

TACKLING THE STARTERS DILEMMA

Vanuit het perspectief van de ontwikkelaar

Wat zijn de gewenste wooneigenschappen van koopstarters en welke afwegingen maken zij tijdens het aankoopproces van een woning.

Evy Veerhoek
5505003
P5 presentatie
18 januari 2024

TACKLING THE STARTERS DILEMMA

Vanuit het perspectief van de ontwikkelaar

Wat zijn de gewenste wooneigenschappen van koopstarters en welke afwegingen maken zij tijdens het aankoopproces van een woning.



Bouwfonds Property
Developments -
Research
Anke Wolters



Inhoud

1. Introductie
2. Methode
3. Theoretisch onderzoek
4. Emperisch onderzoek
5. Conclusie
 1. Discussie
 2. Limitaties
 3. Aanbevelingen



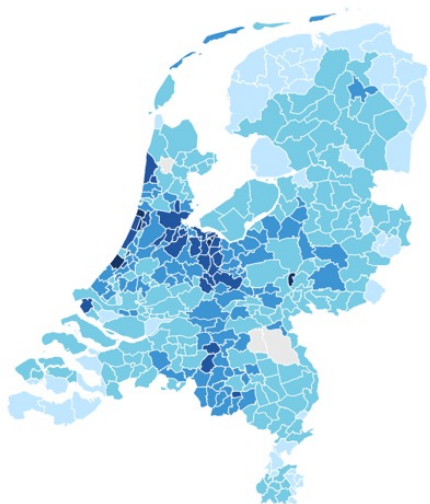
01

INTRODUCTIE



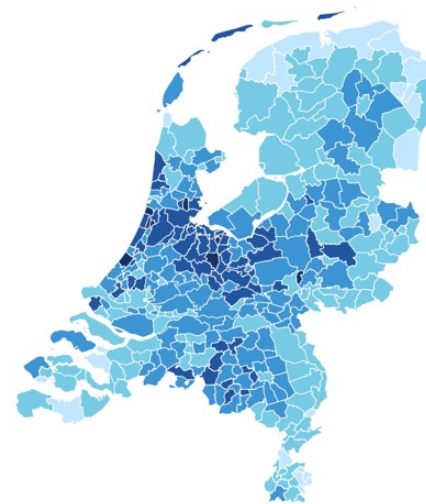
Huidige woningprijzen

2021



Minder dan 300 duizend 300 tot 400 duizend 400 tot 500 duizend 500 tot 700 duizend 700 duizend of meer

2022



Minder dan 300 duizend 300 tot 400 duizend 400 tot 500 duizend 500 tot 700 duizend 700 duizend of meer



Probleemstelling



*“(Alleenstaande) starter heeft kans op slechts 3 procent van de koopwoningen in Nederland”
(NOS, 2023)*





Cijfers

1 miljoen

Nieuw te ontwikkelen
woningen voor 2030

350.000

Betaalbare koop- of
huurwoningen

48.000

Gemiddeld inkomen van
een koopstarter in de
leeftijd 25-35

200.000

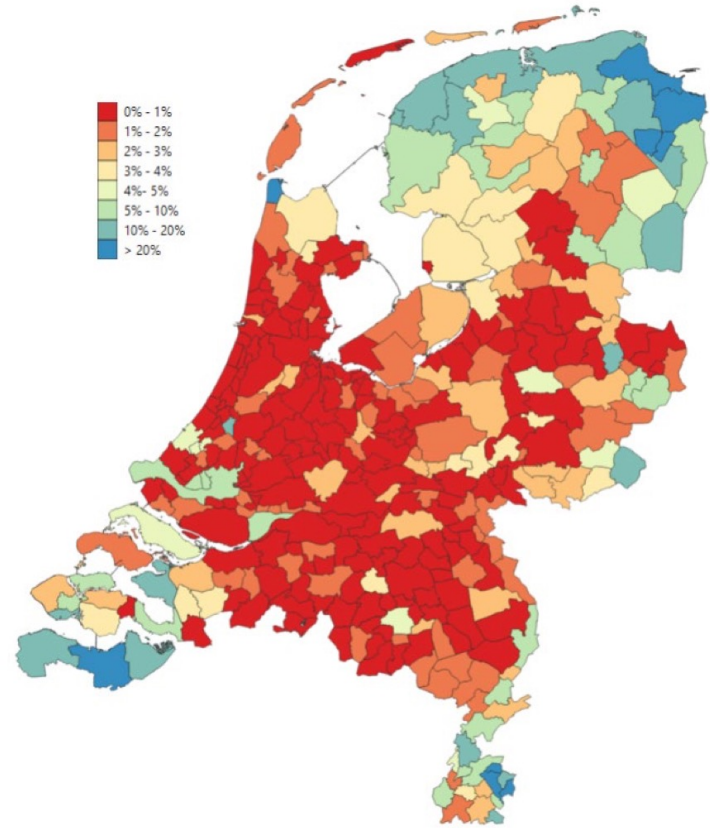
Hypotheeksom met een
gemiddeld inkomen van
48.000 euro voor een
single koopstarter



