

Woningbouwinitiatieven voor starters in landelijke gebieden



Anna van der Eijk

Prof.dr. W.K. Korthals Altes
Dr.ing. G.A. van Bortel

Inhoud presentatie

1. Probleemstelling
2. Hoofdvraag
3. Onderzoeksopzet
4. Onderzoeksresultaten
5. Aanbevelingen

1. Probleemstelling

2. Hoofdvraag

3. Onderzoeksopzet

4. Onderzoeksresultaten

5. Aanbevelingen

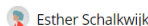
Probleemstelling

Starters op de woningmarkt krijgen moeilijk hypotheek

HUIZENMARKT

12-03-2020

**Woningnood ook in de polder
groot: Rosanna en Elroy gaan
trouwen maar wonen
noodgedwongen nog bij ouders**



Esther Schalkwijk

12 mei 2021, 17:50 • 5 minuten leestijd

NOS NIEUWS • POLITIEK • ECONOMIE • VR 3 DECEMBER, 07:33
• AANGEPAST VR 3 DECEMBER, 11:33

Gemeenten positief over plan voorrang eigen inwoners bij nieuwbouw

"De schaarste is groot en vooral eigen inwoners vissen achter het net. Wij hebben veel mensen uit Amsterdam die hun huizen voor een zeer groot bedrag verkopen en vervolgens in Zaanstad een hoog bod kunnen doen. Daarmee komen starters die graag in de eigen gemeente willen blijven wonen in de knel", zegt wethouder Songül Mutluer van de gemeente Zaanstad in het *NOS Radio 1 Journaal*.

Jongeren willen in Zeeland blijven, maar het wordt ze knap lastig gemaakt

30 maart 2021, 09:55 • 3 minuten leestijd

Te dure en te weinig huizen

Een groot probleem is de woningmarkt. Huizen zijn in heel Nederland te duur voor starters, maar in Zeeland komt er een probleem bij: er wordt te weinig gebouwd in de kleine kernen.

Jongeren uit dorpen die meededen aan het onderzoek wijzen regelmatig op een gebrek aan beschikbare huizen en bouwplannen in de eigen omgeving.

1. Probleemstelling

2. Hoofdvraag

3. Onderzoekopzet

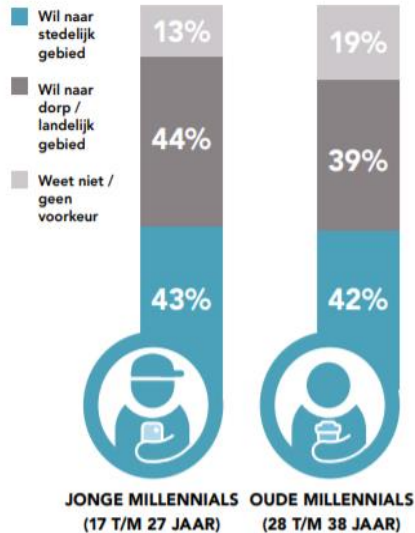
4. Onderzoekresultaten

5. Aanbevelingen

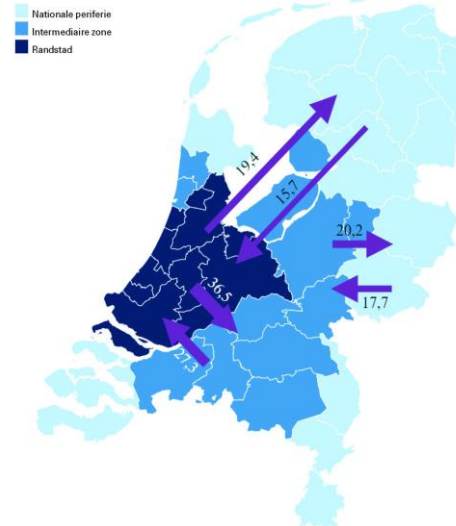
Probleemstelling

In dit hoofdstuk is duidelijk gemaakt dat mede door overheidsbeleid de positie van starters op de woningmarkt ten opzichte van doorstromers de afgelopen jaren sterk is verslechterd.

