



**rijksuniversiteit
groningen**

Eenpersoonshuishoudens

Inspelen op demografische trends?

Masterscriptieproject Real Estate Studies

Begeleider: (Dr. H.J. Brouwer) /Prof.dr.ir. A.J. van der Vlist
Tweede lezer: Prof.dr. E.F. Nozeman
Student: Wout Jan te Hofsté
Studentnummer: s2694948
Adres: Reaumurstraat 55, 1097RE Amsterdam
Email: wout.tehofste@student.rug.nl
Datum: 26 september 2016

..

Master theses are preliminary materials to stimulate discussion and critical comment. The analysis and conclusions set forth are those of the author and do not indicate concurrence by the supervisor or research staff.

Inhoud

Management summary	5
1. Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Literatuuroverzicht	7
1.3 Probleem,- doel,- vraagstelling.....	8
Probleemstelling.....	8
Doelstelling	8
Vraagstelling	8
1.4 Data en methode.....	9
1.5 Leeswijzer	10
2. Context	11
2.1 Alleenstaanden	11
2.2 Factoren	12
2.3 Prognoses.....	15
2.4 Deelconclusie	19
3. Vraag en Aanbod.....	20
3.1 Vraag en verhuisgedrag.....	20
3.2 Verwachtingen vraagzijde.....	21
3.3 Aanbod en anticipatie	22
3.4 Verwachtingen aanbodzijde	22
4. De woningbehoefte.....	24
4.1 Huidige woonsituatie.....	25
4.2 Woontevredenheid.....	27
4.3 Gewenste woning(kenmerken).....	29
4.4 Beantwoording van de verwachtingen	31
5. Aanbodzijde.....	33
5.1 Operationalisatie.....	33
5.2 Resultaten	34

5.2.1 Anticipatie	36
5.2.2 Woonwensen en aanbod	38
5.3 Beantwoording van de verwachtingen	39
6. Conclusie	41
6.1 Conclusie	41
6.2 Beperkingen	43
6.3 Vervolgonderzoek	43
Literatuurlijst	45
Bijlage 1	50
Bijlage 2	53
Bijlage 3	54
Bijlage 4	56
Bijlage 5	62

Management summary

Deze masterthesis geeft een fundamentele analyse van de mismatch tussen vraag en aanbod van eenpersoonshuishoudens in de vier grote steden. Er is gebruikgemaakt van de Mixed Methods Research (MMR) methodiek om de ontwikkeling van vraag en aanbod van eenpersoonshuishoudens in kaart te brengen. Uit het onderzoek komt naar voren dat eenpersoonshuishoudens niet als één grote groep gezien mogen worden en dat er onderscheid gemaakt dient te worden tussen verschillende subgroepen.

Door demografische, economische en sociaal-culturele ontwikkelingen wordt er in de komende twintig jaar een vraag verwacht van 135.000 tot 150.000 eenpersoonshuishoudens in de vier grote steden. Het blijkt dat de aanbodkant van de markt niet afdoende is voorbereid op deze vraag, waardoor het bestaande woningtekort verder op zal lopen, met alle gevolgen van dien. Het tekort aan woningen in de grote steden leidt ertoe dat eenpersoonshuishoudens akkoord gaan met een woning die niet volledig aan hun wensen tegemoet komt.

Hiertegenover ontstaan beloftevolle initiatieven vanuit ontwikkelende partijen om deze mismatch op te lossen met nieuwbouw, inbreiding en diverse andere maatregelen. De voornaamste middelen zijn aanpassingen in woningomvang en doelgroep, flexibele huurovereenkomsten en identificatie van en anticipatie op de woonwensen van jongeren en ouderen. Communicatie tussen belanghebbenden (vraagkant, aanbodkant en overheid) en monitoring van de marktontwikkeling zijn belangrijke aanbevelingen om verder tegemoet te komen aan de uitbreiding van het aantal eenpersoonshuishoudens.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Al lange tijd groeit in Nederland het aantal huishoudens naar verhouding sterker dan het aantal inwoners (CBS, 2013). De komende jaren wordt een verdere toename van het aantal huishoudens verwacht (PBL, 2013). Deze groei komt grotendeels voor rekening van eenpersoonshuishoudens. In 1980 was het aandeel huishoudens met één persoon nog 23 procent, momenteel is dit al 37 procent en naar verwachting zal dit toenemen tot 43 procent in 2040. Voor de komende jaren, 2012 tot 2025, wordt een toename verwacht van circa een half miljoen eenpersoonshuishoudens, van 2,8 tot 3,3 miljoen (CBS, 2013; ABF Research, 2015). Deze toename zal niet alleen samenhangen met de verwachte bevolkingsgroei van 16,9 miljoen in 2015 naar 18 miljoen in 2040, maar vooral met de voortgaande vergrijzing, en het feit dat mensen steeds vaker korte of langere perioden alleen wonen (CBS, 2013). De toename is echter niet overal vanzelfsprekend. De verschillen tussen Nederlandse regio's lijken de komende decennia toe te nemen. De groei concentreert zich in de Randstad en enkele andere dichtbevolkte regio's, terwijl krimp vooral optreedt in dunner bevolkte regio's, vooral in de periferie van Nederland (PBL, 2013).

In alle huishoudensscenario's van het CBS zal het proces van huishoudensverduunning in de toekomst doorgaan. Naar alle waarschijnlijkheid zal dit aanmerkelijke invloed hebben op de vraag naar woningen, in zowel kwantitatieve als kwalitatieve zin. Kwantitatief, onder meer omdat de vraag naar woningen zal groeien. Er zal meer vraag zijn naar woningaanpassing voor alleenstaande ouderen en gemaksdiensten en gemeenschappelijke voorzieningen voor overige alleenwoners, zoals jongeren die vooral in hoogstedelijke gebieden willen wonen. Daarnaast beschikken eenpersoonshuishoudens doorgaans over een kleinere beurs en zullen zij daarom om een ander type woning vragen (Kamp & MONO Wonen, 2014).

Ondanks de huishoudensverduunning is het gemiddelde woonoppervlak van eengezinswoningen vanaf 1960 met circa dertig procent toegenomen en van meergezinswoningen met circa twintig procent (WoON, 2012). Een veronderstelling zou kunnen zijn dat er sprake is van een mismatch, een disconnectie tussen vraag en aanbod. Een efficiënte markt zou immers reageren met het aanbieden van kleinere woningen voor kleinere huishoudens (Boelhouwer & De Vries, 2004). Maher (1995) bevestigt in zijn onderzoek naar huishoudensbehoefte deze veronderstelling: *Smaller households are assumed to have different housing needs but because the construction industry continues to provide predominantly large houses, these needs are not adequately provided for* (Maher, 1995, p.8). Een directe link tussen kleinere huishoudens en een kleine woning, zonder verdere kennis van woonwensen, is wellicht te simplistisch. Batten (1999) onderschrijft deze tekortkoming in onderzoek naar onder- en overbezetting van woonruimte in Australië en benadrukt het belang van de (individuele) woonwensen.

Op dit moment ontbreekt het de vastgoedpraktijk aan inzicht in de verhouding tussen vraag naar en aanbod van woningen voor eenpersoonshuishoudens in Nederland. Inzicht in de vraag kan

ontwikkende partijen, zoals projectontwikkelaars, ontwikkelende beleggers en woningbouwcorporaties, helpen om eenpersoonshuishoudens met specifieke woonvoorkeuren tegemoet te komen. De toename van het aantal eenpersoonshuishoudens en de veronderstelde uiteenlopende woonvoorkeur van deze groeiende doelgroep vormen het onderwerp van deze studie.

1.2 Literatuuroverzicht

In eerder wetenschappelijk onderzoek naar de relatie tussen demografie en woningvraag en -aanbod is aangetoond dat er een duidelijke relatie bestaat tussen demografische variabelen en de huizenmarkt (Meen, 1998). De invloed van demografische variabelen wordt echter wisselend ingeschat. Een studie van Mankiw en Weil (1989), waarin koopprijzontwikkeling in de VS volledig door demografische ontwikkelingen verklaard werd, voorspelde dat de reële woningprijzen in 2007 met 47% zouden afnemen. Deze uitkomst heeft de nodige discussie en kritieken opgeroepen, onder andere op de operationalisatie van het model (Peek & Wilcox, 1991; Hendershott, 1992; Engelhardt & Poterba, 1991). Vergelijkbare verbanden van deze omvang werden in andere landen niet aangetroffen. Ondanks de kritiek op de studie van Mankiw en Weil (1989) blijven demografische ontwikkelingen een belangrijke plaats innemen bij onderzoek naar de woningvraag (Boelhouwer, 1999). De werkelijke vraag naar woningen in een bepaald marktsegment is niet alleen gekoppeld aan demografische variabelen, maar ook aan sociaaleconomische variabelen en de beschikbaarheid, toegankelijkheid en betaalbaarheid van de gewenste woningen (Hooimeijer & Linde, 1998; Goetgeluk et al., 1992; Teule, 1996; Boumeester, 2004 in Jansen et al., 2011). Omdat de dynamiek op de woningmarkt voor een belangrijk deel zichtbaar wordt door de analyse van verhuisstromen (Priemus, 1984), wordt in dit onderzoek naar de vraag naar woningen geredeneerd vanuit verhuisgedrag (motieven) van huishoudens en nutsoptimalisatie (Rossi, 1955; Boumeester, 2011; Clark & Onaka in Boumeester, 2003; Gober, 1992, Kendig, 1984). Eén van de eerste en wellicht meest bekende theorieën over verhuisgedrag is de levenscyclusbenadering van Rossi (1995). Ondanks kritieken op de cyclusbenaderingen, zeker met het oog op de toenemende individualisering, het complexer worden van woonwensen (Clapham, 2002; Wulff 2007) en het inzicht dat veranderingen binnen huishoudens niet meer te vatten zijn in vaste (normatieve) fases zoals de levenscyclusbenadering, resulteert de cyclusbenadering in een mogelijk raamwerk om woonwensen en verhuismotieven van alleenstaanden nader te onderzoeken. De recente woonwensen van alleenstaanden zijn in de literatuur niet specifiek onderzocht. Om de woonwensen en verhuismotieven van eenpersoonshuishoudens te achterhalen, en daarmee het verwachte vraagoverschot in met name de Randstad, zal er een combinatie gemaakt moeten worden van verschillende aspecten, zoals verandering in arbeidsgedrag, woonwensen, (verhuisbereidheid, nutsoptimalisatie van woonsituatie en omgeving) en de levenscyclus (Priemus, 1984, Hooimeijer & Linde, 1988). Uit Australisch onderzoek naar '*Growth and Change in One Person Households*' door Wulff (2007) en Nederlands onderzoek naar eenpersoonshuishoudens door Faessen (1998) is gebleken dat eenpersoonshuishoudens niet gezien

mogen worden als een homogene groep. Integendeel, deze groep bestaat uit verschillende subgroepen, met ieder eigen woonwensen en vooruitzichten (Faessen, 1998; Wulff, 2007).

Demografische veranderingen zoals huishoudensverduunning, vergrijzing, ontgroening en sterker wordende regionale werkgelegenheidsverschillen, dragen alle in meer of mindere mate bij aan de toenemende vraag van eenpersoonshuishoudens. Deze zullen gevolgen hebben voor de woningmarkt indien er niet tijdig nieuwbouw plaatsvindt (DiPasquale & Wheaton, 1994). DiPasquale en Wheaton stellen dat toenemende vraag naar bepaalde woondiensten kan leiden tot een stijging van de huizenprijzen, indien het aanbod niet onmiddellijk reageert. Met een voortgaande individualisering en bevolkingsgroei in de Randstad is het aannemelijk dat de huizenprijzen in eerste instantie zullen stijgen. Vermoedelijk zal het aanbod door ontwikkelende partijen worden uitgebreid, waarop een zekere vraaguitval zal optreden, zodat een nieuwe evenwichtsprijs wordt bereikt.

1.3 Probleem,- doel,- vraagstelling

Probleemstelling

Uit bovenstaande is gebleken dat er nog onvoldoende inzicht is in de woonvoorkeuren en behoefte aan woonruimte van eenpersoonshuishoudens. Informatie over de huidige en toekomstige samenstelling van eenpersoonshuishoudens en bijbehorende gewenste woonvoorkeuren biedt een goede basis voor het in kaart brengen van de huidige en toekomstige vraag. Het gaat om informatie die Nederlandse ontwikkelpartijen als vertrekpunt voor hun handelen kunnen gebruiken.

Doelstelling

Het doel van dit onderzoek is om de gevolgen van de demografische ontwikkeling van eenpersoonshuishoudens in Nederland weer te geven en na te gaan of deze ontwikkeling gevolgen heeft voor de behoefte aan (toekomstige) woonruimte voor eenpersoonshuishoudens. Daarbij wordt getracht om de vraag naar woonruimte vanuit eenpersoonshuishoudens zowel kwalitatief als kwantitatief te achterhalen. Vervolgens wordt in kaart gebracht of, en zo ja, op welke wijze de ontwikkelmarkt anticipeert op de toename van het aantal eenpersoonshuishoudens.

Vraagstelling

De vraagstelling van dit onderzoek luidt:

Wat is de woonvoorkeur van eenpersoonshuishoudens en op welke wijze wordt er door Nederlandse ontwikkelpartijen geanticipeerd op de toename van het aantal eenpersoonshuishoudens?

Om structuur aan te brengen is de centrale vraagstelling verdeeld in drie deelvragen.

- 1) Wat is een eenpersoonshuishouden en wat is de algemene tendens in aantallen van deze doelgroep door de tijd heen?

Zonder deze contextuele deelvraag kan er geen antwoord worden gegeven op de centrale vraagstelling. Het is van belang om te weten wat een eenpersoonshuishouden is, hoe het ontstaat en wat de verwachte (vraag)ontwikkeling zal zijn. Tevens wordt er teruggeblikt op de ontwikkeling van eenpersoonshuishoudens door de jaren heen en de anticipatie vanuit de Nederlandse ontwikkelpartijen.

- 2) Hoe ziet de vraag van eenpersoonshuishoudens naar woonruimte eruit en waar moet het eindproduct met name aan voldoen?

Via deze deelvraag wordt getracht om een actueel beeld van de woningbehoefte van eenpersoonshuishoudens op te stellen.

- 3) In hoeverre hebben ontwikkelende partijen al voor eenpersoonshuishoudens ontwikkeld, dan wel hierop geanticipeerd en op welke wijze is of wordt aan de vraag voldaan?

Bij deze deelvraag komt de aanbodzijde ter sprake. De vraag naar extra huishoudens bestaat inmiddels al langer. Het is dus goed denkbaar dat partijen hierop al in een zekere mate anticiperen of geanticipeerd hebben. Ook de wijze van ontwikkelen voor specifiek deze doelgroep wordt besproken. Tevens wordt vraag en aanbod met elkaar geconfronteerd.