Nederland

Percentage woningen
waarvoor een koopstarter
in aanmerking komt met
een hypotheeksom van
200.000 euro.

Bron: Calcasa, 2023





02

Methode



Onderzoeksdoel





Inzicht

Het verkrijgen van inzicht in de voorkeuren van koopstarters en welke afwegingen zij bereid zijn te maken



Implementatie van voorkeuren

Het vinden van verschillende manieren om de voorkeuren zo optimaal mogelijk te kunnen implementeren in nieuwe ontwikkelingen



Wat zijn de minimale vereisten op het gebied van kwaliteit en de locatie van een woning, waarbij rekening gehouden wordt met de financiële middelen die beschikbaar zijn voor koopstarters op de woningmarkt in de Randstad?

Onderzoeksvraag



Woningmarkt

Hoe is de Nederlandse woningmarkt veranderd sinds de economische crisis van 2012?



Financiële situatie

Wat is de huidige financiële positie van koopstarters?



Trade-offs

Welke eigenschappen, met betrekking tot woningkenmerken, locatie en persoonlijke overwegingen, zijn doorslaggevend in de afwegingen die starters maken tijdens het besluitvormingsproces om een woning te kopen op de koopwoningmarkt?



Woningmarkt

- SRQ 1.1** Eigenschappen Nederlandse woningmarkt
- SRQ 1.2** Eigenschappen woningmarkt voor starters in Randstad



Financiële situatie

- SRQ 2.1** Overheidsinvloeden
- SRQ 2.2** Financiële mogelijkheden van koopstarters



Trade-offs

- SRQ 3.1** Voorkeuren en woonwensen van koopstarters
- SRQ 3.2** Het maken van concessies in de woonwensen



Woningmarkt

WoON: 2012, 2015,
2018 & 2021
- SPSS



Financiële situatie

Desk research:
- overheidsinvloeden
- Financierbaarheid



Trade-offs

Enquête:
- Multi Attribute Utility Theory
- SPSS





Doelgroep





03

THEORETISCH ONDERZOEK

Besluitvormingsproces

Verhuis-
motieven

Woonvoorkeuren

Mogelijkheden op
de woningmarkt

Substitutie gedrag

Besluitvormingsproces

Verhuis-
motieven

Woonvoorkeuren

Mogelijkheden op
de woningmarkt

Substitutiegedrag

- Gebaseerd op life/
career cycle
- Gebaseerd op
inkomen

Besluitvormingsproces

Verhuis-
motieven

Woonvoorkeuren

Mogelijkheden op
de woningmarkt

Substitutiegedrag

- Fysieke huisvestingskenmerken
- Fysieke omgevingskenmerken
- Kenmerken van de sociale omgeving
- Functionele omgevingskenmerken

