik pas relevante literatuur erbij gaan zoeken die voor mijn onderzoek een richting gaf op welke woonkenmerken gefocust moest worden. Achteraf gezien was het beter geweest om eerst de kaders te zoeken in de literatuur voordat ik mij ging storten op een hele grote database met heel veel informatie.

De casusselectie liep anders dan gepland. Ik had drie stappen bedacht om tot een selectie van casussen te komen. De eerste stap heb ik wel nog als eerste gevolgd, maar daarna ben ik alleen gaan zoeken op projecten en heb daarbij gekeken of de gemeenten ook graag woningen voor starters willen. Uiteindelijk komt het neer op een niet gestructureerde combinatie van stap 2 en 3.

Verder heb ik wellicht iets onderschat hoeveel tijd het kost om interviews te regelen, plannen, voorbereiden, uitwerken. Ik had denk ik wel het geluk dat redelijk snel op mijn verzoeken werd ingegaan voor het inplannen van een interview, maar in gedachten had het allemaal wat sneller gekund.

Een van mijn valkuilen is dat ik veel tekst nodig heb om uit te leggen wat ik bedoel. Ik moet erop blijven letten dat ik eerst de conclusie opschrijf en daarna ga uitleggen hoe dit tot stand is gekomen. Dat scheelt meestal veel extra woorden, vergeleken met het eerst uitleggen en aan het einde de conclusie.

Ook heb ik gemerkt dat ik veel tijd in bijzaken heb gestopt omdat ik dat interessant vond. Op zich is dat best leuk als "bijvangst", maar in mijn geval met niet genoeg tijd daarvoor niet erg handig.

Persoonlijk

Studie en gezin

Tijdens het afstudeertraject is er een dochter bij gekomen in ons gezin. Hieronder kijk ik terug op wat het hebben van een gezin voor invloed heeft gehad op mijn afstudeertraject. Wellicht kunnen andere ouders met jonge kinderen die het afstudeertraject gaan starten hier iets mee.

- probeer ervoor te zorgen dat je vaste momenten per week hebt om aan je scriptie te werken, zodat je er niet uit raakt. Ik vond het soms lastig om met regelmaat aan mijn onderzoek te werken en heb daardoor regelmatig meegemaakt dat ik veel tijd kwijt was aan het opnieuw inlezen in de materie. Hierdoor is het belangrijk om het werk dat ik doe meteen netjes te maken; afbeeldingen, tabellen en bronnen meteen netjes verwerken.

- wellicht wat cliché en tegenstrijdig met het vorige punt, maar zorg goed voor jezelf. In mijn geval sliep mijn dochter ontzettend slecht, waardoor ik in die periode veel minder (en minder hard) aan mijn scriptie kon werken. Ik had vaak de keuze om bij te slapen, of aan mijn scriptie te werken met slaap tekort. Ik vond het moeilijk dat ik weinig aan mijn scriptie kon werken in die periode en heb achteraf gezien wellicht iets te vaak gekozen voor de optie werken met slaap tekort.