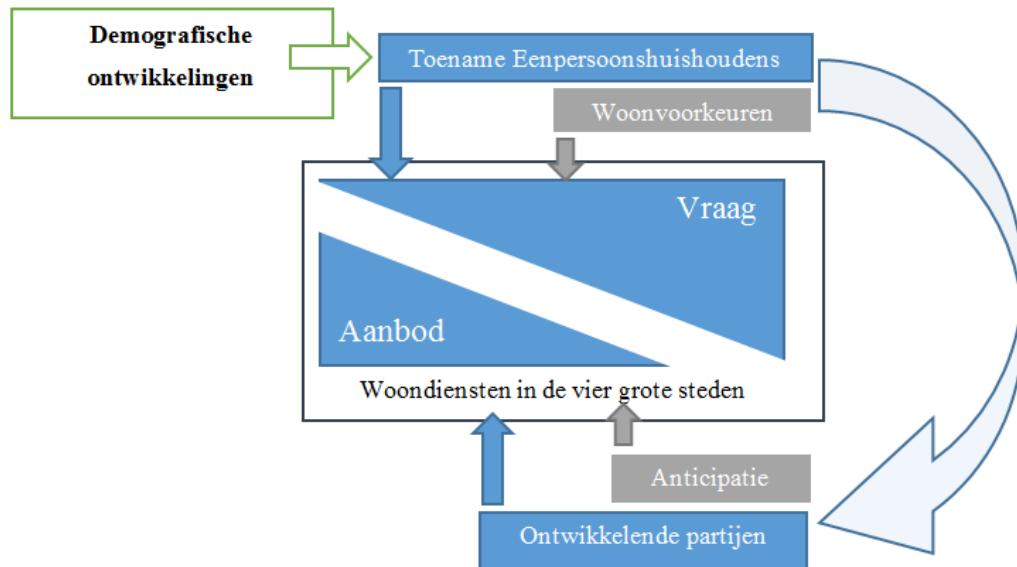
1.4 Data en methode

De methode van dit verkennende onderzoek betreft een *Mixed Methods Research* (MMR). Het kenmerk van deze benadering is dat een combinatie van kwalitatieve en kwantitatieve methoden wordt gebruikt (De Boer, 2006). De gecombineerde methode wordt toegepast in alle fasen van het onderzoek. Omdat er voor het beantwoorden van de onderzoeksvraag zowel kwalitatieve (betekenis) als kwantitatieve (statistische) gegevens nodig zijn, en het onderzoek praktijkgericht is, is de MMR een passende benadering (De Boer, 2006).

Het onderzoek begint met het beschrijven van context en ontwikkelingen omtrent vraag en aanbod van woonruimte voor eenpersoonshuishoudens. Daarbij wordt gebruikgemaakt van onder andere gegevens van Statline, CBS en van Nederlandse planbureaus. De woonbehoefte van eenpersoonshuishoudens geanalyseerd door antwoord te geven op vooraf geformuleerde verwachtingen. Voor de beantwoording wordt gebruik gemaakt van het Woon Onderzoek Nederland (WoON) 2015, aangevuld met onderzoek uitgevoerd door Kences naar studentenhuisvesting (2015). De aanbodreactie wordt beschreven aan de hand van narratieve interviews met experts van ontwikkelende partijen, literatuur en marktinitiatieven. Doordat de woonvoorkeuren van eenpersoonshuishoudens vanuit het WoON-databestand systematisch geëxploreerd worden aan de hand van de globale verwachtingen, kunnen de verwachtingen bevestigd dan wel aangepast of aangevuld worden. Vervolgens wordt nagegaan of deze veronderstellingen overeenkomen met de aanbodreactie.

Het onderzoek zal zich beperken tot de vier grote steden in Nederland. Om duidelijkheid te scheppen in het onderzoek is er een conceptueel model opgesteld, dat in figuur 1 is opgenomen. Dit model toont

grafisch het onderzoeksproces. In bijlage 2 worden de gehanteerde veronderstellingen toegelicht die ten grondslag liggen aan de prognose.



Figuur 1: Conceptueel model

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk twee, gericht op beantwoording van de eerste deelvraag, zal de context en ontwikkelingen beschrijven die betrekking hebben op vraag en aanbod van eenpersoonshuishoudens naar woondiensten. Hoofdstuk drie zal ingaan op theorieën over vraag en aanbod van (eenpersoons)huishoudens en woningen vraag naar woningen. Dit hoofdstuk wordt afgesloten met verwachtingen gebaseerd op theorie. Na dit hoofdstuk begint het empirische gedeelte van het onderzoek, dit is verdeeld over twee hoofdstukken. Hoofdstuk vier, de woningbehoefte, hoofdstuk vijf de aanbodzijde, in beide hoofdstukken wordt de data, methodologie en resultaten toegelicht. De resultaten geven antwoord op de (tweede) deelvraag hoe de vraag van eenpersoonshuishoudens eruit ziet en waar het eindproduct met name aan moet voldoen. En op de (derde) deelvraag, in hoeverre en op welke wijze er al voor eenpersoonshuishoudens is ontwikkeld dan wel geanticipeerd waarbij vraag en aanbod met elkaar geconfronteerd worden. In het zesde en laatste hoofdstuk wordt de hoofdvraag beantwoord, de conclusie beschreven en eventuele aanbevelingen voor beleid en onderzoek gedaan.

2. Context

Dit hoofdstuk zal de context van het onderzoek beschrijven. Ten eerste wordt het begrip eenpersoonshuishouden toegelicht en worden de ontwikkelingsgeschiedenis en de factoren die van belang zijn voor de toename ervan beschreven. Vervolgens worden de prognoses tegen het licht gehouden.

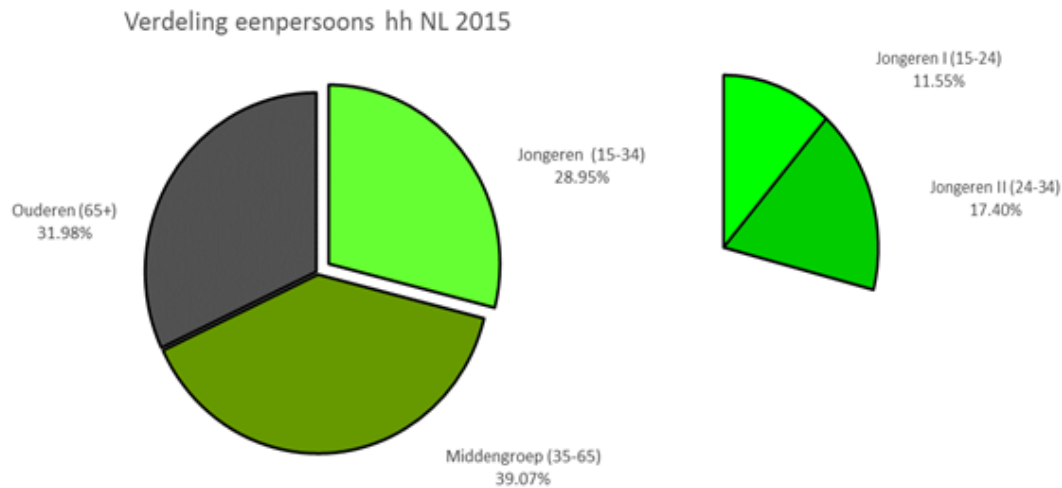
2.1 Alleenstaanden

In Nederlandse en internationale literatuur is weinig geschreven over eenpersoonshuishoudens op zichzelf. Het begrip wordt ook wel aangeduid met de term ‘alleenstaanden’ en refereert aan de samenstelling van het huishouden. Een alleenstaande vormt een eenpersoonshuishouden, dat alleen zichzelf (particulier) voorziet van huisvesting en (niet-)dagelijkse levensbehoeften. Het gaat daarbij om het huishouden; het is niet van belang of de bewoner van het huishouden een relatie heeft of single is. Personen die met anderen op hetzelfde adres wonen, maar een eigen huishouding voeren, worden ook gerekend tot de eenpersoonshuishoudens.

Onderscheid in verschillende subgroepen binnen de eenpersoonshuishoudens wordt in de literatuur nauwelijks gemaakt. Alleen studentenhuisvesting wordt vaak apart gezien. Binnen de eenpersoonshuishoudens kunnen echter verschillende groepen onderscheiden worden. Op basis van de literatuur besproken in paragraaf 1.2 kan de levenscyclusbenadering worden gebruikt. Leeftijd en burgerlijke staat worden hierin gebruikt als belangrijkste variabelen om de levenslooppfase van mensen die alleen wonen weer te geven. In dit onderzoek worden er grofweg drie subgroepen gehanteerd, gebaseerd op leeftijd: (a) ‘jongeren’, (b) ‘middengroep’ en (c) ‘ouderen’.

De subgroep jongeren (a) kent verschillende leeftijdsgrenzen, waarbij de bovengrens varieert afhankelijk van de beschikbare gegevens. Indien mogelijk wordt er nader onderscheid gemaakt, zoals in figuur 2. De ondergrens van de middengroep (b) is ook onderhevig aan variatie. In lijn met de levenscyclusbenadering zijn deze leeftijdsgrenzen niet lineair of strikt, maar representeren zij drempelwaarden. De benadering suggereert ook dat de woonwensen van deze groepen verschillend zijn. Vanuit economisch perspectief verwijst de vraag naar woningen naar de grootte en kwaliteit van de huisvesting, die afgenomen kan worden met een bepaald bedrag aan inkomsten (Maclennan, 1982). De subgroep ouderen (c), ook wel senioren genoemd, is naar verwachting het meest homogeen en het duidelijkst afgebakend vanwege de leeftijdsgrens 65+.

Op huishoudensniveau wordt gesteld dat de vraag naar woningen in belangrijke mate gevormd wordt door leeftijd, levensfase en inkomen. Het inkomen beperkt in het algemeen de variatie in de te maken keuzes uit het woonaanbod. Figuur 2 geeft een overzicht van de huidige verdeling van eenpersoonshuishoudens in Nederland.

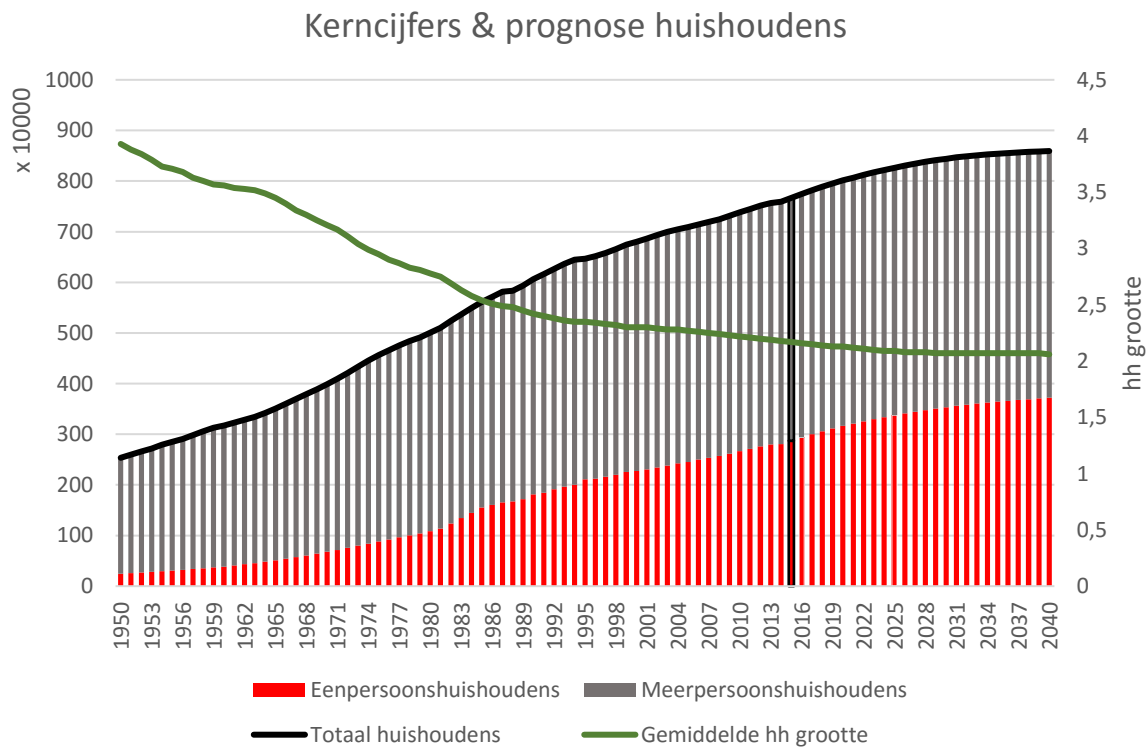


Figuur 2: Verdeling alleenstaande huishoudens Nederland (bron: CBS, 2015/ eigen bewerking)

Het aandeel eenpersoonshuishoudens ten opzichte van het totaal aantal huishoudens in Nederland is zoals eerder vermeld flink toegenomen. Om de huidige en toekomstige ontwikkeling beter te begrijpen en in perspectief te plaatsen wordt in bijlage 1 ingezoomd op de ontwikkeling van het aantal eenpersoonshuishoudens door de jaren heen, inclusief de eerste anticipaties op de toenemende vraag naar woondiensten door Nederlandse ontwikkelende partijen.

2.2 Factoren

Demografische, economische en sociaal-culturele factoren hebben al een belangrijke bijdrage geleverd aan de ontwikkeling van de eenpersoonshuishoudens. In figuur 3 is de ontwikkeling van het aantal huishoudens te zien, waarbij onderscheid is gemaakt tussen meerpersoons- en eenpersoonshuishoudens. De drie subgroepen zijn met de rode kleur onder één noemer geschaard. Uit de figuur kan men een aantal conclusies trekken. Zo is goed te zien dat het aantal huishoudens en het aantal en aandeel eenpersoonshuishoudens aanzienlijk zijn gestegen. De gemiddelde huishoudensgrootte is juist met de jaren afgenomen en zal stabiel blijven rond de twee.



Figuur 3: Kerncijfers en prognose huishoudens (bron: ABF Research & CBS 2015 / eigen bewerking).

Het huidige aandeel eenpersoonshuishoudens, ruim 37 procent, zal zich volgens de figuur verder uitbreiden tot ruim 43 procent in 2040. De huidige trend lijkt zich dan ook door te zetten. Het Planbureau voor de Leefomgeving stelt in recente rapporten dat de verwachtingen omtrent demografische ontwikkelingen voor geen enkel gebied beschreven kunnen worden als gewoonlijk of als voor de hand liggend. Er zijn voor grote delen van Nederland onzekerheden over de manier waarop de bevolking zich zal ontwikkelen. Daarbij zijn er aanzienlijke verschillen tussen stedelijke en landelijke gemeenten. Wel is er een aantal ontwikkelingen die hun weerslag op het gehele land zullen hebben, waaronder de eerder genoemde en wellicht belangrijkste, vergrijzing (PBL, 2013). Tabel 1 geeft een overzicht van de voornaamste factoren op demografisch, economisch en sociaal-cultureel gebied, die de toename van het aantal eenpersoonshuishoudens kunnen verklaren. Daarbij is er onderscheid gemaakt tussen de doelgroepen en de vraag of de ontwikkeling zich voornamelijk in het dicht-stedelijke gebied afspeelt, landelijk is of meer van algemene aard is. De ontwikkelingen uit tabel 1, die zijn samengesteld uit relevante markt- en beleidsrapporten, zullen naar verwachting de komende jaren aanhouden.