Besluitvormingsproces

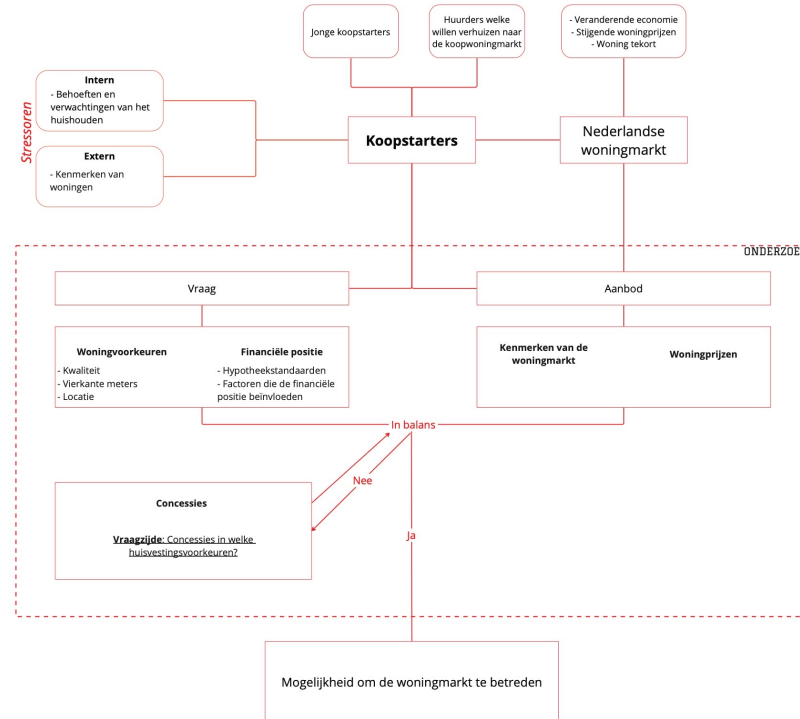
Verhuis-
motieven

Woonvoorkeuren

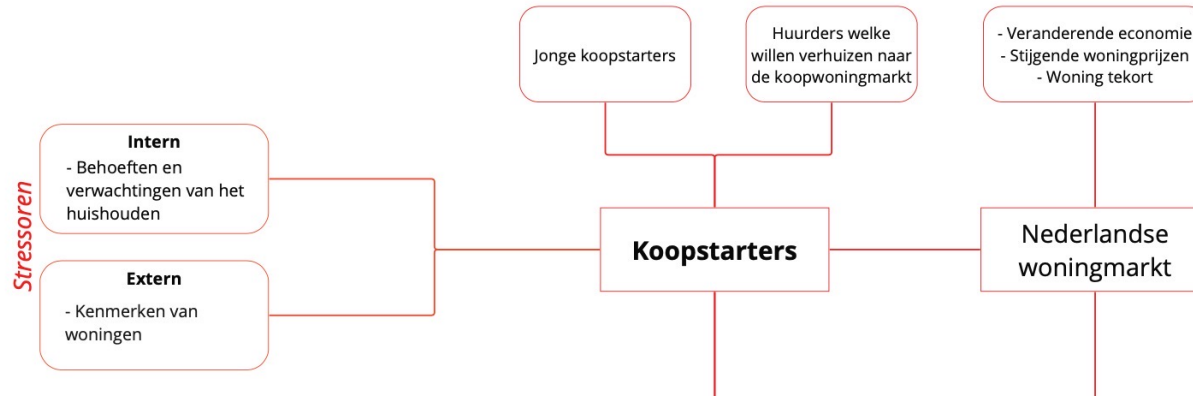
Mogelijkheden op
de woningmarkt

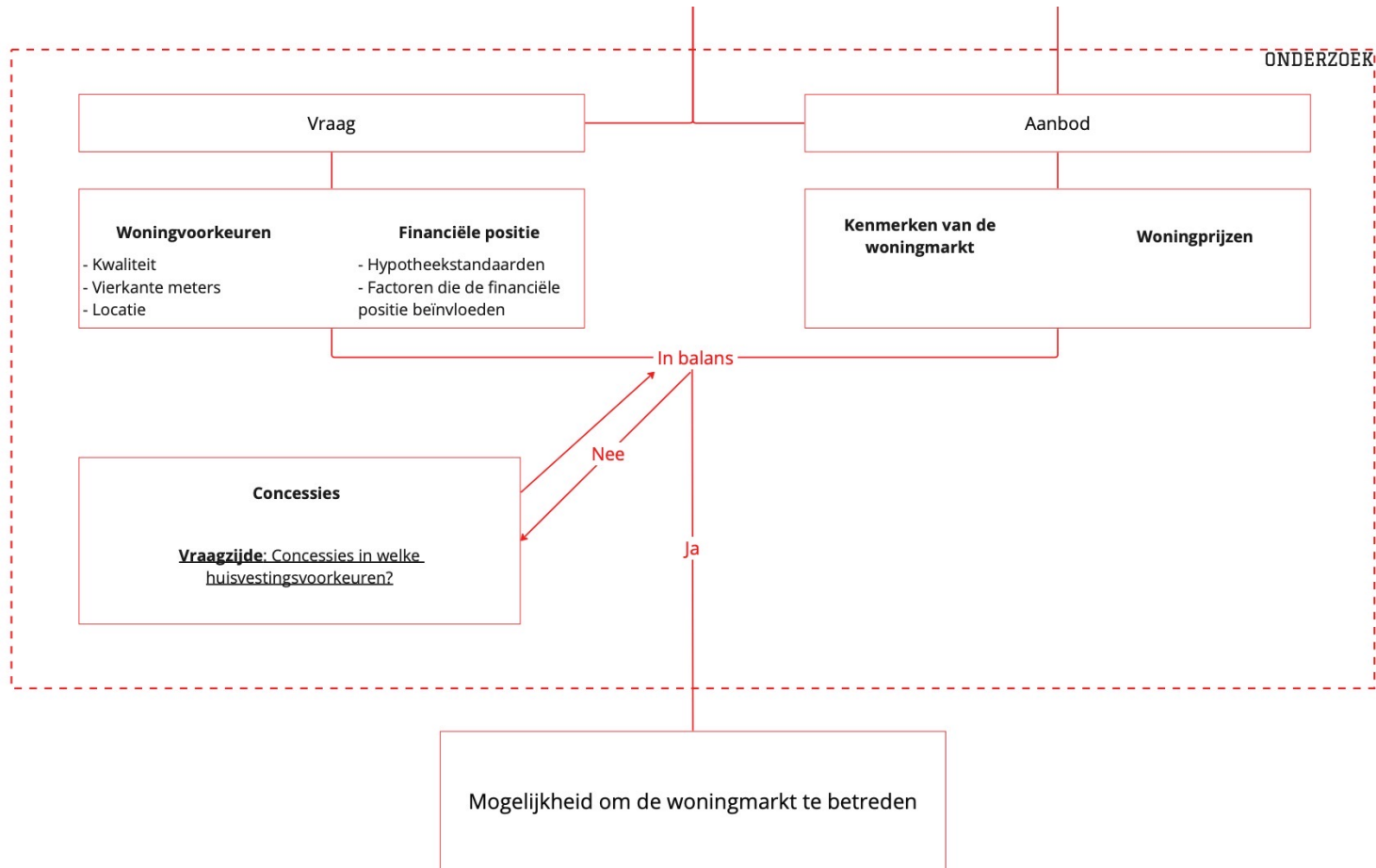
Substitutiegedrag

Conceptueel model



Conceptueel model







04

EMPERISCH ONDERZOEK



AANBOD



SRQ 1. Hoe is de Nederlandse woningmarkt veranderd sinds de economische crisis van 2012?