12. Referenties

- ABF Research. (z.d.). ABF woonmilieutypologie. Geraadpleegd op 1 november 2022, van: <https://www.yumpu.com/nl/document/read/20358434/abf-woonmilieutypologie-abf-research>
- Alle cijfers. (6 januari 2023). Statistieken wijk Hazerswoude-Dorp. Geraadpleegd op 8 januari 2023, van: <https://allecijfers.nl/wijk/hazerswoude-dorp-alphen-aan-den-rijn/>.
- Alle cijfers. (2 maart 2023). Statistieken woonplaats Genemuiden. Geraadpleegd op 3 maart 2023, van: <https://allecijfers.nl/woonplaats/genemuiden/#:~:text=Over%20woonplaats%20Genemuiden&text=Er%20wonen%203.540%20huishoudens%20en,Genemuiden%20ligt%20in%20de%20gemeente%20>.
- Boelhouwer, P., & Schiffer, K. (2019). De meerwaarde van de eigen woning: geef starters een kans! Analyse en oplossingsrichtingen. Delft University of Technology.
- Boersma, A., & Van der Reijden, H. (2017). Instrumentarium sturing op woonbeleid. Geraadpleegd op 1 oktober 2021, van: https://www.rigo.nl/wp-content/uploads/2020/01/sturing-woonbeleid-rigo-31052017_provZH.pdf
- Boumeester, H. J. F. M. (2004). Duurdere koopwoning en wooncarrière; Een modelmatige analyse van de vraagontwikkeling aan de bovenkant van de Nederlandse koopwoningmarkt. Delft, the Netherlands: Delft University of Technology.
- BPD. (2019). Drie feiten over millennials en starters op de woningmarkt. Geraadpleegd op 17 september 2021, van: <https://www.bpd.nl/media/1ajka3cy/bpd-onderzoek-millennials-woningmarkt.pdf>
- BPD. (z.d.). Hoe willen millennials en starters echt wonen. Geraadpleegd op 17 september 2021, van: <https://www.bpd.nl/actueel/onderzoeken/hoe-willen-millennials-en-starters-echt-wonen/>
- Bryman, A., 2012. Social Research Methods. 4th ed. New York: Oxford University Press.
- CBS. (2019). Bestandsacceptatie WoON2018. Geraadpleegd op 29 oktober 2022, van: https://disco.datawonen.nl/disco/info/Woon18/2018/Doc/Supplement_5_Bestandsacceptatie_WoON2018_versie_1.0.pdf
- CBS. (2021). Meer verhuizingen naar regio's buiten de Randstad. Geraadpleegd op 16 september 2021, van: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2021/08/meer-verhuizingen-naar-regio-s-buiten-de-randstad#:~:text=Vooral%20stellen%20zonder%20kinderen%2C%20maar,nog%20minder%20dan%2010%20procent>.
- CBS. (z.d.). Landelijk gebied. Geraadpleegd op 16 oktober 2021, van: <https://www.cbs.nl/nl-nl/onze-diensten/methoden/begrippen/landelijk-gebied>
- CBS. (z.d.). Stedelijkheid (van een gebied). Geraadpleegd op 16 oktober 2021, van: <https://www.cbs.nl/nl-nl/onze-diensten/methoden/begrippen/stedelijkheid--van-een-gebied-->
- Cobouw. (3 juni 2011). Rijnwoude verkoopt perceel terug aan Ballast Nedam. Geraadpleegd op 16 april 2023, van: <https://www.cobouw.nl/187468/rijnwoude-verkoopt-perceel-terug-aan-ballast-nedam>
- College voor de Rechten van de Mens. (2018). Huisvesting. Het recht op behoorlijke huisvesting in Nederland. Geraadpleegd op 19 januari 2022, van: <https://publicaties.mensenrechten.nl/file/07a72167-cc4c-4634-8b83-0db77ddbe70f.pdf>
- Coolen, H. C. C. H. (2015). Affordance Based Housing Preferences. Open House International, Vol. 40 No. 1, pp. 74-80. <https://doi.org/10.1108/OHI-01-2015-B0011>
- Coolen, H. C. C. H. (2008). The meaning of dwelling features : conceptual and methodological issues (dissertation). IOS.
- CPB. (2020). Het bouwproces van nieuwe woningen. Geraadpleegd op 1 oktober 2021, van: <https://www.cpb.nl/sites/default/files/omnidownload/cpb%20boek%20woningmarkt%20-%20boek%2033.pdf>
- Dieleman, F. M., (1996). Modelling housing choice. Netherlands Journal of Housing and the Built Environment, 11, nr. 3, pp. 201-207.
- EIB. (2021). Koopstarters op de woningmarkt. Geraadpleegd op 1 oktober 2021, van: [https://www.eib.nl/pdf/Koopstarters%20op%20de%20woningmarkt%20-%2015042021%20\(002\).pdf](https://www.eib.nl/pdf/Koopstarters%20op%20de%20woningmarkt%20-%2015042021%20(002).pdf)