Hoewel demografische ontwikkelingen steeds meer, verwacht en onverwacht, lijken te veranderen, hebben zij van alle factoren de meeste verklarende invloed op de ontwikkelingen omtrent het eenpersoonshuishouden. Daarnaast zijn demografische ontwikkelingen beter te voorspellen dan bijvoorbeeld economische, die de laatste jaren een volatiel karakter hadden. Demografische ontwikkeling, zoals bevolkings- en huishoudensontwikkeling, hebben bijvoorbeeld veel (directe) invloed op de woningmarkt (Meen, 1998). Ook hebben zij in mindere mate invloed op andere domeinen,

zoals werken en bedrijvigheid, voorzieningen (inclusief zorg en recreatie) en mobiliteit (PBL, 2013). Demografische ontwikkelingen kunnen niet los gezien worden van economische en sociaal-culturele factoren. Vaak heeft een ontwikkeling meerdere raakvlakken, wat de vraag- en aanbodverhoudingen met betrekking tot de voorziening in woonruimte in meer of mindere mate kan beïnvloeden. Daarbij zal het effect van een ontwikkeling altijd afhankelijk zijn van de doelgroep. Een verscheidenheid aan ontwikkelingen is dus minstens zo belangrijk, zoals het veranderende keuzegedrag van alleenstaanden.

Tabel 1

Overzicht ontwikkelingen en factoren.

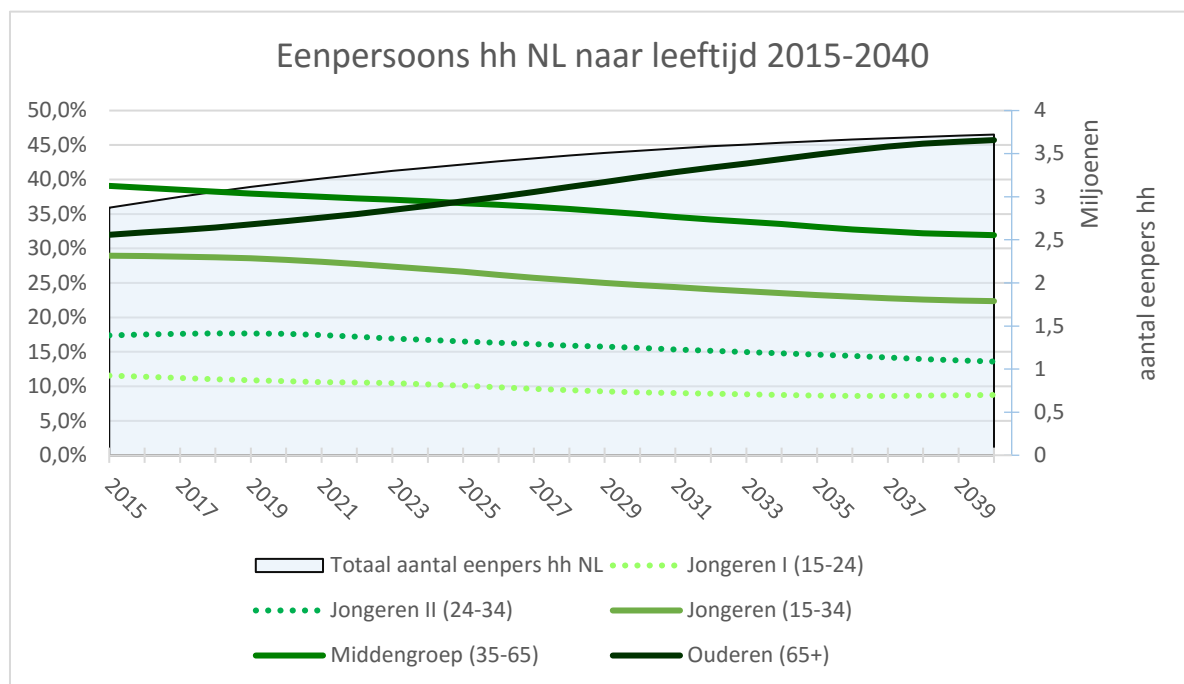
	Demografische ontwikkelingen en factoren	Economische ontwikkelingen en factoren	Sociaal-culturele ontwikkelingen en factoren
Jongeren	-Ontgroening ¹ -Trek naar de stad ²	-Voorkeur voor huurwoningen ³ -Kopen later hun eerste woning ⁸	-Woningdelen (uitgezonderd studenten) ⁴ -Vraag om voorzieningen ⁵ -Boemerangkinderen ⁶ -Vertraagde transitie naar volwassenheid en een verlengde adolescentie van jongeren ⁷
Middengroep			-Toename echtscheidingen ⁹
Ouderen	-Vergrijzing ¹ -Stijging levensverwachting ¹⁰ -Toename oudere huishoudens ¹¹ -Langer zelfstandig en honkvast ¹² -Nieuwe ouderen, ontstaan van twee typen ¹³	-Langer zelfstandig en honkvast ¹² -Toename eigenwoningbezit ¹⁴ -Toename woonkwaliteit ¹⁵	-Zorgtekort ¹⁶ -Langer zelfstandig en honkvast ¹² -Nieuwe ouderen, ontstaan van twee typen ¹³

Dicht stedelijke (vier grote steden en Randstad)	-Verstedelijking, groei woningbehoefte door huishoudensgroei en bevolkingsgroei ¹⁷ -Toename meergezinswoningen ¹⁸ -Minder vergrijzing in de stad ¹⁹	-Vergroting sociaal-culturele verschillen ²⁰ -Stijgende woningprijzen (huur & koop) ²¹ -Toename werkgelegenheid ²² -Stijging potentiële beroepsbevolking ²³ -Woningtekort ²⁴	-Groei draagvlak voorzieningen ²⁵ -Toename mobiliteit ²⁶ -Afname doorstroming ²⁷ -Emancipatie alleenstaanden ⁴⁵
Landelijk Nederland	-Krimp en ontgroening ²⁸	-Verschil toename met dicht-stedelijke gebieden ²⁹ -Dalende woningprijzen ³⁰ -Lage transactiesnelheid ³¹	-Afname voorzieningen ³²
Algemeen	-Huishoudensverduunning ³³ -Stijging levensverwachting ³⁴ -Vergrijzing en ontgroening ¹ -Sterke regionale verschillen ³⁵	-Veranderende verzorgingsstaat ³⁶ -Prijsstijging huizen gem. slechts 2% p.j. ³⁷ -Bouw blijft achter bij eerste vraag ³⁸ -Mismatch vraag en aanbod ⁴⁶	-Individualisering ³⁹ -Vaker alleen ⁴⁰ -Veranderende tijdsgeest & gedrag relaties ⁴¹ -Toename vraag naar comfort en gemak ⁴² -Wonen onder gelijkgestemden ⁴³ -Afname voorkeur specifieke ouderenwoning ⁴⁴

 Bron: zie bijlage 5

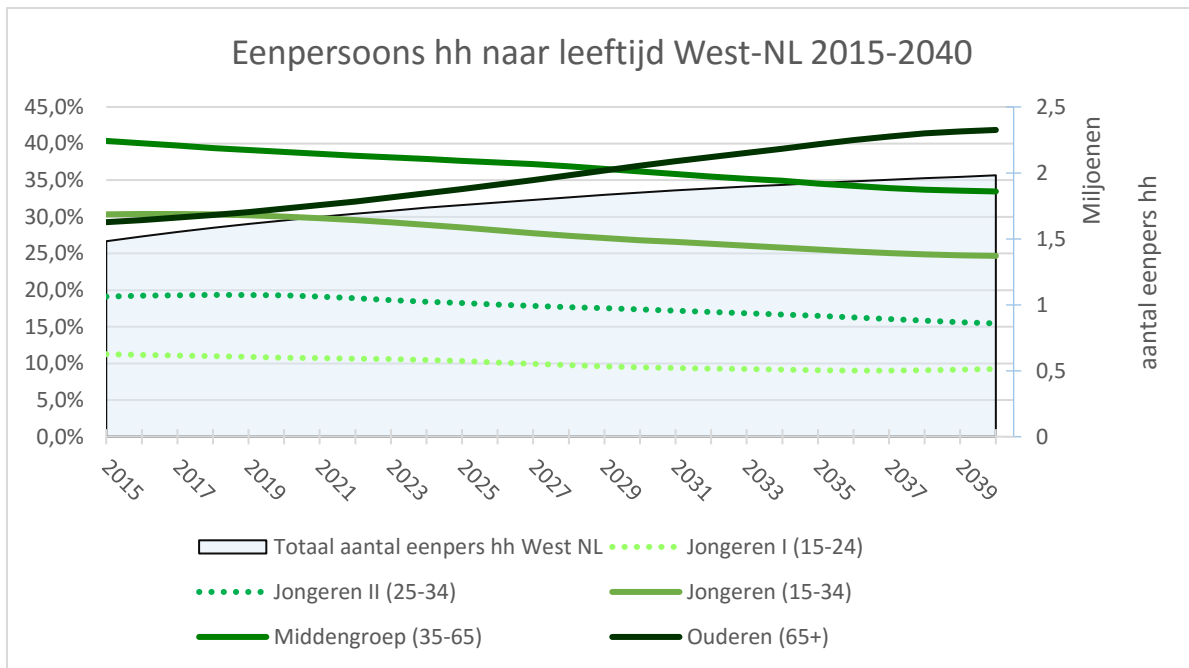
2.3 Prognoses

Figuur 4 geeft de prognose weer van de stijging van de eenpersoonshuishoudens en laat zien welk aandeel de verschillende groepen voor hun rekening nemen. Zo is goed te zien dat vooral alleenstaande ouderen verantwoordelijk zijn voor de toename van het aantal eenpersoonshuishoudens in Nederland, terwijl het aandeel van de andere groepen afneemt. Ouderen blijven langer in hun huidige woning, wat verminderde doorstroming op de woningmarkt kan veroorzaken (PBL, 2013). De komende jaren zal de babyboomgeneratie, mensen die grofweg geboren zijn tussen 1945 en 1955, de AOW-gerechtigde leeftijd bereiken, waardoor de vergrijzing zal versnellen (PBL, 2013).



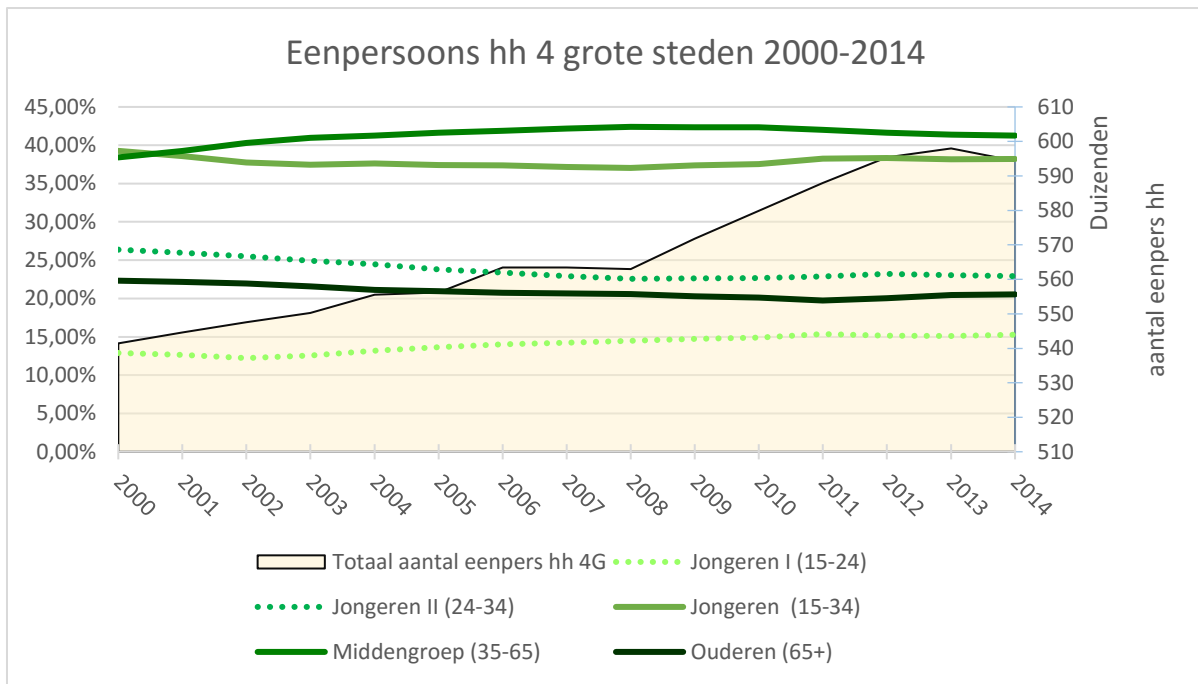
Figuur 4: Prognose eenpersoonshuishoudens in Nederland (bron: ABF Research & CBS 2015 / eigen bewerking).

Omdat verstedelijking en de trek naar de stad ook belangrijke ontwikkelingen zijn, wordt in dit onderzoek een geografische afbakening gehanteerd. In West-Nederland woont momenteel circa 47.5% van de Nederlandse bevolking; dit gebied telt ruim 3.7 miljoen huishoudens (57.7%). De verwachting is dat West-Nederland tot 2040 met ruim een miljoen inwoners zal toenemen, terwijl Oost- en Zuid-Nederland slechts een lichte groei zullen kennen, die na 15 jaar zal omslaan in krimp. Noord-Nederland zal naar verwachting binnen vijf jaar al te maken hebben met krimp. De vier grote steden blijven grote bevolkingstrekkers met ruim 300.000 nieuwe inwoners in het verschiet. Zij leveren naar verwachting dan ook een belangrijke bijdrage aan de groei van West-Nederland. Het aantal eenpersoonshuishoudens in West-Nederland zal in 25 jaar met ruim een derde toenemen, onder andere door de trek naar de stad en verstedelijking. Indien er zich in deze toename een grote toestroom van nieuwe huishoudens bevindt die op zoek zijn naar woonruimte, stijgt de vraag naar woondiensten. Dit leidt tot een sterke stijging van de huizenprijzen, als het aanbod niet direct reageert. Wanneer de huizenprijzen boven de bouwkosten uitstijgen, zullen ontwikkelende partijen normaliter nieuwe woningen bijbouwen. Met het aanbod van nieuwe woningen zal de evenwichtsprijs zich herijken (DiPasquale & Wheaton, 1994). Omdat de ontwikkeling van eenpersoonshuishoudens verschilt per mogelijke doelgroep en ook verschillend is qua geografische afbakening, zijn onderstaande figuren opgenomen.