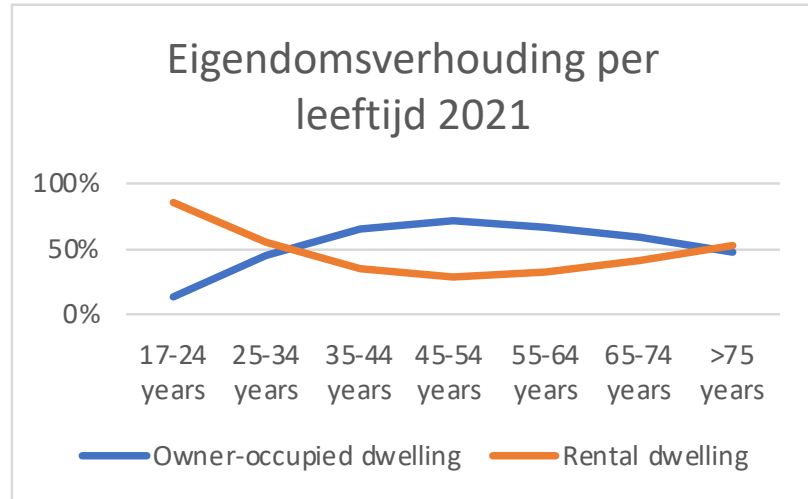
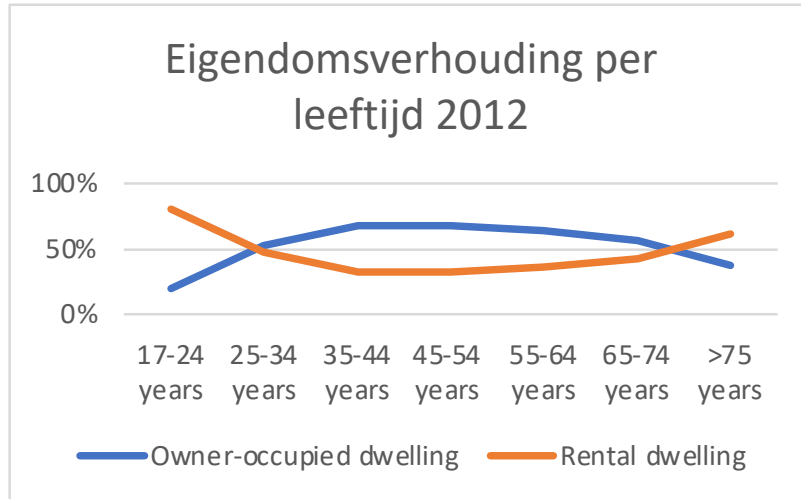
SRQ 1.1

Wat zijn de kenmerken van de Nederlandse woningmarkt en wat zijn de kenmerken van de woningmarkt in de Randstad vergeleken met de Nederlandse woningmarkt?

SRQ 1.2

Wat zijn de huidige kenmerken van de woningmarkt voor koopstarters in Randstad?