Gemeente Alphen aan den Rijn. (2022). *Omgevingsvisie 1.0 Alphen aan den Rijn: "Groene gemeente met lef!"*. Geraadpleegd op 15 december 2022, van: <https://online.ibabs.eu/ibabsapi/publicdownload.aspx?site=alphenaandenrijn&id=5b465888-dc11-4588-8dab-3991c00cb96a>

Gemeente Alphen aan den Rijn. (2013). *Structuurvisie Alphen aan den Rijn 2031, Intense Stad, Vitale Dorpen, Waardevol Landschap*. Geraadpleegd op 4 augustus 2022, van: <https://docplayer.nl/6411412-Structuurvisie-alphen-aan-den-rijn-2031-intense-stad-vitale-dorpen-waardevol-landschap.html>

Gemeente Rijnwoude. (2012). *Toelichting op het bestemmingsplan 'Weidelanden' van de gemeente Rijnwoude*. Geraadpleegd op 5 augustus 2022, van: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1672.11BPHDWeidelanden-VG01/t_NL.IMRO.1672.11BPHDWeidelanden-VG01_index.pdf

Gemeente Zuidplas. (2021). *Masterplan middengebied Zuidplaspolder, Een nieuw dorp in een vernieuwend landschap*. Geraadpleegd op 29 juni 2022, van: <https://zuidplas.gemeentedocumenten.nl/Masterplan%20Middengebied.pdf>

Gemeente Zwartewaterland. (2021). *10 extra woningen in Tag West Genemuiden*. Geraadpleegd op 5 februari 2023, van: <https://www.zwartewaterland.nl/10-extra-woningen-in-tag-west-genemuiden>

Gemeente Zwartewaterland. (2012). *Bestemmingsplan Tag West Genemuiden Toelichting*. Geraadpleegd op 5 februari 2023, van: https://www.planviewer.nl/imro/files/NL.IMRO.1896.BP0001-VS01/t_NL.IMRO.1896.BP0001-VS01.pdf

Gemeente Zwartewaterland. (z.d.). *Een toekomstbestendige en bereikbare woon- en werkomgeving*. Geraadpleegd op 7 januari 2023, van: <https://www.zwartewaterland.nl/een-toekomstbestendige-en-bereikbare-woon-en-werkomgeving>

Gemeente Zwartewaterland. (z.d.). *Omgevingsvisie - thema wonen*. Geraadpleegd op 7 januari 2023, van: <https://www.zwartewaterland.nl/omgevingsvisie-thema-wonen>

Koöperatieve architecten werkplaats. (2021). *Behoefteverkenning wonen buitengebied provincie Groningen*. Geraadpleegd op 16 februari 2022, van: https://www.provinciegroningen.nl/fileadmin/user_upload/Documenten/Beleid_en_documenten/Omgevingsvisie/Rapport_behoefteverkenning_wonen_buitengebied_Provincie_Groningen.pdf

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2019). *Ruimte voor wonen, De resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2018*. Geraadpleegd op 20 november 2021, van: <https://www.woononderzoek.nl/handlers/ballroom.ashx?function=download&id=174>

Ministerie Van Binnenlandse Zaken En Koninkrijksrelaties (BZK) & Centraal Bureau Voor De Statistiek (CBS). (2019). *WoON2018: release 1.0 - Woononderzoek Nederland 2018 [Data set]*. Data Archiving and Networked Services (DANS). <https://doi.org/10.17026/DANS-Z6V-CHQ9>

Nederlandse encyclopedie. (z.d.). *Perifere zone*. Geraadpleegd op 2 oktober 2021, van: https://www.encyclo.nl/begrip/perifere_zone

NVM. (z.d.). *Marktinformatie koopwoningen*. Geraadpleegd op 16 september 2021, van: <https://www.nvm.nl/wonen/marktinformatie/>