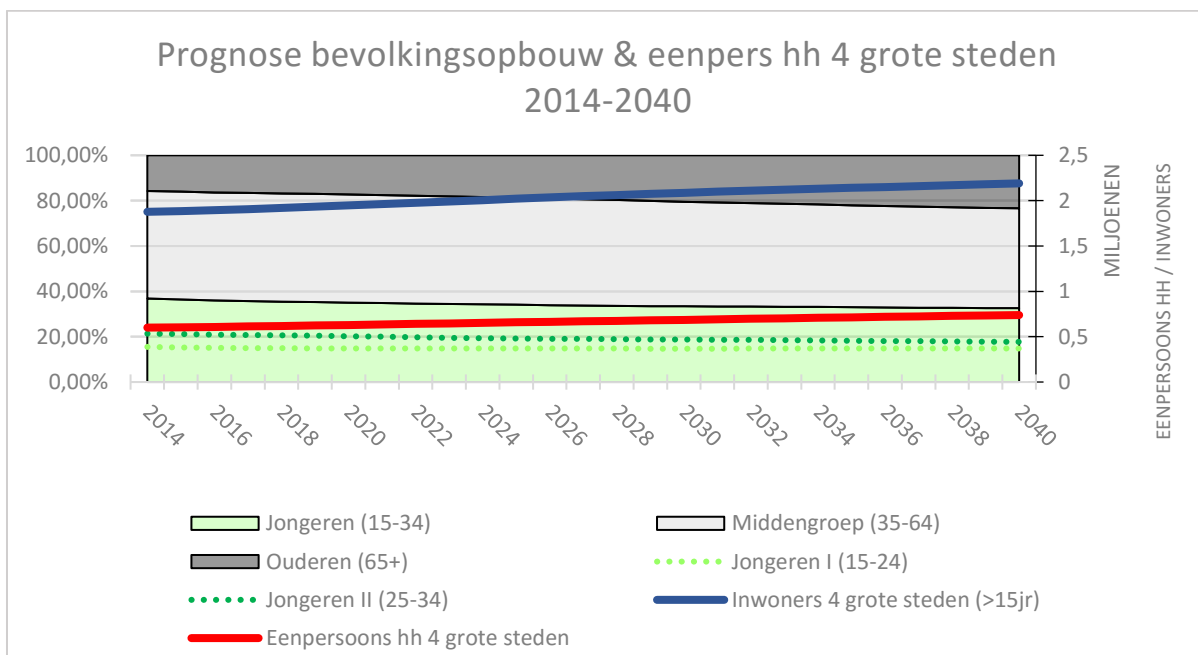


Figuur 5: Prognose eenpersoonshuishoudens West-Nederland (bron: ABF Research & CBS 2015 / eigen bewerking).

Figuur 4 en 5 lijken op het eerste oog gelijkwaardige prognoses te zijn. Het aandeel jongeren (zowel I als II) en de middengroep laten allebei een lichte daling zien. Het aandeel ouderen daarentegen zal naar verwachting minder hard stijgen in West-Nederland dan in het land als geheel. Daarnaast groeit het aantal eenpersoonshuishoudens in West-Nederland in verhouding sneller. Prognoses voor de vier grote steden, waarin onderscheid is gemaakt tussen de verschillende leeftijdsgroepen, zijn helaas niet verkrijgbaar. Met behulp van de ontwikkelingsgang van de afgelopen 15 jaar (figuur 6) en de prognose van de bevolkingsopbouw kan het beeld van de verwachte groei van de steden en daarmee ook het aandeel eenpersoonshuishoudens redelijk zeker vastgesteld worden. In figuur 6 en 7 zijn de lijnen die het verloop van de subgroepen weergeven, uitgedrukt in percentages, tamelijk evenwijdig.



Figuur 6: Ontwikkeling eenpersoonshuishoudens in de vier grote steden (bron: CBS 2014 / eigen bewerking).



Figuur 7: Prognose bevolking, bevolkingsopbouw en eenpersoonshuishoudens in de vier grote steden (bron: CBS 2014 / eigen bewerking).

Zo laten de figuren zien dat het aantal eenpersoonshuishoudens in de steden een groei heeft doorgemaakt, die zich de komende 25 jaar door zal zetten. Het aandeel eenpersoonshuishoudens zal de komende jaren licht stijgen, zoals te zien in figuur 7. In 2040 zal ruim 54 procent van de huishoudens in de grote steden bestaan uit alleenstaanden (in 2015 was dit 51.3%), tegen 42.7 procent landelijk (in 2015 was dit 37.5%). Het totale aantal inwoners zal met ruim 15 procent stijgen. In totaal zullen de steden de komende 25 jaar met bijna 200.000 huishoudens groeien, waarbij het aantal eenpersoonshuishoudens zal toenemen met ruim 135.000. Recenter onderzoek door ontwikkelende bouwer Heijmans, in

samenwerking met Amayanda, naar huishoudensprognoses en woningbouwopgaven gebaseerd op gegevens van PRIMOS en ABF, onderschrijven de toename. Zij stellen de toename in de vier grote steden zelfs bij naar een groei van ruim 150.000 eenpersoonshuishoudens in de komende twintig jaar, een groei van 24,7% ten opzichte van 2015 (Heijmans, 2016).

2.4 Deelconclusie

Bij het beschouwen van bovenstaande figuren komt men al snel tot de conclusie dat de vier grote steden niet representatief zijn voor de Nederlandse woonruimtemarkt. De steden laten zien dat zij een andere bevolkingsopbouw hebben, een andere ontwikkeling zullen doormaken en daarom een andere benadering nodig hebben. Zo is de verwachte toename van oudere eenpersoonshuishoudens veel lager in de vier grote steden. Bovendien hebben de vier grote steden een afwijkende woningvoorraad. Wel bevestigen de figuren de toename van het aantal eenpersoonshuishoudens, wat naar verwachting ook de woningtekorten zal doen toenemen. Dit onderstreept het belang van de centrale vraagstelling van het onderzoek. Zoals vermeld is het niet mogelijk om figuur 5 te construeren voor de vier grote gemeenten, omdat prognoses over eenpersoonshuishoudens op gemeenteniveau niet openbaar beschikbaar zijn. Desalniettemin kan men er op basis van de overige grafieken en kwalitatieve berichtgeving van uitgaan dat er sprake zal zijn van groei. Dit hoofdstuk heeft antwoord gegeven op de vraag wat een eenpersoonshuishouden is en hoe snel deze groep gegroeid is en zal groeien. Tevens zijn de eerste initiatieven besproken en is de ontwikkeling van het aantal eenpersoonshuishoudens in context geplaatst. Het volgende hoofdstuk gaat in op de woningbehoefte van eenpersoonshuishoudens in de vier grote steden, waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen subgroepen op basis van leeftijd en inkomen.

3. Vraag en Aanbod

3.1 Vraag en verhuisgedrag

Dynamiek op de woningmarkt ontstaat wanneer mensen hun huis verlaten en een nieuwe woning betrekken. De beslissingsregel is gebaseerd op nutsmaximalisatie, met het verhuizen heeft men de verwachting dat het een hoger nut oplevert en daarmee beter aansluit op hun woonwensen. Iedere verhuisbeweging is te verklaren met behulp van verschillende theorieën, waarbij rekening wordt gehouden met de huishoudenssituatie, restricties en woonwensen (Bos & De Bruijn, 2007).

De levenscyclusbenadering van Rossi (1955), kijkt naar de levenscyclus of levensloop waarin het huishouden zich bevindt. Rossi introduceerde het idee dat mensen voornamelijk verhuizen als gevolg van veranderingen binnen het huishouden. Zijn theorie veronderstelt dat huishoudens vooraf bepaalde fases zullen doorlopen, die ieder gepaard gaan met verschillende woonwensen. Huishoudens blijven gedurende de te doorlopen fases streven naar overeenkomsten tussen hun woonsituatie en hun woonwensen. De huidige woonruimte van het huishouden zou daarmee een afspiegeling moeten zijn van de combinatie van alle gewenste eigenschappen (inclusief de eigendomssituatie) van de woning en de locatie (leefomgeving) (Boumeester, 2011). Men zou pas verhuizen als de principiële wensen van het huishouden niet meer voldoen aan de kenmerken van het huis. Verhuizen als aanpassing aan veranderende woonbehoeften is in vervolgonderzoek het standaardvertrekpunt gebleven (Clark & Onaka, 1983 in Boumeester, 2004).

Naast de levenscyclus kan men ook woonwensen destilleren uit de arbeidscarrière van de leden van het huishouden (Gober, 1992). De gedachte achter de koppeling van huishoudenskenmerken en woonwensen is dat individuen hun leven trachten vorm te geven langs tamelijk consistente paden (carrières in verschillende domeinen; gezinssamenstelling, opleiding, werk en dergelijke) (Boumeester, 2004). Voor een juiste interpretatie van verhuishuisgedrag van huishoudens dient wel rekening gehouden te worden met de motieven die aan de verhuizing ten grondslag liggen (Boumeester, 2011). In de literatuur bestaan diverse indelingen van ‘typen’ verhuismotieven (o.a. Clark & Onaka, 1983, Kendig, 1984). In het algemeen wordt hierin onderscheid gemaakt tussen zogenaamde ‘primaire actie’ verhuizers (motieven vanuit de woonsfeer) en ‘secundaire actie’ verhuizers (huishoudens die verhuizen door directe gevolgen van veranderingen in de werk- of persoonlijke sfeer) (Graham 1986). Met name de ‘primaire actie’ verhuizers zouden erin slagen om vooruitgang te boeken in hun wooncarrière (Kendig, 1984; Priemus, 1984).

Levenscyclusmodellen hebben zoals beschreven hun tekortkomingen, Kendig (1984, in Bos & De Bruijn, 2007) heeft deze beperkingen in twee punten samengevat. Het accent in de verklaring van verhuisgedrag zou volgens Kendig steeds meer bij de beperkingen van de woningmarkt op macroniveau liggen in plaats van de wensen van het individu. De tweede beperking komt voort uit de verklaring dat

ook de economische situatie van het huishouden tot verhuisgedrag kan leiden. Naast onderscheid van subgroepen eenpersoonshuishoudens op basis van leeftijd is er ook onderscheid gemaakt op basis van inkomen, in overeenstemming met eerder onderzoek naar eenpersoonshuishoudens van Wulff (2007). Om de kwalitatieve vraag uit het WoON 2015 onderzoek te herleiden is gebruik gemaakt van de meest voorkomende woning- en omgevingsfuncties/karakteristieken (Goetgeluk, 1997; Heins, 2002; Boumeester et al., 2005; Clark et al., 1990; Mulder, 1993; Boumeester, 2004; De Groot et al., 2008).

3.2 Verwachtingen vraagzijde

Naar aanleiding van de context en literatuur kunnen er op voorhand enkele globale verwachtingen worden geformuleerd ten aanzien van verschillen in woonwensen en woonsituatie tussen groepen met een verschil in leeftijd en inkomen. Deze verwachtingen kunnen aangetroffen worden in de data die in het volgende hoofdstuk gebruikt zullen worden.

De eerste verwachting is gebaseerd op de huidige woonsituatie. Zo is de verwachting dat de woontevredenheid toeneemt naarmate de leeftijd vordert. Met andere woorden, de oudere subgroep heeft een hogere woonsatisfactie dan andere subgroepen. Deze verwachting is gebaseerd op het streven naar vooruitgang in wooncarrières en nutsoptimalisatie in combinatie met een gespannen woningmarkt (Kendig, 1984; Priemus).

Een tweede verwachting is dat er sprake zal zijn van grote differentiatie in woonwensen tussen de verschillende subgroepen, gebaseerd op leeftijd en inkomen. Deze verwachting komt voort uit onderzoek door Wulff (2007) en Feassen (1998), waarin gebleken is dat eenpersoonshuishoudens in Australië en Nederland niet gezien mogen worden als een homogene groep.

De derde verwachting heeft betrekking op de factoren die in verschillende subgroepen van belang zijn. Voor studenten en jongeren (15-24) is de verwachting dat prijs de belangrijkste factor zal zijn in de woningkeuze vanwege hun lage inkomen. Jongeren (25-34) zullen de nabijheid van het centrum en stedelijke voorzieningen belangrijker vinden dan de andere subgroepen en zullen dit belangrijker vinden dan de overige woonwensen. Verder zullen zij een sterkere voorkeur hebben voor een zelfstandige woning vanwege een regelmatig leven dan de jongere subgroepen. Een aanname daarbij is dat zij meer keuzevrijheid hebben vanwege een hoger inkomen. Bij huishoudens met een bovenmodaal inkomen zullen deze effecten sterker zijn. De middengroep zal naar verwachting een minder uitgesproken en gelijkmatiger verdeelde woonvraag hebben, vanwege de redelijk stabiele levens- en inkomensfase en daarom niet veel afwijken van de jongeren (25-34). Wel is de verwachting dat zij minder verhuiscapabel zijn en dat de woonkenmerken en woonwensen op basis van het inkomen sterk verschillen. Ouderen vertonen ongeacht het inkomen naar afwachting een groeiende vraag naar huurwoningen met de juiste kenmerken, zoals gelijkvloers en met voorzieningen om zelfstandig 'oud' in te worden. Ook zal de woonomgeving belangrijker worden vanwege de afname in mobiliteit.

3.3 Aanbod en anticipatie

Een belangrijk aspect voor een alleenstaande, indien hij of zij verhuisbereid is, is de beschikbaarheid en toegankelijkheid van de financieel te veroorloven woning. Doorgaans wordt het aanbod van geschikte woningen binnen de woningmarkt bepaald door de gewenste locatie/woonomgeving. Deze locatie is afhankelijk van de activiteiten en voorkeuren van het huishouden (Hooimeijer & Linde, 1998). Een andere bepaling komt voort uit gewenste woningfuncties- en kenmerken. Het aanbod van woningen kan op verschillende manieren tot stand komen, bijvoorbeeld door nieuwbouw en verhuisketens/doorstroming (vertrek uit de regio, stellen die gaan samenwonen, overlijden etc.). In de hoog stedelijke gebieden, waaronder de vier grote gemeenten, wordt het aanbod middels lotingen, wachtlijsten en of inkomensvoorwaarden voor bepaalde subgroepen beperkt. Factoren en ontwikkelingen die invloed hebben op de toename van het aantal eenpersoonshuishoudens en de trek naar de stad (tabel 1) kunnen afhankelijk van het type ontwikkelaar in verschillende doelstellingen worden vertaald. Zo is het ene type ontwikkelaar meer gebaat bij productie van bouwvolume en daarmee nieuwbouwwoningen, terwijl corporaties zich meestal inzetten voor passende huisvesting voor lage inkomens en daarom doorstroming ook belangrijk vinden. Initiatief vanuit ontwikkelende partijen hoeft daarom niet per definitie uit te monden in een (bouw)ontwikkelingsopgave; de wijze van ontwikkeling is daarom vaak verschillend per initiatiefnemer.