Trend in eigendomsverhouding



Gemiddelde Nederlandse woning

Koopwoning
Eengezinswoning
4 slaapkamers
90 - 119 m²



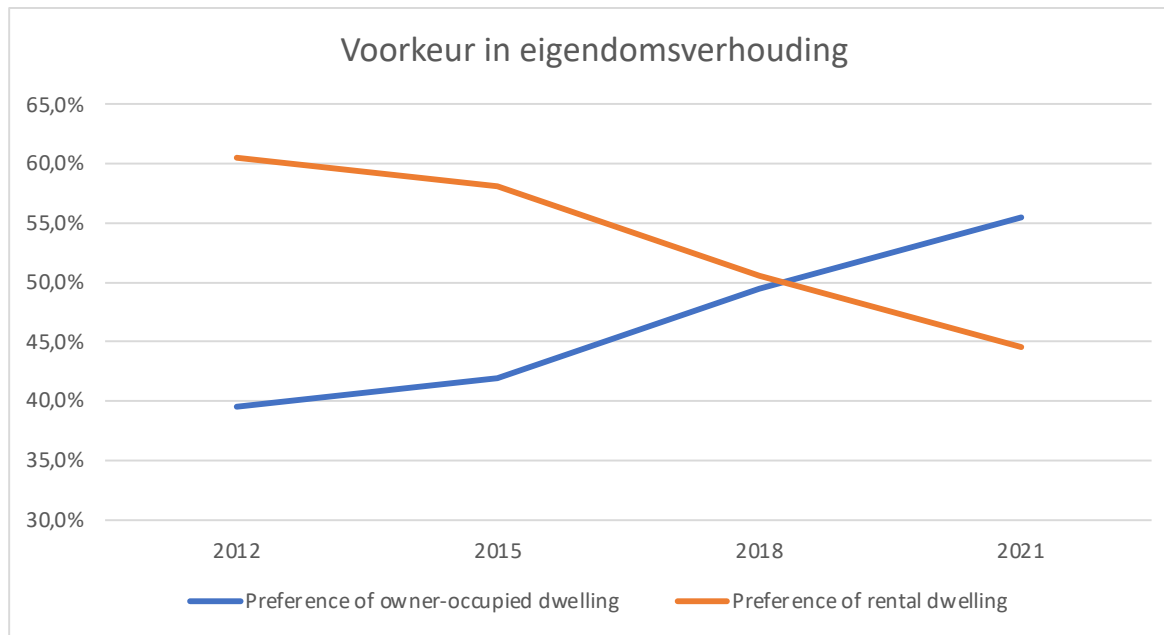
Verschillen NL - Randstad

Woning type	NL	Randstad
Koopwoningen	59%	54%
Huurwoningen	41%	46%
EGW - vrijstaande woning	14%	6%
EGW - twee-onder-een-kap woning	13%	7%
EGW - hoekwoning	12%	11%
EGW - rijwoning	28%	30%
Appartementen	33%	46%

Jonge huishoudens in Randstad

	2012	2021
Wens om te verhuizen	50%	67%
Verhuizing onzeker	48%	46%
Verhuizing zeker	25%	20%
Actief zoekend	10%	17%
Urgent zoekend	17%	17%
<i>Aantal huishoudens</i>	<i>398300</i>	<i>451700</i>

Veranderende voorkeur van eigendom





— Gewenste woningtype

Koopwoning
Stedelijk buiten centrum
3 - 4 kamers



Belangrijkste bevindingen



Verschuiving in eigendomsverhouding



Grote uitdagingen in Randstad



Veranderende woonvoorkeuren

VRAAG



Wat is de huidige financiële positie van koopstarters?

SRQ 2.1

Welke ontwikkelingen in de regelgeving hadden de afgelopen jaren een grote invloed op de positie van koopstarters?

SRQ 2.2

Hoe zijn de financiële mogelijkheden voor koopstarters in de loop der jaren veranderd?

Ontwikkelingen in regelgeving

Verandering van
financiële positie



Hypotheekrente
aftrek

Ontwikkelingen in regelgeving

Stimulans financiële
positie



Overdrachts-
Belasting



Inkomen partner



NHG



Starterslening



Ontwikkelingen in regelgeving

Verdeling/uitbreiding van
het woningaanbod

—
Huisvestingswet

—
"Woningbouw
impuls"

—
"Woningbouw
opgave"