Overheid. (2020). *Werkwijze Vereveningsfonds Sociale Woningbouw (Nota impuls sociale woningbouw)*. Geraadpleegd op 1 oktober 2021, van: <https://repository.officiële-overheidspublicaties.nl/externebijlagen/exb-2020-69212/1/bijlage/exb-2020-69212.pdf>

Planbureau voor de Leefomgeving. (2013). *Vergrijzing en ruimte, Gevolgen voor de woningmarkt, vrijetijdsbesteding, mobiliteit en regionale economie*. Geraadpleegd op 2 februari 2022, van: https://www.pbl.nl/sites/default/files/downloads/PBL_2013_Vergrijzing_en_ruimte_450.pdf

Planbureau voor de Leefomgeving. (2013). *Woningprijzen: bepalende factoren en actoren, een overzicht van bevindingen uit studies van het pbl*. Geraadpleegd op 5 januari 2022, van: https://www.tweedekamer.nl/sites/default/files/field_uploads/120912%20PBL%20overzichtspaper_tcm181-232761.pdf

Platform31. (17 februari 2021). *Een oplossing om de betaalbaarheid van woningen te vergroten*. Geraadpleegd op 6 november 2021, van: <https://www.platform31.nl/blogs/blogs-platform31/een-oplossing-om-de-betaalbaarheid-van-woningen-te-vergroten>

Planmonitor wonen. (z.d.). Plannaam: Weidelanden. Geraadpleegd op 13 augustus 2022, van: <https://planmonitorwonen.nl/planmonitor/Edit.action?edit=true&bouwplan=6612>

Platform 31. (2020). Starters op de woningmarkt, 34 maatregelen voor gemeenten om huur- en koopstarters te helpen. Geraadpleegd op 5 februari 2023, van: <https://noordwijk.bestuurlijkeinformatie.nl/Document/View/32d502b9-405a-4785-aaaa-5c766a0d8436#:~:text=In%20deze%20publicatie%20hebben%20we,en%20eind%20september%202020%20plaatsvindt.>

Provincie Drenthe. (2018). Omgevingsvisie 2018. Geraadpleegd op 19 februari 2022, van: https://www.provincie.drenthe.nl/publish/pages/121516/omgevingsvisie_2018_-_provincie_drenthe.pdf

Provincie Flevoland. (2021). Flevolandse woonagenda, wonen centraal. Geraadpleegd op 17 februari 2022, van: https://www.flevoland.nl/getmedia/f61e8b2c-ae6b-4f87-b58b-654131fb27c9/7397_Flevolandse-Woonagenda_DV08.pdf

Provincie Flevoland. (2019). Omgevingsvisie provincie Flevoland. Geraadpleegd op 17 februari 2022, van: <https://stateninformatie.flevoland.nl/Vergaderingen/Provinciale-Staten/2018/11-juli/14:00/DOCUVITP-2248636-v4-Omgevingsprogramma-ontwerp-1.PDF>

Provincie Friesland. (2020). De romte diele, Omgevingsvisie Fryslân 2020. Geraadpleegd op 16 februari 2022, van: https://www.fryslan.frl/_flysystem/media/Bijlage%201%20Omgevingsvisie%20De%20Romte%20Diele.pdf

Provincie Gelderland. (2018). Omgevingsvisie Gaaf Gelderland. Geraadpleegd op 16 februari 2022, van: https://gldanders.planoview.nl/planoview/omgevingsplannen/NL.IMRO.9925.SVOMgvisieGG-vst1?s=SACMXDpiAXu_MkWERkE5BD2DwAh7A

Provincie Groningen. (2021). Beleidsverkenning provincie Groningen. Geraadpleegd op 16 februari 2022, van: https://www.provinciegroningen.nl/fileadmin/user_upload/Documenten/Dossiers/Omgevingsvisie/Beleidsverkenning_provincie_Groningen.pdf