Boelhouwer, Peter; Schiffer, Karel



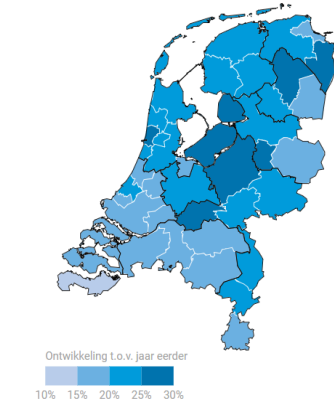
Figuur 1. Verhuide personen (x 1.000) tussen de drie macro-zones, 2020 (totaal april-december)



Woningmarktclijfers vierde kwartaal 2021

Stijging gemiddelde verkoopprijs

Prijzontwikkeling



1. Probleemstelling

2. Hoofdvraag

3. Onderzoeksopzet

4. Onderzoeksresultaten

5. Aanbevelingen

Hoofdvraag

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

Doel: aanbevelingen 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 koopstartende gezinnen.

1. Probleemstelling

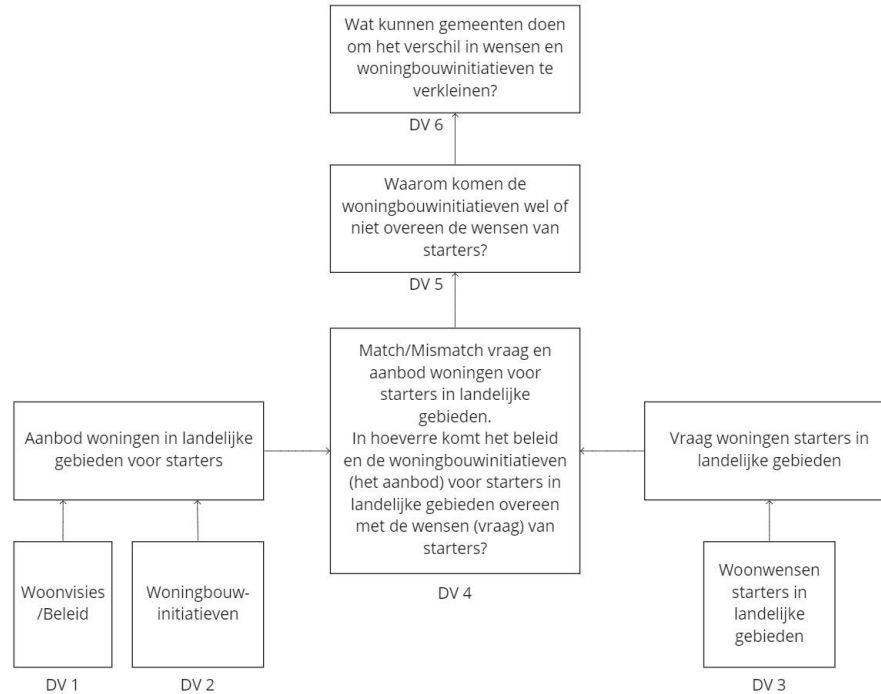
2. Hoofdvraag

3. **Onderzoeksopzet**

4. Onderzoekresultaten

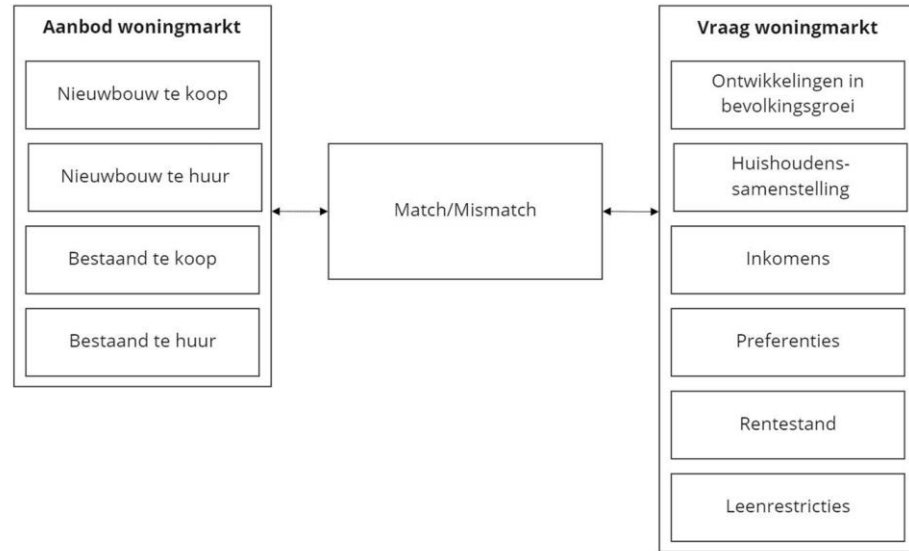
5. Aanbevelingen

Onderzoeksopzet



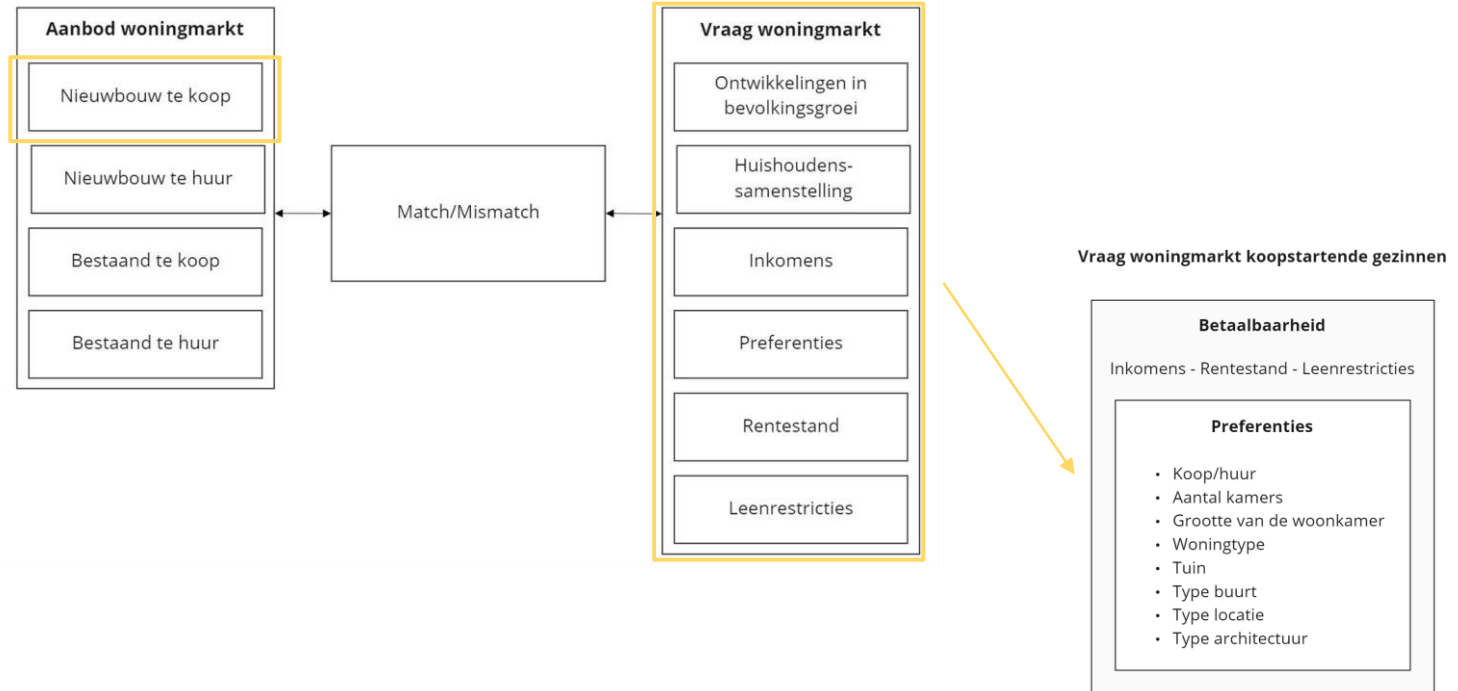
1. Probleemstelling
2. Hoofdvraag
- 3. Onderzoeksopzet**
4. Onderzoeksresultaten
5. Aanbevelingen