3.4 Verwachtingen aanbodzijde

Evenals de globale verwachtingen ten aanzien van verschillen in woonsituaties en woonwensen kunnen er op voorhand verwachtingen worden geformuleerd omtrent de aanbodreactie door ontwikkelende partijen. Als voornaamste verwachting voor de jongere subgroepen (studenten, 15-24-jarigen en 25-34-jarigen), kan gebaseerd op berichtgeving in diverse vastgoedvakbladen, gesteld worden dat ontwikkelende partijen steeds kleinere huurwoningen aanbieden of aan zullen bieden. Dit is een gevolg van de hoge grondprijzen per vierkante meter in de steden en een aanhoudende vraag naar woondiensten. Het is aannemelijk dat eenpersoonshuishoudens over een kleinere beurs beschikken, hoewel wetenschappelijke onderbouwing hiervoor ontbreekt. Alleenstaanden hebben door het missen van een vaste partner minder te besteden, want de woonkosten kunnen niet gedeeld worden. De grote steden zijn dan vaak te duur, maar wel erg in trek door onder andere werkgelegenheid, onafhankelijkheid, privacy en voorzieningen (Klinenberg, 2012). Optimaal efficiënt bouwen, om zo veel mogelijk woningen op de dure grond te realiseren, is hiervoor een oplossing. Betaalbaarheid is immers voor alle partijen leidend. De tweede verwachting is een gevolg van het kleiner en compacter wonen. Om klein wonen mogelijk en aangenaam te maken zullen er ook aanvullende (deel)voorzieningen worden aangeboden, bijvoorbeeld een gemeenschappelijke wasserette of (grote) buitenruimte. Onderzoek van gebiedsontwikkelaar BPD wijst uit dat mensen die klein willen wonen, wel elders over ruimte willen

beschikken. Groen en ruimte in de directe nabijheid zijn volgens BPD nodig om het gebrek aan binnenruimte in de woningen te compenseren.

De derde verwachting komt voort uit het feit dat ouderen wegens het huidige overheidsbeleid langer zelfstandig thuis moeten en willen wonen. Om dit mogelijk te maken zullen er voorzieningen getroffen moeten worden of aanvullende diensten verleend worden. Ouderen willen bijvoorbeeld graag een woning zonder trappen. Aannemelijk is dat verhuurders, met name corporaties, deze opgave zullen oppakken.

4. De woningbehoefte

Dit hoofdstuk gaat in op de woonbehoefte van eenpersoonshuishoudens. Om de kwalitatieve woonbehoefte in kaart te brengen en daarmee de globaal geformuleerde verwachtingen te beantwoorden worden drie stappen ondernomen. Eerst worden de huidige woningkenmerken geanalyseerd, gebaseerd op veel gebruikte kenmerken voor huishoudens in onderzoek naar woningbouw(voorkeur). De tweede stap gaat in op de woontevredenheid over de huidige woning en woonomgeving. Zowel in de eerste als in de tweede stap worden alleen respondenten (N=3174) meegenomen die woonachtig zijn in de vier grote gemeenten en waarvan het huishouden bestaat uit één persoon. De derde stap behandelt de gewenste woning en woonomgeving. Daarbij worden ook de respondenten geanalyseerd die een andere woonruimte willen, maar niet verhuizen. Bij de laatste stap hoeven respondenten (N=5775) niet in de vier grote steden of alleen te wonen. Wel is hun gewenste woning in de vier grote gemeenten, waar zij na verhuizing alleen zullen wonen, van belang.

De respondenten die woonachtig zijn in de vier grote gemeenten, of als eenpersoonshuishoudens willen verhuizen naar deze gemeenten, zijn onderverdeeld in subgroepen. Dezelfde subgroepen zijn aangehouden die gebruikt zijn in de kwantitatieve analyse van eenpersoonshuishoudens (hoofdstuk 2). Wel is er nader onderscheid gemaakt door studenten als subgroep te behandelen, in verband met mogelijke afwijkende woonwensen of mogelijkheden (campuscontracten). Tevens is er onderscheid gemaakt op basis van inkomen, want dit is naast leeftijd een belangrijke verklarende factor (Dignum, 2013). Uit onderzoek van WoON (2015) blijkt dat circa 70% van de eenpersoonshuishoudens een benedenmodaal inkomen heeft. De jongeren (25-34) met circa 36% en de middengroep met circa 40% zijn hierin de grootste groepen. Van de 5775 respondenten die als eenpersoonshuishoudens in een van de vier steden wil wonen heeft circa 55% een bovenmodaal inkomen. De jongeren (25-34) met circa 62% en middengroep met circa 64% zijn ook hierin de grootste groepen.

De volgende deelvraag staat in dit hoofdstuk centraal; *Hoe ziet de vraag van eenpersoonshuishoudens naar woonruimte eruit en waar moet het eindproduct met name aan voldoen?*

Ter vereenvoudiging zijn de groepen als volgt in de tekst geclassificeerd:

Studenten	groep A
15-24	groep B
25-34	groep C
35-65	groep D
65+	groep E
Beneden modaal	I
Boven modaal	II

4.1 Huidige woonsituatie

Ieder huishouden heeft specifieke woonbehoeften, die gedeeltelijk afhankelijk zijn van of bepaald worden door de levenscyclus. De behoeften zijn een combinatie van alle gewenste eigenschappen van de woning en de leefomgeving. Deze afzonderlijke eigenschappen hebben elk afzonderlijke waarden die van invloed zijn op onder andere de verhuisbereidheid en woontevredenheid. Alle eigenschappen opgeteld vormen de totale waarde; het aantal eigenschappen is in theorie echter oneindig. In woononderzoeken, waaronder WoON, worden de eigenschappen waar respondenten rekening mee kunnen houden echter beperkt. De opgenomen eigenschappen vormen ieder een deel van de waarde. Door meerdere waarden op te tellen kan men komen tot een indicatie van de wenselijkheid van de woning door de respondent (Boumeester, 2011). Op basis van de meeste gebruikte eigenschappen van de woon- en leefomgeving en beschikbare gegevens wordt de huidige woonsituatie van eenpersoonshuishoudens in de vier grote steden in kaart gebracht. In bijlage 3 zijn de meest gebruikte eigenschappen ten behoeve van woononderzoek weergegeven. In tabel 2 zijn de woonkenmerken/eigenschappen op basis van WoON (2015) gepresenteerd.

Tabel 2

Huidige woonkenmerken eenpersoonshuishoudens naar subgroep in de vier grote gemeenten.

	Huidige kenmerken/eigenschappen										
	Eigenaar of huurder***	Een-/meergezins***	Buitenruimte aanw.*** (rel. bovenmodaal)	Zelfstandig/onzelfstandig*** (rel. bovenmodaal)	Type verhuurder***	Woonmilieu***	Gem. oppervlakte woning***	Oppervlakte in cat.***	Aantal kamers***	Gem. woonlasten***	Huur mnd.***
(AI) Studenten	koop 1,7%	Eengez. 3,8%	onzelfst. 95,7%	Corporatie 53,4%	Centr. 33,0%	16,8% 10-25m2					16,9% €150-€300
(AII) Studenten	huur 98,3%	Meergez. 96,2%	< ½ zelfst. 4,3%	Particulier 32,1%	Buiten Centr. 54,6%	24,2% 25-50m2					46,7% €300-€450
	x	x	x	x	x	29,1% 50-75m2					x
						Groen sted. 11,7%	47m2	17,2% 75-100m2	1-2k. 74,5%	€ 338	21,6% €450-€600
(BI) 15-24	Koop 6,8%	Eengez. 2,2%	(N = 26) onzelfst. 88,5%	Corporatie 44,6%	Centr. 32,9%	34,2% 25-50m2			1-2k. 58,6%		16,4% €150-€300
(BII) 15-24	Huur 93,2%	Meergez. 97,8%	> ½ Zelfst. 11,5%	Particulier 38,5%	Buiten Centr. 65,8%	35,6% 50-75m2	55m2	15,1% 75-100m2	3 k. 12,9%	€ 444	47,5% €300-€450
	x	x	> ½	x	x	4 k. 11,4%			4 k. 11,4%		11,5% €450-600
						5 k. 12,9%			5 k. 12,9%		11,5% €750-1000
(CI) 25-34	Koop 16,0%	Eengez. 7,1%	onzelfst. 69,4%	Corporatie 50,7%	Centr. 28,5%	30,7% 25-50m2			1-2k. 58,1%		32,7% €300-€450
	Huur 84,0%	Meergez. 92,9%	> ½ zelfst. 30,6%	Particulier 30,1%	Buiten Centr. 68,7%	41,7% 50-75m2	57m2	15,5% 75-100m2	3 k. 28,6%	€ 429	32,0% €450-€600
						13,5% €300-450					13,5% €750-1000
(CII) 25-34	Koop 36,3%	Eengez. 8,2%	(N = 23) onzelfst. 52,2%	Com. Bedr. 29,4%	Centr. 34,8%	21,6% 25-50m2			1-2k. 42,7%		20,6% €450-€600
	Huur 63,7%	Meergez. 91,8%	> ½ zelfst. 47,8%	Particulier 35,7%	Buiten Centr. 58,7%	39,7% 50-75m2	69m2	27,6% 75-100m2	3k. 41,2%	€ 619	26,2% €600-€750
						4k. 13,1%			4k. 13,1%		28,6% €750-€1000
(DI) 35-65	Koop 18,9%	Eengez. 15,5%	(N = 38) Onzelsf. 44,7%	Corporatie 76,8%	Centr. 23,0%	14,2% 25-50m2			1-2k. 36,1%		30,5% €300-€450
	Huur 81,1%	Meergez. 84,5%	> ½ Zelfst. 55,3%	Particulier 10,3%	Buiten Centr. 72,6%	47,6% 50-75m2	70m2	27,4% 75-100m2	3k. 39,0%	€ 417	41,2% €450-€600
						4k. 19,1%			4k. 19,1%		19,2% €600-€750
(DII) 35-65	Koop 52,4%	Eengez. 18,8%	(N = 20) onzelfst. 40,0%	Com. Bedr. 19,4%	Centr. 23,9%	33,9% 50-75m2			1-2k. 24,5%		24,6% €450-€600
	Huur 47,6%	Meergez. 81,2%	> ½ zelfst. 60,0%	Particulier 21,6%	Buiten Centr. 70,8%	34,5% 75-100m2	82m2	15,1% 100-125m2	3k. 41,1%	€ 544	23,1% €600-€750
						4k. 20,9%			4k. 20,9%		23,5% €300-€450
(EI) 65+	Koop 14,5%	Eengez. 16,9%	onzelfst. 60,0%	Corporatie 75,5%	Centr. 15,3%	47,3% 50-75m2			1-2k. 24,6%		23,6% €300-€450
	Huur 85,5%	Meergez. 83,1%	> ½ x		Buiten Centr. 77,2%	32,6% 75-100m2	75m2	22,2% 50-75m2	3k. 47,4%	€ 402	34,4% €450-€600
						4k. 20,3%			4k. 20,3%		21,8% €600-€750
(EII) 65+	Koop 48,0%	Eengez. 22,6%	onzelfst. 60,0%	Corporatie 42,6%	Centr. 23,1%	38,9% 75-100m2			1-2k. 24,6%		23,6% €300-€450
	Huur 52,0%	Meergez. 77,4%	> ½ x	Com. Bedr. 23,3%	Buiten Centr. 61,8%	20,4% 100-125m2	99m2	17,5% 125-200m2	3k. 36,4%	€ 500	25,6% €450-€600
				Particulier 17,8%		4k. 32,9%			4k. 32,9%		24,4% €600-€750
						5k. 11,6%			5k. 11,6%		22,2% €750-€1000
						6k. 10,4%			6k. 10,4%		12,2% €1000-1250

*p <0.10
**p <0.05
***p <0.01

Bron: WoON 2015

Tabel 2 laat een aantal duidelijke verschillen zien, met name tussen de jongere en oudere subgroepen en het inkomen. Zo beschikt circa de helft van de groepen D en E met een bovenmodaal inkomen over een koopwoning. Daarnaast is het gemiddelde oppervlak van de woning structureel groter dan bij eenpersoonshuishoudens met een benedenmodaal inkomen. De jongere subgroepen, ongeacht hun inkomen, hebben ten opzichte van de oudere subgroepen hogere woonlasten, hoewel zij over minder woonoppervlakte beschikken, minder kamers hebben en vaker onzelfstandig wonen. Opvallend is dat subgroepen met een bovenmodaal inkomen nog sterk vertegenwoordigd zijn bij corporaties en gemeentelijke woonbedrijven. Uiteraard kunnen dit ook vrijsectorwoningen betreffen. Het aandeel in particuliere verhuur neemt in de hogere leeftijdsklasse af en lijkt plaats te maken voor commerciële woonbedrijven. Naast verschillen lijken er ook een aantal overeenkomsten te zijn: vanaf subgroep CI lijkt de aanwezigheid van een buitenruimte en het soort woonmilieu nauwelijks te verschillen. Om na te gaan of er verbanden bestaan tussen de subgroepen en de huidige woningkenmerken-/ eigenschappen is er een Chi-kwadraattoets (χ^2) uitgevoerd. Deze toets wordt gebruikt om te controleren of verschillen tussen (gecategoriseerde) groepen werkelijk bestaan of dat er sprake kan zijn van toeval. In tabel 2

hebben de kenmerken met een asterisk een statistisch significant verband. De kans dat het verschil door toeval is ontstaan is kleiner dan 10%, 5% of 1% (p -waarde is kleiner dan .10/.05/.01). Voor tabel 2 geldt dat alle kenmerken, uitgezonderd buitenruimte en zelfstandigheid voor de subgroepen met een bovenmodaal inkomen, een significant verband (99% zekerheid) vertonen tussen de afzonderlijke woningkenmerken en de subgroepen. Omdat de gemiddelde oppervlakte van de huidige woning en woonlasten gemiddelden betreffen en er meerdere groepen zijn is er gebruikgemaakt van de One-Way ANOVA (F-test).

4.2 Woontevredenheid

Woontevredenheid kan worden gedefinieerd als het gevoel van tevredenheid dat ontstaat als de huidige woonruimte een goede afspiegeling is van de combinatie van alle gewenste eigenschappen van de woning en leefomgeving (Boumeester, 2011). Naarmate de tevredenheid afneemt, groeit normaliter de verhuigeneigdheid. Het Woon Onderzoek Nederland is bij uitstek geschikt om de mate van mismatch tussen vraag en aanbod en daarmee de verhuigeneigdheid of woontevredenheid vast te stellen. In tabel 3 zijn de belangrijkste resultaten opgenomen van de meting naar woontevredenheid, verhuismotieven en verhuigeneigdheid. Niet alle ontwikkelingen worden overigens als verhuiswens geuit: de zogenaamde ‘secundaire actie’ verhuizers en acute ontwikkelingen kunnen en worden niet teruggekoppeld. In tabel 3 zijn nominale variabelen opgenomen die ingaan op de verhuisbereidheid, de reden van verhuizen en de vraag of dezelfde woonplaats de voorkeur heeft. In de tweede kolom is te zien dat circa drie op de vier jongeren (A-B-C), ongeacht hun inkomen, verhuigeneigd is. Bij de oudere subgroepen neemt de verhuigeneigdheid sterk af. Groepen AI, BI en C kennen de grootste verhuigeneigdheid; een evenredig deel wil binnen twee jaar verhuizen. De woning zelf is voor alle subgroepen een belangrijke reden om te verhuizen; door groep CII en DII is aangegeven dat de reden dikwijls gelegen is in het te kleine woonoppervlak. Bij groep E, zowel boven als onder modaal, is gezondheid de voornaamste verhuisreden. De respondenten hebben over het algemeen de voorkeur om in dezelfde woonplaats te blijven; deze voorkeur is het sterkst bij groep EII. De kenmerken in tabel 3 hebben ook een statistisch significant verband (χ^2), waarbij kenmerken met drie asterisken een toevalkans hebben die kleiner is dan 1% (p -waarde is kleiner dan .01).