Provincie Limburg. (2021). Omgevingsvisie Limburg. Geraadpleegd op 17 februari 2022, van: https://www.limburg.nl/publish/pages/5389/2104_552_omgevingsvisie_limburg_ps_-_oktoberwebversie_2021.pdf

Provincie Noord-Brabant. (2017). Brabantse agenda wonen. Geraadpleegd op 18 februari 2022, van: <https://www.brabant.nl/-/media/30d6e3d99f844244b2a43651e3a0fff2.pdf>

Provincie Noord-Brabant. (2022). Brabantse Agenda Wonen Voortgangsrapportage 2020/2021. Geraadpleegd op 18 februari 2022, van: <https://www.brabant.nl/-/media/12a77e85ba1f423592d6a7910a266ba0.pdf>

Provincie Noord-Holland. (2020). Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025. Geraadpleegd op 5 februari 2022, van: https://www.noord-holland.nl/Onderwerpen/Bouwen_Wonen/Woonagenda_2020_2025/Beleidsdocumenten/Woonagenda_provincie_Noord_Holland_2020_2025.pdf

Provincie Overijssel. (2021). Actualisatie Omgevingsvisie Overijssel 2021. Geraadpleegd op 16 februari 2022, van: <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view?planidn=NL.IMRO.9923.phVisie008-va01>

Provincie Overijssel. (2021). Regionale woonagenda Twente. Geraadpleegd op 4 maart 2022, van: <https://d3v5xt11159cxv.cloudfront.net/Aanjaagteam-Woningbouw/Regionale-woonagenda-Twente-def.PDF?mtime=20210406082146&focal=none>

Provincie Overijssel. (2010). Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, Ruimtelijke kwaliteitsprincipes toepassen in de praktijk van de ruimtelijke ordening in Overijssel. Geraadpleegd op 16 februari 2022, van: https://www.overijssel.nl/publish/pages/168284/werkboek_kwaliteitsimpuls_groene_omgeving.pdf

Provincie Utrecht. (2020). Kader voor regionale programmering wonen en werken. Geraadpleegd op 14 februari 2022, van: <https://www.stateninformatie.provincie-utrecht.nl/documenten/Overig-oud/PS2020OGV02-03-Kader-voor-regionale-programmering-wonen-en-werken.pdf>

Provincie Utrecht. (2021). Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht. Geraadpleegd op 14 februari 2022, van: https://omgevingswet.provincie-utrecht.nl/sites/omgevingswet/files/2021-03/Omgevingsverordening%20provincie%20Utrecht%20PS%2010%20maart%202021_INTERACTIEF.pdf

Provincie Utrecht. (2021). Provinciaal programma wonen en werken 2021. Geraadpleegd op 5 maart 2022, van: <https://www.provincie-utrecht.nl/sites/default/files/2021-10/Provinciaal-programma-wonen-en-werken-2021.pdf>

Provincie Zeeland. (2021). Zeeuwse omgevingsvisie 2021. Geraadpleegd op 15 februari 2022, van: https://www.zeeland.nl/sites/default/files/digitaalarchief/IB21_11963375.pdf

Provincie Zuid-Holland. (2021). Zuid-Hollandse woningbouw agenda. Geraadpleegd op 4 maart 2022, van: <https://www.zuid-holland.nl/publish/pages/28592/zuidhollandsewoningbouwagenda2021.pdf>

Rabobank. (15 december 2022). Ondanks dalende huizenprijzen blijft betaalbaarheid van woningen voorlopig een probleem. Geraadpleegd op 15 april 2023, van: <https://www.rabobank.nl/kennis/d011335760-ondanks-dalende-huizenprijzen-blijft-betaalbaarheid-van-woningen-voorlopig-een-probleem>

Randstedelijke rekenkamer. (z.d.). Rolverdeling bij wonen. Geraadpleegd op 2 oktober 2021, van: <https://www.randstedelijke-rekenkamer.nl/wp-content/uploads/2019/03/Overzicht-Rolverdeling-bij-wonen.pdf>