Onderzoekskaders



1. Probleemstelling
2. Hoofdvraag
3. **Onderzoekopzet**
4. Onderzoekresultaten
5. Aanbevelingen

Onderzoekskaders



1. Probleemstelling

2. Hoofdvraag

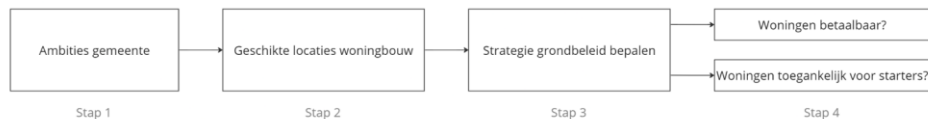
3. Onderzoeksopzet

4. Onderzoeksresultaten

5. Aanbevelingen

Onderzoekskaders

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



1. Probleemstelling
2. Hoofdvraag
- 3. Onderzoeksopzet**
4. Onderzoeksresultaten
5. Aanbevelingen

Onderzoeksopzet

Analyse casussen

Casussen

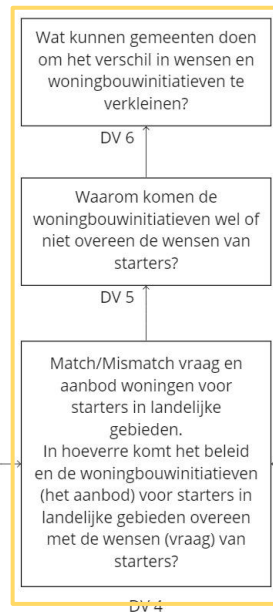


Aanbod

WoON2018



Vraag



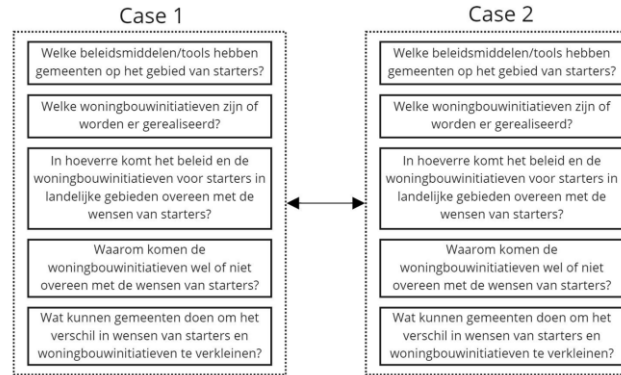
(Mis)match

1. Probleemstelling
2. Hoofdvraag
3. **Onderzoeksoptzet**
4. Onderzoeksresultaten
5. Aanbevelingen

Methoden

Mixed methods

- Literatuuronderzoek
- Statistisch onderzoek
- Semi-gestructureerde interviews
- Cross-case analyse



1. Probleemstelling

2. Hoofdvraag

3. Onderzoeksopzet

4. Onderzoeksresultaten

5. Aanbevelingen

DV 1: *Welk beleid hebben provincies en gemeenten op het gebied van woningbouwinitiatieven voor starters in het landelijk gebied?*

Provincie Overijssel	Kwaliteitshandboek voor ontwikkelingen in de buitengebieden
Provincie Utrecht	Interim Omgevingsverordening waardoor eenmalig een uitbreiding van maximaal 50 woningen aansluitend op een bestaande kern gerealiseerd kan worden
Provincie Zuid-Holland	3 hectarekaart waar woningbouwlocaties buiten bestaand stedelijk gebied staan aangegeven

1. Probleemstelling

2. Hoofdvraag

3. Onderzoeksopzet

4. Onderzoekresultaten

5. Aanbevelingen

DV 1: *Welk beleid hebben gemeenten op het gebied van woningbouwinitiatieven voor starters in het landelijk gebied?*