Invloed van de hypotheekrente

Situatie 1 - 2021

Inkomen	€40.000	
Hypotheekrente	1,5%	30 jaar
Woonquote	19,5%	

€40.000 x 19,5% = €7.800 jaarlijks

↓

Maximum hypotheekuitgaven per maand **€650**

Annuïteitenhypotheek 289,7542 x €650 = **€188.340,-**

Situatie 2 - 2023

Inkomen	€40.000	
Hypotheekrente	4,5%	30 jaar
Woonquote	24,5%	

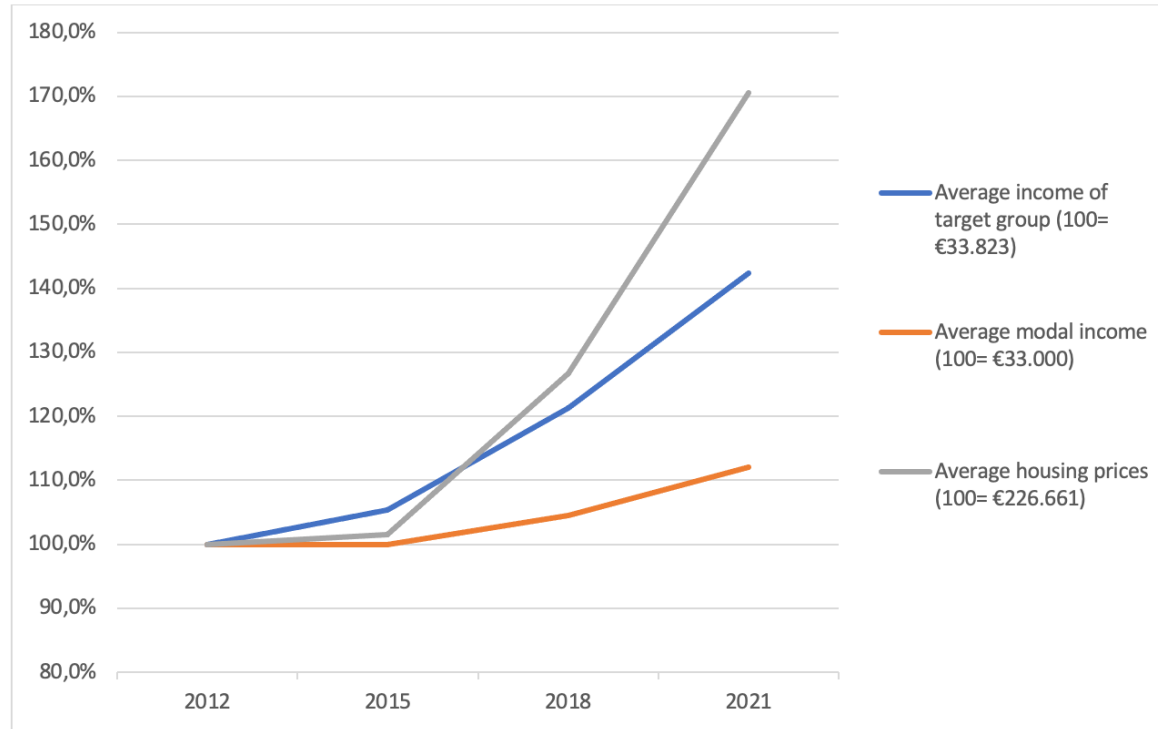
€40.000 x 24,5% = €9.800 jaarlijks

↓

Maximum hypotheekuitgaven per maand **€816,67**

Annuïteitenhypotheek 917,3612 x €816,67 = **€161.178,-**

Groeiende kloof





Belangrijkste bevindingen

—
**Overheidsinvloeden en
financiële prikkels**

—
**Uitdagingen voor
koopstarters**

—
**Impact van stijgende
hypotheekrente**

Welke eigenschappen, met betrekking tot woningkenmerken, locatie en persoonlijke overwegingen, zijn doorslaggevend in de afwegingen die starters maken tijdens het besluitvormingsproces om een woning te kopen op de koopwoningmarkt?

SRQ 3.1

Wat zijn de voorkeuren die starters in gedachten houden tijdens hun besluitvormingsproces om een woning te kopen?

SRQ 3.2

Welke concessies maken koopstarters tijdens het besluitvormingsproces om een woning te kopen?



Enquête

Onder de leden van het panel
van Panelclix

Verhuiwens

Aantal respondenten- 209

Recent verhuisd

Aantal respondenten- 117



Attributen



Woonmilieu



Eigenschappen van
de wijk



Voorzieningen



Type woningen



Grootte van de
woning



Slaapkamers



Buitenruimte



Delen van functies



Aankoopprijs

	Verhuishwens (N - 209)	Recent verhuisd (N - 117)
Attributen	Aankoopprijs (84)	Buitenruimte (80)
	Buitenruimte (76)	Aankoopprijs (79)
Woonmilieu	Groen stedelijk (46)	-
	Centrum dorps (40)	-
Eigenschappen van de wijk	Groenvoorziening (50)	Groenvoorziening (50)
	Kindvriendelijke wijk (41)	Auto parkeren (48)
Faciliteiten	Supermarkt (62)	Supermarkt (56)
	Park/ buitenruimte en speeltuin (53)	Park/ buitenruimte en speeltuin (49)

	Verhuisswens (N - 209)	Recent verhuisd (N – 117)
Attributen	Aankoopprijs (84)	Buitenruimte (80)
	Buitenruimte (76)	Aankoopprijs (79)
Woonmilieu	Groen stedelijk (46)	-
	Centrum dorps (40)	-
Eigenschappen van de wijk	Groenvoorziening (50)	Groenvoorziening (50)
	Kindvriendelijke wijk (41)	Auto parkeren (48)
Voorzieningen	Supermarkt (62)	Supermarkt (56)
	Park/ buitenruimte en speeltuin (53)	Park/ buitenruimte en speeltuin (49)
Type woning	Vrijstaande woning (52)	Hoekwoning (52)
	Hoekwoning (49)	Twee-onder-één-kap woning (48)
Grootte van de woning	91-110 m2 (49)	> 110 m2 (53)
	> 110 m2 (49)	91-110 m2 (43)
Slaapkamers	3 slaapkamers (47)	4 slaapkamers (49)
	4 slaapkamers (44)	3 slaapkamers (46)
Buitenruimte	Tuin (64)	Tuin (66)
	Dakterras (41)	Dakterras (24)
Delen van functies	Deelscooter (18)	Deelscooter (14)
	Gedeeld kantoor(17)	Gedeeld kantoor (14)
Totaal	388	
	334	