Randstedelijke Rekenkamer. (2019). Bouwen aan regie, Onderzoek naar de provinciale rol op het gebied van wonen. Geraadpleegd op 2 februari 2022, van: <https://www.randstedelijke-rekenkamer.nl/wp-content/uploads/2019/03/Eindrapport-Bouwen-aan-regie-ZH.pdf>

RHO Adviseurs. (2021). Tag West fase 1 bestemmingsplan. Geraadpleegd op 5 februari 2023, van: https://www.zwartewaterland.nl/_flysystem/media/bestemmingsplan-tag-west-fase-1.pdf

RHO Adviseurs. (2022). Tag west fase 2. Geraadpleegd op 5 februari 2023, van: https://www.planviewer.nl/imro/files/NL.IMRO.1896.BP0076-OW01/t_NL.IMRO.1896.BP0076-OW01.html

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. (2014). Collectief particulier opdrachtgeverschap. Geraadpleegd op 5 februari 2023, van: <https://www.rvo.nl/sites/default/files/2018/11/Expertteam%20Woningbouw%20-%20CPO.pdf>

Rijksoverheid. (z.d.). Woononderzoek Nederland. Geraadpleegd op 29 oktober 2022, van: <https://www.woononderzoek.nl/>

Roelofs, A.J. (2023). Gebiedstransformatie versnellen met versnipperd eigendom? Stel dan als gemeente een spelregelkaart op. Geraadpleegd op 1 maart 2023, van: <https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/gebiedstransformatie-versnellen-met-versnipperd-eigendom-stel-dan-als-gemeente-een-spelregelkaart-op/>

Ruimtelijke plannen. (z.d.). Het landelijke portaal voor ruimtelijke plannen. Geraadpleegd op 13 augustus 2022, van: <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/>

Technische Universiteit Delft. (2021). Koopprijzen op Nederlandse woningmarkt stijgen naar historische hoogte. Geraadpleegd op 2 december 2021, van: <https://www.tudelft.nl/2021/bk/koopprijzen-op-nederlandse-woningmarkt-stijgen-naar-historische-hoogte>

Timmermans, H., Molin, E. & Van Noortwijk, L. (1994). Housing choice processes: Stated versus revealed modelling approaches. *Netherlands Journal of Housing and the Built Environment*, 9, nr. 3, pp. 215-227.

Van Bruggen Adviesgroep. (2020). Gevolgen voor hypotheekmogelijkheden bij enkele rentescenario's. Geraadpleegd op 17 april 2023, van: <https://www.vanbruggen.nl/actueel/blogs/2020/april/gevolgen-voor-hypotheekmogelijkheden-bij-enkele-rentescenario%E2%80%99s>

VNG. (2023). Invoering Omgevingswet op 1 januari 2024 een feit. Geraadpleegd op 4 april 2023, van: <https://vng.nl/nieuws/invoering-omgevingswet-op-1-januari-2024-een-feit>

Bijlage 1 - Filtering doelgroepen

Filtering doelgroepen

Stap 1

Koopstarters zijn voormalige huurders dan wel starters op de woningmarkt die een koopwoning betrokken hebben (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2019). Er zijn drie doelgroepen die mogelijk koopstarter zijn op de woningmarkt: starters, semi-starters en doorstromers.

Starters zijn huishoudens die voor een verhuizing niet zelfstandig woonden en daarna hoofdbewoners van een woning zijn. Semi-starters zijn huishoudens die na de verhuizing zelfstandig wonen, maar waarvan de vorige woning niet beschikbaar was voor de woningmarkt, bijvoorbeeld na scheiding, verlaten woongroep of sloop van vorige woning. Doorstromers zijn een binnen Nederland verhuizend huishouden die voor en na de verhuizing hoofdbewoner zijn van een woning. De vorige woning is beschikbaar voor nieuwe bewoners (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2019).