Tabel 4 gaat ook in op de woontevredenheid. Hier is echter gebruikgemaakt van Likertschalen. Hierin is goed zichtbaar dat de subgroepen stapsgewijs positiever zijn over hun woning en woonomgeving. Dit geldt in versterkte mate voor de oudere subgroepen met een bovenmodaal inkomen. Subgroepen C en AI zijn, in lijn met de resultaten in tabel 3, het minst gehecht aan de woning en hebben een hogere score bij de mogelijkheid om te verhuizen uit de buurt dan de andere subgroepen. Op basis van tabel 3 en 4 kan de eerste verwachting - de oudere subgroep heeft een hogere woonsatisfactie dan andere subgroepen - worden bevestigd. Statistisch is er bovendien aangetoond dat er verschil bestaat tussen de subgroepen, wat geldt voor de gehele populatie. Tabel 3 laat zien dat de verhuigeneigdheid lager is dan bij de andere

subgroepen en in tabel 4 is te zien dat subgroep E structureel de hoogste dan wel laagste score heeft op de Likertschalen. Ook subgroep D scoort structureel tevredener over de woning en woonomgeving dan jongere subgroepen. Zowel bij subgroep D als E ervaren respondenten met een bovenmodaal inkomen een hogere woonsatisfactie. De groepen zijn op basis van het gemiddelde met elkaar vergeleken, gebruikmakend van de One-Way ANOVA (F-test). Alleen de analyse van een verband tussen de sfeer van de woning en de subgroepen met een bovenmodaal inkomen heeft een hogere p-waarde dan.01.

Tabel 3

Woontevredenheid o.b.v. verhuisceneigtheid.

	Verhuisceneigtheid***		Binnen twee jaar verhuizen***		Belangrijkste reden om te verhuizen***		Waarom woning reden van verhuizing***		Behouden woonplaats**	
	Ja 71,8%	nee 24,4%			Studie 20,3%				ja/pre 63,3%	
(AI) Studenten	Nee 24,1%	ja/wellicht 74,8%			Werk 17,1%			x	nee/pre elders 18,0%	
(AII) Studenten II	x	x			Woning 19,6%			x		
					Andere 24,1%					
					(N = 39)					
					Werk 15,4%					
					Woning 38,5%					
(B) 15-24	Ja 74,0%	nee 21,9%			Buurt 12,8%				Ja/pre 76,9%	
(BII) 15-24	Nee 21,9%	ja/wellicht 78,0%			Andere 20,5%			x	Nee/pre elders 12,8%	
	x	x						x		
					Werk 10,2%					
					Woning 37,7%					
(C) 25-34	Ja 73,2%	nee 25,4%			Buurt 16,2%			Te klein 49,2%	Ja/pre 72,2%	
	Nee 24,8%	ja/wellicht 74,5			Andere 21,6%			Ander soort 12,7%	Nee/pre elders 18,8%	
					Woning 11,9%					
					Financieel 15,5%					
(CII) 25-34	Ja 73,1%	nee 20,4%			Woning 33,3%				Ja/pre 68,6%	
	Nee 20,4%	ja/wellicht 79,2%			Buurt 27,4%			x	Nee/pre elders 21,2%	
					Gezondheid 16,2%					
					Financieel 10,6%					
					Woning 24,2%			Te klein 32,9%		
(D) 35-65	Ja 41,3%	nee 58,0%			Buurt 20,9%			Slecht onderhouden 11,0%	Ja/pre 63,5%	
	Nee 57,0%	ja/wellicht 41,9%			Andere 12,9%				Nee/pre elders 25,3%	
					Werk 10,0%			Te klein 24,7%		
					Financieel 11,9%			Wil kopen 15,1%		
					Woning 36,3%			Wil tuin 12,3%		
(DII) 35-65	Ja 49,4%	nee 48,0%			Buurt 17,9%			Ander soort 16,4%	Ja/pre 63,4%	
	Nee 48,5%	ja/wellicht 51,5%			Andere 11,9%			Slechte isolatie 13,7%	Nee/pre elders 19,5%	
					Gezondheid 44,4%					
					Woning 14,3%					
(E) 65+	Ja 19,5%	nee 79,2%			Buurt 14,3%				Ja/pre 69,7%	
	Nee 78,9%	ja/wellicht 20,0%			Familie 10,3%			x	Nee/pre elders 22,4%	
					Gezondheid 51,3%					
					Woning 17,9%					
(EII) 65+	Ja 23,1%	nee 76,3%			Andere 10,3%			x	(N = 32)	
	Nee 76,9%	ja/wellicht 23,1%							Ja/pre 81,3%	
									**p <0.05	
									***p <0.01	

Bron: WoON 2015

Tabel 4

Woontevredenheid o.b.v. Likertschalen.

	Tevredenheid woning***	Gehechtheid woning 1 ***	Indeling woning geschikt**	Woning goede sfeer*	Tevredenheid woonomg.***	Gehechtheid aan woonomg.***	Woning te groot***	Woning te klein***	Onvoldende buitenruimte***	Woning slecht onderhouden***	Bij mogelijkheid verhuizen uit de buurt***
(AI) Studenten	2,07	2,31	2,2	2,38	2,15	2,04	x	x	3,1	3,3	3,45
(BI) 15-24	2,2	2,19	2,3	2,49	2,05	1,97	4,07	3,29	3,11	3,03	3,67
(CI) 25-34	2,23	2,26	2,38	2,2	2,29	2	4,23	3,08	2,98	3,31	3,28
(DI) 35-65	2,14	2	2,21	2,1	2,21	1,83	4,01	3,57	3,28	3,48	3,69
(EI) 65+	1,87	1,85	1,96	1,96	2,09	1,71	3,83	3,84	3,54	3,69	4,07
(AII) Studenten	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
(BII) 15-24	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
(CII) 25-34	1,99	2,35	2,14	2,03	2,26	2,08	4,18	3,33	3,03	3,88	3,39
(DII) 35-65	1,91	1,93	2,05	1,91	2,1	1,83	4,09	3,72	3,21	3,77	3,82
(EII) 65+	1,62	1,71	1,77	1,79	1,85	1,68	3,8	4,09	3,54	4,09	4,23

1 Helemaal mee eens / zeer tevreden	1 Zeer gehecht	*p <.10
2 Mee eens / tevreden	2 Gehecht	**p <.05
3 Neutraal	3 Niet gehecht	***p <.01
4 Mee oneens / ontevreden	4 Helemaal niet gehecht	
5 Helemaal mee oneens / zeer ontevreden		

Bron: WoON 2015

4.3 Gewenste woning(kenmerken)

In de vorige paragraaf is de mate van tevredenheid in kaart gebracht. Tevens is er een indicatie gegeven van de belangrijkste verhuisredenen van verhuiscandidate eenpersoonshuishoudens. Door de huidige woonsituatie, in combinatie met de belangrijkste verhuisredenen, af te zetten tegen de woonwensen kan er een indicatie gegeven worden van de kwalitatieve afwijkingen tussen vraag en aanbod. In tabel 5 zijn de gewenste woonkenmerken weergegeven van de respondenten die als eenpersoonshuishouden in de vier grote steden wonen, of willen wonen. Getracht is om zoveel mogelijk gelijke kenmerken en eigenschappen te presenteren als in de eerdere tabellen.

In tabel 5 is te zien dat met name subgroepen C en DII het liefst over een koopwoning beschikken, terwijl subgroep EII eerder zou willen huren. Tabel 2 laat zien dat de huidige situatie afwijkt van het gewenste. Ook is de wens door subgroepen B, C en DI om een eengezinswoning te bewonen groter dan de huidige situatie; bij subgroep E is dit juist het tegenovergestelde. Qua zelfstandigheid lijkt de voorkeur onder alle groepen eenduidig te zijn, maar de wens en huidige situatie komen bij jongere groepen echter niet overeen.

De huidige gemiddelde oppervlakte van de woning en de gewenste gemiddelde woonoppervlakte laten grote verschillen zien. Zo wijkt de wens met dertig tot vijftig procent af voor subgroepen BI en D;

subgroep C wijkt zelfs met meer dan vijftig procent af van de huidige situatie. EII wil gemiddeld circa twintig procent groter wonen, terwijl EI als enige het gewenste oppervlak bewoont. Bijna alle groepen wensen in een klasse te wonen met meer oppervlak. Subgroepen AI, B en CI hebben dikwijls de voorkeur voor een woning van 50 tot 75 m². Subgroepen BII, C, DII en EII zouden het liefst een woning boven de 75 m² willen betrekken. Enkel voor DII en EII is dit de meest voorkomende situatie. Er blijkt beperkt vraag te zijn naar woningen onder de 50 m².

Ondanks de stevige verschillen is het gros van subgroepen D en E het ermee oneens dat de woning te klein is (tabel 4). De overige groepen hebben een neutralere houding. Een oorzaak van de verschillen tussen huidige en gewenste kenmerken kan uiteraard ook zijn dat de gewenste kenmerken een veralgemenisering zijn van respondenten die als eenpersoonshuishouden in de vier grote steden wonen of willen wonen. Er hoeft dus geen sprake te zijn van een veralgemenisering van eenpersoonshuishoudens die al in de vier steden wonen en zich wellicht bewuster zijn van de knelpunten op de stedelijke woningmarkt. In de meeste gevallen leidt dit namelijk tot aanpassing van de woonwensen (Bakker et al., 2013).

Het huidige en gewenste huurbedrag lijken ook uiteen te lopen. Op basis van de verdeling in de huurprijscategorieën zijn alle subgroepen bereid om meer te betalen, de bereidheid om meer dan de middensegment (> €971) huurprijs te betalen is beperkt. De helft van de respondenten van AI en BI betaalt een huur tussen de €300 en €450; circa twee derde is bereid om meer dan €450 te betalen. In subgroep D2 betaalt twee derde nu minder dan €600 en is twee derde bereid meer dan €600 te betalen. De belangrijkste reden voor het niet kunnen vinden van een woning is volgens 1180 respondenten de wachttijd (13.3%) en het feit dat woningen te duur zijn (11.5%). Maar liefst 52.5% geeft andere redenen, zodat de prijs slechts een beperkte rol speelt bij het niet kunnen vinden van een woning.

Tabel 5

Gewenste woonkenmerken.

	Gewenste kenmerken / eigenschappen	Eigenaar of huurder***	Een-/meergezins***	Zelfstandig/onzelfstandig***	1e prioriteit woningkeuze***	2e prioriteit woningkeuze***	Woonmilieu**	Gen. tot. woonoppervlakte**	Oppervlakte in cat.***	Aantal kamers***	Koopprijs x 1000*** (excl. btw en meebel)	Huur***	Bestemd voor ouderen***	Zonder trappen***
(AI) Studenten	Koop 18,1% Huur 81,9%	Eengez. 18,6% Meergez. 81,4%	Zelfst. ¹	Ligging	Prijs	Centr. 37,3% Buiten Centr. 48,5% Groen Sted. 10,3%	>15m ² / 72m ²	25-50m ² 18,1% 50-75m ² 41,0% 75-100m ² 13,3%	1-2k. 28,4% 3k. 38,2% 4k. 20,1%	x	27,3% €300-€450 20,5% €450-€600 21,0% €600-€750 19,9% €750-€1000 22,3% €300-€450 20,2% €450-€600 23,4% €600-€750 17,0% €750-€1000 10,6% €1000-€1250	Ja 0,0% Nee 100,0%	Ja 9,3% Nee 90,7%	
(AII) Studenten	Koop 25,0% Huur 75,0%	Eengez. 26,0% Meergez. 74,0%	x	x	x	Centr. 36,1% Buiten Centr. 47,2% Groen Sted. 10,2%	x	25-50m ² 16,3% 50-75m ² 43,8% 75-100m ² 13,8% 100-125m ² 17,5%	1-2k. 21,3% 3k. 38,0% 4k. 19,4%	x	27,0% €300-€450 21,6% €450-€600 25,7% €600-€750 17,0% €750-€1000 10,6% €1000-€1250	Ja 0,0% Nee 100,0%	Ja 10,2% Nee 89,8%	
(BI) 15-24	Koop 19,3% Huur 80,7%	Eengez. 30,5% Meergez. 69,5%	Zelfst.	Ligging	Prijs	Centr. 34,1% Buiten Centr. 58,0%	77m ²	25-50m ² 14,7% 50-75m ² 32,0% 75-100m ² 25,3% 100-125m ² 17,3% 25-50m ² 11,4%	1-2k. 22,7% 3k. 45,5% 4k. 14,8%	x	27,0% €300-€450 21,6% €450-€600 25,7% €600-€750 18,9% €750-€1000 17,8% €300-€450 27,8% €450-€600 28,9% €600-€750 15,6% €750-€1000	Ja 1,2% Nee 98,8%	Ja 6,8% Nee 93,2%	
(BII) 15-24	Koop 33,0% Huur 67,0%	Eengez. 26,7% Meergez. 73,3%	Zelfst.	Woning	Woning	Centr. 23,5% Buiten Centr. 61,7%	84m ²	75-100m ² 17,3% 100-125m ² 18,2% 25-50m ² 11,5%	1-2k. 15,7% 3k. 49,6% 4k. 22,6%	x	18,8% €100 - €150 23,3% €200 - €250 25,0% €150 - €200 26,6% €200 - €250 12,5% €250 - €300 11,9% €150 - €200	Ja 0,9% Nee 99,1%	Ja 12,2% Nee 87,8%	
(CI) 25-34	Koop 36,0% Huur 64,0%	Eengez. 38,7% Meergez. 61,3%	Zelfst.	Woning	Prijs	Centr. 25,9% Buiten Centr. 61,1%	89m ²	50-75m ² 16,6% 75-100m ² 21,4% 100-125m ² 20,1% 125-200m ² 10,0%	1-2k. 13,8% 3k. 41,8% 4k. 29,3% 5k. 10,0%	18,8% €150 - €200 26,6% €200 - €250 21,9% €250 - €300 11,9% €150 - €200	31,0% €450-€600 37,5% €600-€750 21,9% €750-€1000 15,8% €1000-€1250	Ja 0,0% Nee 100,0%	Ja 19,2% Nee 80,8%	
(CII) 25-34	Koop 73,5% Huur 26,5%	Eengez. 57,8% Meergez. 42,2%	Zelfst.	Woning	Ligging	Centr. 26,2% Buiten Centr. 55,6%	110m ²	50-75m ² 16,6% 75-100m ² 21,4% 100-125m ² 30,9% 125-200m ² 29,1%	3k. 27,6% 4k. 31,8% 5k. 23,6% 1-2k. 12,7%	18,8% €250 - €300 13,4% €300 - €350 11,4% > €450	37,7% €600-€750 21,9% €750-€1000 15,8% €1000-€1250	Ja 0,0% Nee 100,0%	Ja 19,4% Nee 80,6%	
(DI) 35-65	Koop 25,4% Huur 74,6%	Eengez. 37,8% Meergez. 62,2%	Zelfst.	Woning	Prijs	Centr. 20,6% Buiten Centr. 56,6%	91m ²	50-75m ² 29,0% 75-100m ² 30,9% 100-125m ² 26,0%	3k. 41,1% 4k. 31,6% 5k. 10,4%	24,4% €150 - €200 19,5% €200 - €250 22,0% €250 - €300 12,7% €150 - €200 16,5% €200 - €250	14,3% €300-€450 42,5% €450-€600 32,8% €600-€750	Ja 14,7% Nee 85,3%	Ja 41,5% Nee 58,5%	
(DII) 35-65	Koop 70,8% Huur 29,2%	Eengez. 57,8% Meergez. 42,2%	Zelfst.	Ligging	Woning	Centr. 21,6% Buiten Centr. 56,4%	120m ²	50-75m ² 15,4% 75-100m ² 18,1% 100-125m ² 32,8% 125-200m ² 31,3%	3k. 32,3% 4k. 28,3% 5k. 22,0% 6k. 11,6%	16,9% €250 - €300 11,0% €300 - €350 11,0% €350 - €400 21,9% > €450	22,1% €450-€600 38,4% €600-€750 23,2% €750-€1000	Ja 6,6% Nee 93,4%	Ja 31,1% Nee 68,9%	
(EI) 65+	Koop 97,1% Huur 2,9%	Eengez. 8,8% Meergez. 91,2%	Zelfst.	Ligging	Prijs	Centr. 14,5% Buiten Centr. 59,4% Groen Sted. 15,9%	74m ²	50-75m ² 37,7% 75-100m ² 37,7% 100-125m ² 13,2% 50-75m ² 17,8%	1-2k. 11,6% 3k. 79,7%	x	45,6% €450-€600 36,6% €600-€750	Ja 59,4% Nee 40,6%	Ja 85,5% Nee 14,5%	
(EII) 65+	Koop 40,7% Huur 59,3%	Eengez. 13,7% Meergez. 86,3%	Zelfst.	Ligging	Ligging	Centr. 32,2% Buiten Centr. 47,5%	118m ²	75-100m ² 28,9% 100-125m ² 37,8% 125-200m ² 13,3%	3k. 45,8% 4k. 32,2% 5k. 10,2%	x	14,0% €450-€600 44,2% €600-€750 23,3% €750-€1000	Ja 40,0% Nee 60,0%	Ja 72,9% Nee 27,1%	