"Een **vrijstaande woning** in een **groene buitenwijk** van een stad met een **supermarkt** in de directe omgeving. De woning zou een woonoppervlakte hebben tussen de **91** en **110** m² met **3** slaapkamers en een **tuin**. Gedeelde functies zouden minimaal zijn, en een gedeelde scooter in de buurt zou een lichte voorkeur hebben."

Meest geprefereerde woning (score 388)

Concessies

	Verhuishwens (209)	Recent verhuisd (117)
Woonmilieu	45	56
Eigenschappen van de wijk	41	55
Voorzieningen	43	56
Type woning	40	51
Woning grootte	40	49
Slaapkamers	44	55
Buitenruimte	54	55
Delen van functies	64	78

←

→

"Een woning in een **kindvriendelijke** en rustige buitenwijk van een **dorp**, met een **supermarkt** in de directe omgeving. De woning is een **hoekwoning** van ongeveer 95 m² met **drie** slaapkamers en een **tuin**. In de buurt zijn deelscooters beschikbaar voor gebruik naar behoefte."

Tweede meest geprefereerde woning (score 370)

Implementatie

			
Woning 1: Hoekwoning (122 m2) (BPD)	Woning 2: Rijwoning (89 m2) (BPD)	Woning 3: Appartement (50 m2) (BPD)	Woning 4: Rijwoning (86 m2) (Funda, 2023)
€355.000 (NMG)	€362.000 (NMG)	€268.000 (NMG)	€384.500 (NMG)
3 slaapkamers	3 slaapkamers	1 slaapkamer	3 slaapkamers
Tuin – Zuid oost	Stadstuin – Noord	Balkon – Zuid west	Tuin – Zuid
Centrum dorps	Stedelijk buiten centrum	Stedelijk buiten centrum	Stedelijk groen
A+++	A++++	A++	A+
'T Zand – Noord-Holland	Vlaardingen	Alkmaar	Schiedam
360	318	251	366

Implementatie



1



2



3



4

Algemeen	360	318	251	366
Alleenstaand	318	304	283	341
Koppel	390	327	240	383
< 50.000	351	314	257	361
> 50.000	371	322	244	367



05

CONCLUSIE



Conclusie

- Tuin & supermarkt
- Woningtype en grootte
- Realisme
- “Complete” oplossing

"Wat zijn de **minimale** vereisten op het gebied van **kwaliteit** en de **locatie** van een woning, waarbij rekening gehouden wordt met de financiële middelen die beschikbaar zijn voor koopstarters op de woningmarkt in de Randstad?"



Conclusie

- Concessies
- Grootte van de woning
- Het type woning

"Wat zijn de **minimale** vereisten op het gebied van **kwaliteit** en de **locatie** van een woning, waarbij rekening gehouden wordt met de financiële middelen die beschikbaar zijn voor koopstarters op de woningmarkt in de Randstad?"



06

DISCUSSIE



Discussie



Hoe verwend is mijn generatie?



Waarom wil iedereen een woning kopen?

"Huren is weggegooid geld"



Voor wie moeten we bouwen?



Limitaties



Generaliseerbaarheid



Focus op
koopwoningen



Markt fluctuaties



Regionale scope



Woning "kwaliteit"

Aanbevelingen voor praktijk en beleid



Praktijk

MAUT gebruiken voor
nieuwe projecten



Beleid

- Het stimuleren van het subsidieproces
- Infrastructuur
- Opkoopfonds



Aanbevelingen voor verder onderzoek

—
Voorkeuren van
huurwoningen

—
Huur vs koop

—
Vergelijkbare studies

—
Substitutie gedrag

—
Delen van functies



**“Everyone has the right to
have access to adequate
housing” - Office of the
United Nations High
Commissioner for Human
Rights**