In tabel 5.11 is te zien dat er in totaal 23.109 respondenten zijn die hebben aangegeven starter, semi-starter of doorstromer te zijn op de woningmarkt. Deze groepen wordt eruit gefilterd, zodat in stap 2 de overige groepen niet mee worden gerekend.

Tabel 5.11. Doelgroepen op de woningmarkt met een verhuiswens

Doelgroep	Aantal
Starter	5.357
Semi-starter	1.095
Doorstromer	16.657
Woningverlater	1.109
Buitenland	548
Overige verhuizingen	1.806
Totaal	26.572

Noot. Aangepast overgenomen uit Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK); Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) (2019): WoON2018: release 1.0 - Woononderzoek Nederland 2018. DANS. <https://doi.org/10.17026/dans-z6v-chq9>

Stap 2

Om erachter te komen hoeveel respondenten potentiële koopstarters zijn moet worden achterhaald of de respondenten eigenaar zijn van een woning. Starters wonen in een onzelfstandige woning en zijn meestal geen eigenaar zijn van de woning. Semi-starters en doorstromers zouden eigenaar kunnen zijn geweest van de vorige woning. Om hierachter te komen wordt van de semi-starters en doorstromers eruit gefilterd of ze eigenaar zijn van de huidige woning.

Na de filtering blijven er nog 717 semi-starters en 7.016 doorstromers over die een potentieel koop startend gezin kunnen zijn. In totaal vormen deze groepen met de starters 13.090 respondenten die geen eigen woning bezitten.

Tabel 5.12. Aantal respondenten met een verhuishwens zonder eigen koopwoning

Doelgroep	Aantal
Starter	5.357
Semi-starter	717
Doorstromer	7.016
Totaal	13.090

Noot. Aangepast overgenomen uit Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK); Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) (2019): WoON2018: release 1.0 - Woononderzoek Nederland 2018. DANS. <https://doi.org/10.17026/dans-z6v-chq9>

Stap 3

In stap 3 worden de gezinnen uit de groep respondenten zonder eigen koopwoning gefilterd. Hierbij wordt er gekeken naar de groepen "paar met kinderen" en "eenouder gezin". In totaal zijn er, zoals te zien in tabel 5.13, 6.177 starters, semi-starters en doorstromers zonder eigen koopwoning die een gezin vormen.

Tabel 5.13. Gezinnen op de woningmarkt zonder eigen koopwoning

Doelgroep	Aantal
Starter	4.245
Semi-starter	156
Doorstromer	1.776
Totaal	6.177

Noot. Aangepast overgenomen uit Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK); Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) (2019): WoON2018: release 1.0 - Woononderzoek Nederland 2018. DANS. <https://doi.org/10.17026/dans-z6v-chq9>

Stap 4

In stap 4 wordt er binnen de (startende) gezinnen zonder koopwoning gekeken of ze naar een huur- of koopwoning op zoek zijn. Tabel 5.14 geeft weer hoeveel respondenten zonder koopwoning per doelgroep een gezin vormen. In totaal zijn 2.756 respondenten onderdeel van

een gezin, niet in het bezit van een eigen woning en op zoek naar een koopwoning. Dit is de doelgroep van dit onderzoek waarvan de woonvoorkeuren verder onderzocht worden.

Alle respondenten met de kenmerken uit stap 1, 2 en 3 hadden een voorkeur voor of een huurwoning of een koopwoning. Er waren geen respondenten die geen voorkeur hadden voor huur of koop.

Tabel 5.14. Aantal potentiële koopstartende gezinnen woningmarkt

Doelgroep	Aantal
Starter	1.901
Semi-starter	53
Doorstromer	802
Totaal	2.756

Noot. Aangepast overgenomen uit Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK); Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) (2019): WoON2018: release 1.0 - Woononderzoek Nederland 2018. DANS. <https://doi.org/10.17026/dans-z6v-chq9>