**p <0.05
***p <0.01
¹ O.b.v. Kences/WoON (2015)

Bron: WoON 2015; Kences, 2015

4.4 Beantwoording van de verwachtingen

In de voorgaande tabellen zijn de huidige woon- en omgevingskenmerken, de woontevredenheid en de gewenste woon- en omgevingskenmerken inzichtelijk gemaakt. De eerste verwachting - de oudere subgroep heeft een hogere woonsatisfactie dan andere subgroepen - is bevestigend beantwoord. Op basis van tabel 5 kan men concluderen dat er grote differentiatie bestaat in woonwensen. Hoe groter het verschil in leeftijd, des te meer onderscheid in woonwensen, met name in het gewenste woonoppervlak. Tegelijkertijd liggen de woonwensen van de jongere en de oudste subgroep niet altijd ver uit elkaar. Jongeren huren het liefst een meergezinswoning; de subgroepen die een aantal stappen verder zijn in de levenscyclus hebben een voorkeur voor een koopwoning, waarbij ook de eengezinswoning in populariteit toeneemt. De 65+-ers, die zich in een nog latere fase van de levenscyclus bevinden, hebben

daarentegen meer voorkeur voor een meergezinshuurwoning. Het gewenste woonoppervlak lijkt met de leeftijdsverschillen toe te nemen, waarbij het zwaartepunt voor benedenmodale verdieners bij groep DI ligt. Voor eenpersoonshuishoudens met een bovenmodaal inkomen neemt het gewenste oppervlak tussen groep BII en CII met 30% toe, waarna het gemiddelde gewenste oppervlak stabiel rond de 110 à 120 m² blijft.

De derde verwachting gaat in op de belangrijkste en onderscheidende factoren voor de verschillende subgroepen. In tegenstelling tot de verwachting is de prijs niet de belangrijkste factor voor studenten en jongeren (15-24), maar de ligging. De tweede prioriteit is de prijs. Subgroep C zou op basis van de verwachting de ligging ten opzichte van het centrum en stedelijke voorzieningen als belangrijkste woonwens hebben. Op basis van prioriteiten is dit echter niet het geval; ook is het gewenste woonmilieu hier niet in onderscheidend. Wel heeft deze groep, net als andere subgroepen, een sterke voorkeur om zelfstandig te wonen. Sterke verschillen tussen subgroepen C en D zijn er niet op basis van de gewenste kenmerken en eigenschappen in tabel 5. Wel is er bij subgroep C een hogere betalingsbereidheid te zijn. Verschil tussen subgroepen op basis van het inkomen is in de tabellen duidelijk waar te nemen. De bovenmodale subgroepen hebben een sterkere verhuisgeneigdheid en tegelijkertijd een hogere woontevredenheid, vaker een koopwoning en wonen structureel groter. Ouderen hebben in lijn der verwachting voorkeur voor een huurwoning, waarbij ligging de belangrijkste prioriteit van woonkeuze is. Ook wensen zij een woning zonder trappen; deze voorkeur groeit naarmate het vorderen van de levenscyclus. De verhuisgeneigdheid van deze doelgroep scoort het laagst. Indien zij moeten verhuizen, is gezondheid doorgaans de belangrijkste verhuisreden. Geconcludeerd kan worden dat er een grote differentiatie bestaat in de huidige en gewenste woonsituatie. Eenpersoonshuishoudens mogen daarom niet worden gezien als een homogene groep. Daarnaast lijkt de huidige situatie niet altijd aan te sluiten op de gewenste situatie. Het is aan ontwikkelende partijen om de juiste woonproducten, met de voornaamste wensen per subgroep, in de markt te zetten.

5. Aanbodzijde

Nu de ontwikkeling, de kwantitatieve vraag, de huidige woonsituatie en de gewenste woonvraag van eenpersoonshuishoudens in kaart zijn gebracht, kan de huidige relatie tussen ontwikkelende partijen en de vraag van eenpersoonshuishoudens nader worden geanalyseerd.

In dit hoofdstuk staat de volgende deelvraag centraal: *In hoeverre hebben ontwikkelende partijen al voor eenpersoonshuishoudens ontwikkeld, dan wel hierop geanticipeerd en op welke wijze is of wordt aan de vraag voldaan?*

Dit hoofdstuk begint met de operationalisatie van het onderzoek. Zo wordt er kort gemotiveerd waarom de betreffende partijen zijn geselecteerd, wat er met hen besproken is en of er een relatie is met het theoretische kader. Vervolgens worden de resultaten van de interviews, marktinitiatieven en eventuele handelwijzen beschreven om vervolgens de deelvraag en de verwachtingen te kunnen beantwoorden.

5.1 Operationalisatie

Door middel van gesprekken met ontwikkelende partijen, aangevuld met (grijze) literatuur en marktinitiatieven, wordt er getracht om een realistisch beeld te krijgen van de aanbodreactie. Er zijn diverse aanbiedende partijen geselecteerd (tabel 6), namelijk

- Hurks vastgoedontwikkeling en J.P van Eesteren | TBI, beide ontwikkelende bouwers
- Amvest en Syntrus Achmea, beide institutionele beleggers met projectontwikkelaarsdiensten
- Nu projectontwikkeling en Change=, beide zelfstandig projectontwikkelaars.

Naast deze commerciële partijen zijn Stadgenoot en Habion, beide woningcorporaties met projectontwikkelaarsdiensten, benaderd. Tevens is de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties geïnterviewd, waarbij negen, ook buiten Amsterdam opererende, corporaties zijn aangesloten. Alle partijen zijn in meer of mindere mate actief in de vier grote steden en er wordt verondersteld dat zij de markt goed kennen. Habion en Change= zijn benaderd omdat zij specifieke doelgroepen bedienen, namelijk respectievelijk ouderen en jongeren. Hurks, J.P van Eesteren, Nu projectontwikkeling, Amvest en Syntrus Achmea zijn geselecteerd omdat zij naar verwachting minder uitgesproken zijn over hun doelgroep en daarom meer diverse producten op de markt brengen dan Change=, Habion of de corporaties. Zodoende vormen zij een betrouwbare afspiegeling van de commerciële partijen die actief zijn in de vier grote steden. De corporatie Stadgenoot is geselecteerd omdat corporaties een belangrijke rol vervullen in de stedelijke woningmarkt, met name voor huishoudens met lagere inkomens. AFWC biedt als overkoepelende kennis- en onderzoekorganisatie, die gegevens over alle vijftien corporaties in de Stadsregio Amsterdam vergaart, een goede aanvulling.

Vooraf bepaalde onderwerpen en vragen zijn in de interviews steeds aan bod gekomen. De onderwerpen hebben een bescheiden koppeling met het theoretische kader. Gevraagd is of de betrokkenen een toename van eenpersoonshuishoudens verwachten en of zij weten waarom deze groei zal of is ontstaan. Ook is gevraagd of zij meerdere groepen eenpersoonshuishoudens (h)erkennen, en daarmee de conclusie

van Wulff (2007) en Faessen (1998) delen. De relatie met het theoretische kader is beperkt vanwege het ontbreken van onderzoek naar eenpersoonshuishoudens. Daarnaast zijn de partijen erg praktijkgericht en is er gekozen voor open vragen. De respondenten kunnen zodoende uitwijden over hun antwoord, zodat er meer en gedetailleerdere informatie vergaard kan worden. Sociaal wenselijke antwoorden worden zoveel mogelijk beperkt door opvattingen uit de literatuur niet te noemen en door het gebruik van open vragen. In bijlage vier is de interviewgids opgenomen, evenals een beknopte samenvatting van de gesprekken met de respondenten.

Tabel 6

Geïnterviewde partijen.

Soort ontwikkelaar	Naam bedrijf	Functie geïnterviewde	Naam
Ontwikkelaar	J.P van Eesteren – TBI	Vastgoedontwikkelaar	Bas Klein
Ontwikkelaar	Hurks	Directeur ontwikkeling	Erik Leijten
Institutionele belegger met projectontwikkelaarsdiensten	Amvest	Manager marketing en research	Erwin Evers
Institutionele belegger met projectontwikkelaarsdiensten	Syntrus Achmea Real Estate & Finance	Manager marketing en communicatie	Erik van der Struijs
Zelfstandige projectontwikkelaar	Nu projectontwikkeling	Verkoopmanager	Mireille Intres
Zelfstandige projectontwikkelaar	Change=	CEO	Ralph Mamadeus
Woningcorporatie met projectontwikkelaarsdiensten	Habion	Conceptontwikkelaar	Anonima
Woningcorporatie met projectontwikkelaarsdiensten	Stadgenoot	Senior beleidsmedewerker strategie en portefeuille	Perry Hoetjes
Federatie (corporaties)	AFWC	Senior adviseur onderzoek en informatie	Jeroen van de Veer

5.2 Resultaten

Uit de gesprekken met de professionals kan worden geconstateerd dat de groei van eenpersoonshuishoudens en de verstedelijking herkend wordt. Ook hebben alle partijen de verwachting dat deze groei voorlopig zal aanhouden. Voor veel partijen, met name de corporaties die in de grote steden actief zijn, wordt deze groei niet als schokkend ervaren. Door de aanhoudende groei van zowel het aantal inwoners als van het percentage eenpersoonshuishoudens en het bestaande woningtekort is de vraag echter wel aanzienlijk, aldus Perry Hoetjes, senior beleidsmedewerker strategie en portefeuille bij Stadgenoot. Van de Veer, senior adviseur onderzoek en informatie bij AFWC, geeft aan dat steden al veel eerder te maken hadden met individualisering en daarmee huishoudensverdunding dan andere gebieden. Bij de vergrijzing is dit echter precies andersom.

De partijen maken geen eenduidig onderscheid tussen de verschillende doelgroepen. De heer Klein, vastgoedontwikkelaar bij J.P van Eesteren, onderscheidt bijvoorbeeld diverse groepen: vrijgezellen, studenten, gescheiden mensen, weduwnaars en expats. Erik Leijten, directeur bij Hurks

vastgoedontwikkeling, en Erik van der Struijs, manager marketing en communicatie bij Syntrus Achmea, maken daarentegen onderscheid tussen jongeren tot circa 35 jaar en ouderen vanaf 65 à 70 jaar. Zij zien studenten vanwege hun afwijkende woonwensen als een totaal andere groep. De jongere alleenstaanden worden overigens vaak nog verdeeld tussen lager of hoger opgeleid. Zo richt Ralph Mamadeus, CEO bij Change=, zich volledig op de lager opgeleide jongeren tussen 18 en 30 jaar die maximaal een MBO-diploma hebben, terwijl Leijten vooral groei ziet in de groep hogere opgeleide jongeren. De corporaties maken simpelweg onderscheid op basis van het inkomen of op basis van groepen die extra hulp kunnen gebruiken, zoals zorgbehoeftigen. Volgens Hoetjes bedient circa tachtig procent van de corporaties dezelfde doelgroepen. Uitzonderingen zijn Duwo, dat zich volledig richt op studentenhuisvesting, Habion, dat zich richt op seniorenhuisvesting, en Stadgenoot en de Key, die zich de laatste jaren meer zijn gaan richten op de jonge stedelingen. Erwin Evers, manager marketing en research bij Amvest, heeft als enige partij aangegeven niet specifiek voor verschillende subgroepen binnen de grote groep alleenstaanden te ontwikkelen. Evers geeft aan dat locatieafhankelijk wordt gekeken of er voldoende vraag is. Een hoog of laag opgeleide jongere of een vitale oudere kan volgens Evers evengoed een zelfstandig twee- of driekamerappartement van circa vijftig á zestig vierkante meter huren.

Onderscheid wordt met name gemaakt in de communicatie; niet iedere groep is immers op dezelfde manier te bereiken. Voor ouderen met een zorgbehoefte, een groeiende groep, heeft Amvest in 2013 een zorgfonds opgericht. Hoewel dit vaak alleenstaanden zijn, zijn zij niet vergelijkbaar met andere groepen alleenstaanden, aldus Evers. Habion zet zich met name in voor senioren in en buiten de grote steden. Volgens Habion is deze groep groeiende, terwijl gepaste woningen ontbreken. Daarnaast wordt de groep ouderen in Nederland vaak ten onrechte als één grote groep gezien. In praktijk zijn er vele soorten groepen met hun eigen levensstijl. Voor ouderen in de grote steden heeft Habion daarom het concept 'Zelfstandig en Stedelijk' bedacht. Habion biedt met dit concept huisvesting aan die niet speciaal voor ouderen is bedoeld, maar waarin ouderen kunnen wonen en 'nog' ouder kunnen worden. Deze portiekwoningen worden in hoog stedelijke gebieden (stadscentrum) aangeboden, met twee à drie kamers en een oppervlakte van 50 tot 70 m² met voldoende verkeersruimte, zowel in de sociale als in de vrije huursector. De woningen zijn gelijkvloers en de complexen beschikken over een lift. De geïnterviewde partijen sluiten groei van andere 'subgroepen', buiten de door hen genoemde, overigens niet uit.