Alphen aan den Rijn	Zwartewaterland
- In Hazerswoude-Dorp voornamelijk bouwen voor starters en senioren - Goedkope grondgebonden woningen en enkele starterswoningen bouwen - Percentages voor prijscategorieën	- Stimuleren eigen woning bezit starters - Starterslening, koopgarant/koopstart, opkoopbescherming/zelfbewoningsplicht, doelgroepenverordening, erfpachtconstructie, antispeculatiebeding, differentiatie in grondprijzen en voorrang voor eigen inwoners voor nieuwbouwwoningen - Uitgangspunten voor woning per doelgroep

1. Probleemstelling
2. Hoofdvraag
3. Onderzoeksopzet
- 4. Onderzoeksresultaten**
5. Aanbevelingen

DV 2: *Welke woningbouwinitiatieven zijn er voor en door starters in voorbereiding/ gerealiseerd?*

Alphen aan den Rijn	Zwartewaterland
Weidelanden - 235 woningen - 186 koop - 49 huur - 151 eengezinswoningen - 26 meergezinswoningen - 3 kavels	Tag West - 240 woningen - 240 koop - 190 eengezinswoningen - 17 meergezinswoningen - 33 kavels

1. Probleemstelling
2. Hoofdvraag
3. Onderzoeksopzet
- 4. Onderzoeksresultaten**
5. Aanbevelingen

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

	Meergezinswoning	Eengezinswoning
Betaalbaarheid	€151.000 t/m €200.000	€151.000 t/m €200.000 en €201.000 t/m €250.000
Woningkenmerken	21m2 t/m 30m2 woonkamer	21m2 t/m 30m2 woonkamer
	3 kamers	4 of 5 kamers
	Geen tuin	

1. Probleemstelling

2. Hoofdvraag

3. Onderzoeksopzet

4. Onderzoeksresultaten

5. Aanbevelingen

DV 4: *In hoeverre komt het beleid en de woningbouwinitiatieven voor starters in landelijk gebied overeen met de wensen van starters?*

- De gerealiseerde eengezinswoningen komen redelijk overeen met de wensen van starters en het beleid van de gemeenten
 - Betaalbaarheid komt redelijk overeen
 - Woningkenmerken komen overeen

- De gerealiseerde meergezinswoningen komen deels overeen met de wensen van starters
 - Betaalbaarheid komt niet overeen
 - Woningkenmerken komen overeen

1. Probleemstelling

2. Hoofdvraag

3. Onderzoeksopzet

4. Onderzoeksresultaten

5. Aanbevelingen

DV 5: *Waarom komen de woningbouwinitiatieven wel of niet overeen met de wensen van starters?*

- Eengezinswoningen zijn in een relatief goedkope periode gebouwd
- Meergezinswoningen zijn gebouwd toen de huizenprijzen flink waren gestegen t.o.v. het begin van het project
- Wellicht zijn de meergezinswoningen volgens de gemeenten niet bedoeld voor starters
- Gemeenten niet eigenaar van de grond
- Nauwelijks inzet van instrumenten tijdens de projecten

1. Probleemstelling

2. Hoofdvraag

3. Onderzoeksopzet

4. Onderzoeksresultaten

5. Aanbevelingen

DV 6: *Wat kunnen de gemeenten doen om het verschil in wensen en woningbouwinitiatieven te verkleinen?*

- Neem een actieve houding aan als gemeente
- Houdt controle op de woningkenmerken in relatie tot de betaalbaarheid
- Bereid de inzet van instrumenten voor en zet deze tijdig in

1. Probleemstelling

2. Hoofdvraag

3. Onderzoeksopzet

4. Onderzoeksresultaten

5. Aanbevelingen

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

- Het lukt gemeenten mondjesmaat om woningbouwinitiatieven voor starters te realiseren.
- Gemeenten kunnen het beste een actieve houding aannemen
- Vergeet de woningkenmerken niet als gemeente
- Bereid het instrumentarium goed voor en zet het tijdig in

Bedankt voor uw aandacht!



Anna van der Eijk