Hoewel de (aanhoudende) groei van het aantal eenpersoonshuishoudens en daarmee de vraag naar wooneenheden al langere tijd (h)erkend wordt, blijft het aanbod achter de vraag aan lopen, waardoor prijzen nog steeds stijgen, aldus Klein, Hoetjes, Mamadeus en Van de Veer. Volgens Klein hebben niet alleen alleenstaanden vraag naar wooneenheden in de steden, maar ook andere doelgroepen, die vaak meer te besteden hebben. Commerciële projectontwikkelaars zullen daarom ook vaak eerst de vraag bedienen waarop het meeste rendement behaald kan worden. Als er al voor eenpersoonshuishoudens wordt ontwikkeld, worden deze wooneenheden vaak op de koopmarkt aangeboden. Huurwoningen in

het middensegment, waar veel alleenstaanden volgens de respondenten op zijn aangewezen, zijn volgens Schilder en Conijn (2015) dan ook de ontbrekende schakel op de stedelijke woningmarkt.

Door de druk op de woningmarkt ontstaan er wel nieuwe initiatieven, aldus Van de Veer (2015). Zo werken diverse corporaties aan het zogenaamde Friends-concept. Dit is een door corporaties aangeboden ongereguleerd systeem zonder wachttijden, waarbij woningen in de vrijesectorvoorraad worden toegewezen aan jongeren tussen de 18 en 30 jaar die geen partner van elkaar zijn. Met dit concept kunnen vrienden samen een appartement huren en de kosten delen. Tevens ligt er een wetsvoorstel om flexibelere huurcontracten af te sluiten. Daarnaast proberen corporaties vraag en aanbod binnen de bestaande portefeuille beter op elkaar aan te sluiten door diverse regelingen, zoals Van Groot naar Beter en Van Hoog naar Laag. Bij Van Groot naar Beter gaat het om huurders die groot wonen (minimaal vijf kamers, meer dan 70 m²) en naar een kleinere woning willen. Bij Van Hoog naar Laag worden huurders met een bovenwoning aan een benedenwoning geholpen, bijvoorbeeld omdat zij vanwege het ouder worden minder goed ter been zijn.

Naast deze regelingen worden door vrijwel alle initiatiefnemers kleinere en compactere woningen gebouwd, hoewel zij voor verschillende subgroepen bouwen, om zodoende de prijs en daarmee de woonlasten voor bewoners laag te houden. De geïnterviewde partijen bouwen of ontwikkelen meestal geheel zelfstandige woningen van gemiddeld 45 à 65 m² groot, met twee tot drie kamers. Uitzondering hierop zijn de wooneenheden van Nu projectontwikkeling, voornamelijk in gebruik door studenten, jongeren en starters, die tussen de 24 tot 40 m² groot zijn, en de woningen die gebouwd worden door Change= van circa 30m². Ook de woningen van Nu projectontwikkeling en Change= zijn zelfstandige wooneenheden en beschikken over een goed afwerkingsniveau. Vrijwel iedere initiatiefnemer heeft aangegeven de woningen compleet met luxe keuken, badkamer, buitenruimte en soms vloerafwerking aan te bieden.

Op basis van de gesprekken kan er geconstateerd worden dat het aanbieden van gemeenschappelijke voorzieningen, zoals een wasserette en dakterras, eerder regel dan uitzondering is. Tevens lijken de kleinere woningen over meer gemeenschappelijke voorzieningen te beschikken dan de grotere woningen. Woningen specifiek voor ouderen lijken iets ruimer opgezet te worden. Habion ontwikkelt met het concept 'Zelfstandig en Stedelijk' zelfstandige huurwoningen die veilig zijn en een goede maatvoering hebben, waarbij zorg optioneel aangeboden kan worden.

5.2.1 Anticipatie

Alle partijen hebben in de interviews aangegeven te anticiperen op de groei van het aantal eenpersoonshuishoudens in de grote steden. Wel blijkt de doelgroep waar de partijen zich op richten en de anticipatie op de toename erg te verschillen, al dan niet door de striktere scheiding tussen corporatie- en markt taken vanwege de nieuwe Woningwet of vanwege strategische bedrijfsoverwegingen. Bij diverse corporaties, waaronder Stadgenoot en De Key, heeft een accentverschuiving plaatsgevonden om extra inspanningen te leveren voor de groep jonge stedelingen. Door studentenhuisvester SSH

Utrecht is er in 2010 zelfs een apart woonbedrijf opgericht voor deze doelgroep, Jebber. Habion, maar ook Woonzorg Nederland, zijn zich meer gaan toeleggen op de grote steden vanwege de groeiende mismatch tussen vraag en aanbod. De commerciële partijen hebben aangegeven graag te willen ontwikkelen in de grote steden, mits het vrijesectorwoningen betreffen, uitgezonderd studentenwoningen en ontwikkelingen van Change=. Corporaties daarentegen sluiten eigen ontwikkelingen in de vrije sector juist vaker uit, met name door de bepalingen in de nieuwe Woningwet. Bij gerealiseerde en aankomende nieuwbouwprojecten lijkt de anticipatie vooral in de betaalbaarheid te zitten. Alle partijen hebben aangegeven kleiner te bouwen of te willen bouwen, wat een direct gevolg is van de hoge grondprijzen in de vier grote gemeenten. Wel zijn de woningen doorgaans zelfstandig en voorzien van luxe inbouwpakketten en lijkt de beperkte ruimte gecompenseerd te worden met gemeenschappelijke en innovatieve voorzieningen.

Voor ouderen wordt er regelmatig levensloopbestendig gebouwd en zijn aanvullende (zorg)servicevoorzieningen steeds vaker beschikbaar. In de bestaande voorraad zijn het vooral de corporaties die met nieuwe ideeën en maatregelen komen. Zo zijn er diverse regelingen bedacht of aangepast om ouderen een passende woonsituatie aan te bieden. Bij de regelingen van Hoog naar Laag en van Groot naar Beter wordt nu ingezet op een persoonlijke benadering wegens het eerder uitblijven van het gewenste effect. De zogenaamde seniorenmakelaar of wooncoach is in enkele plaatsen al een groot succes. Het bewerkstelligen van verhuizingen is overigens niet het primaire doel; voorlichting kan ook gaan over mogelijke aanpassingen in de huidige woning, bijvoorbeeld het aanbrengen van zorgdomotica.

Juist woningaanpassingen zullen er naar verwachting voor zorgen dat senioren langer zelfstandig kunnen blijven wonen. Het initiatief voor aanpassing ligt tegenwoordig bij ouderen zelf, waarbij zij via de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) steun van de gemeente of corporatie kunnen krijgen. Woningaanpassing op voorhand vanuit ontwikkelende partijen wordt daarom ook nauwelijks toegepast. Aanpassingen tot aan de voordeur en in algemene ruimten worden wel vaak door de verhuurder opgepakt, mits er (op termijn) voldoende ouderen in het complex wonen en het complex in een woonservicezone ligt (Van der Molen, 2015). Woningen in aangepaste complexen worden na vrijkomen alleen toegewezen aan passende huurders om de aanpassingen maatschappelijk te laten renderen. Het toewijzen van huurwoningen met een gepaste huurovereenkomst is volgens Van de Veer ook een belangrijke stap om vraag en aanbod van de woningportefeuille goed en duurzaam op elkaar aan te laten sluiten. Het (tijdelijke) jongerencontract is hier een voorbeeld van. Het Friends-concept, dat al door Stadgenoot wordt toegepast in de bestaande voorraad, lijkt mede door de versoepeling van de regels ook onder andere corporaties en commerciële partijen aan populariteit te winnen. Corporaties verhuren volgens dit concept vanuit de bestaande vrijesectorvoorraad en in de toekomst wellicht ook vanuit de sociale voorraad. Nieuwbouw voor dit concept gaat Hoetjes echter te ver, en is door de nieuwe Woningwet ook beperkt uitvoerbaar. Ontwikkelaar AM levert in 2017 de eerste woontoren op waarbij deels invulling wordt gegeven aan het Friends-concept. Amvest, dat in het verleden het concept ook

heeft toegepast om grotere woningen in minder gewilde wijken te verhuren, heeft laten weten zich hierop opnieuw te beraden en met nieuw beleid te willen komen.

5.2.2 Woonwensen en aanbod

Of het woningaanbod voor eenpersoonshuishoudens aansluit bij de woningvraag wordt in de interviews als een moeilijke vraag ervaren. Klein verklaart dat woningen in de vier grote steden eenvoudig afgezet kunnen worden, vanwege het achterblijven van het aanbod en de grote vraag. Als er meer woningen op de markt komen, is het echter nog maar de vraag of dat zo zal blijven. Ontwikkelaars zitten eigenlijk in een luxe positie, waardoor er te weinig wordt gekeken naar de woonwensen van de verschillende groepen. Mensen hebben, zeker in de populaire gebieden, weinig keus en zullen daarom vaker een woning accepteren die eigenlijk niet aansluit bij hun woonwensen, aldus Klein en Van de Veer. Van der Struijs erkent deze redenering, maar voegt er wel aan toe dat Syntrus Achmea, en ook andere beleggers, steeds meer consumentgericht zijn gaan handelen. Beleggers hebben een lange tijdshorizon; een woning moet in de toekomst ook verhuurd of verkocht kunnen worden en dient dus kwalitatief goed te zijn. Op basis van de gewenste woningkenmerken beschreven in paragraaf 3.3 en de genoemde woningkenmerken in de interviews, kunnen vraag en aanbod in grote lijnen kwalitatief vergeleken worden.

Het aanbieden van kleine woningen, zowel in de verkoop als in de verhuur, sluit erg aan op de behoefte. Een goed voorbeeld is de voltooide transformatie van het GAK-kantoor, ook wel De Studio genoemd, aldus Hoetjes. De studio's variëren in grootte van 28 tot 35 m² en de tweekamerappartementen zijn circa 47 m² groot. De woningen hebben allemaal een eigen keuken en badkamer. Tevens zijn er gemeenschappelijke voorzieningen, zoals een wasserette. De bijzonder goed verlopen verkoop en verhuur onder jonge stedelingen onderstreept het succes en laat daarmee zien dat het aansluit op de behoeften. Het gewenste woonoppervlak blijkt echter sterk van de resultaten uit WoON (2015) af te wijken. Groepen B en C in tabel 5 hebben in WoON aangegeven liever over meer dan twee kamers en minstens 50 m² te beschikken. Ook bij de initiatieven van Change=, Nu projectontwikkeling en andere projectontwikkelaars worden veel kleinere woningen aangeboden dan volgens de resultaten uit WoON gewenst is. De vraag naar zelfstandige en betaalbare meergezinswooneenheden lijkt wel ingewilligd te worden. Over het algemeen lijkt het aanbod meer met de bestaande situatie dan met de gewenste situatie overeen te komen, met name in de omvang van het woonoppervlak en daarmee het aantal kamers, afgezien van het type woning (zelfstandig/onzelfstandig). Geen van de partijen heeft aangegeven onzelfstandige woningen te ontwikkelen, op het Friends-concept na. Opvallend is dat er vaak gemeenschappelijke voorzieningen zijn opgenomen, hoewel deze behoefte in het WoON-onderzoek niet bevestigd wordt. Eigen voorzieningen hebben de voorkeur, maar toch worden gemeenschappelijke voorzieningen door bewoners gewaardeerd, aldus de ontwikkelaars.

5.3 Beantwoording van de verwachtingen

De op voorhand voornaamste verwachting in dit onderzoek was dat ontwikkelende partijen steeds kleinere huurwoningen voor de jongere subgroepen (studenten, 15-24-jarigen en 25-34 jarigen) aanbieden of zullen aanbieden is in dit hoofdstuk bevestigd. Het kleiner bouwen geldt echter ook voor koopwoningen en voor andere subgroepen. Met name de dure grond in de steden en andere kostenbesparingen liggen hieraan ten grondslag. Ook de verwachting dat (deel)voorzieningen worden aangeboden om klein wonen mogelijk en aangenaam te maken lijkt bevestigd te worden. Buitenruimte en bergingen, die in gestapelde bouw vaak dure vierkante meters vormen, mogen bij woningen onder de vijftig m² volgens het Bouwbesluit ook gemeenschappelijk worden aangeboden. Alle bewoners kunnen daar gebruik van maken, wat netto ruimte en dus kosten scheelt. Of de aanwezigheid van groen en ruimte in de directe nabijheid belangrijke investeringsafwegingen zijn voor ontwikkelende partijen is in dit onderzoek niet achterhaald.

Het initiatief voor het aanpassen van de woning om langer zelfstandig te wonen ligt tegenwoordig bij de bewoners zelf. De corporaties hebben tijdens de interviews wel aangegeven dat zij dit niet volledig aan bewoners overlaten, onder andere door het inzetten van een wooncoach. Amvest heeft laten weten dat het soms ouderen probeert te verleiden naar een geschiktere woning te verhuizen, maar dat de bewoner meestal het initiatief moet nemen voor eventuele aanpassingen. De anticipatie op de groei van het aantal ouderen lijkt met name in nieuwbouw vormgegeven te worden. De algemene verwachting is dat het merendeel van de ouderen in een ‘normale’ woning wil en zal moeten blijven wonen.

In dit hoofdstuk is duidelijk geworden dat de initiatiefnemers meerdere groepen alleenstaanden (h)erkennen en daadwerkelijk anticiperen op de woningvraag van eenpersoonshuishoudens. Vooral voor de corporaties geldt dat de inspanning voor deze groep niet van de laatste jaren dateert. De stad kent immers al decennialang een lage gemiddelde huishoudensgrootte. In die zin is anticipatie volgens de gesproken corporaties niet nieuw. Wel lijken er accentverschuivingen tussen de verschillende subgroepen plaats te vinden en lijkt de anticipatie geïntensiveerd dan wel verfijnd te worden. De commerciële partijen hebben met name het financiële resultaat voorop staan. Doordat kleinere en compactere woningen en deelvoorzieningen ook door de markt worden afgenomen, lijkt de interesse vanuit commerciële partijen te groeien.

In de groep eenpersoonshuishoudens wordt zodoende ook steeds meer onderscheid gemaakt door verschillende subgroepen te herkennen en die nader te definiëren. Daar wordt vervolgens ‘passende’ huisvesting voor aangeboden. Zo hebben diverse partijen in de laatste jaren, naast reguliere marktinitiatieven, concepten ontwikkeld om de vraag te kunnen bedienen, waaronder The Waldo van Nu projectontwikkeling, de Heijmans ONE, CenterCity van ERA Contour en de XS Deluxe van Synchron. Optimaal ruimtegebruik in combinatie met (deel)voorzieningen is hierin het uitgangspunt. Deze initiatieven zijn met name bedoeld voor de ‘nieuwe’ stedeling, een begrip dat overigens door de partijen wisselend wordt gedefinieerd. In tabel 7 zijn de belangrijkste resultaten per respondent

weergegeven.

Tabel 7

Overzicht resultaten.

Partij	Onderscheid in groepen	AI ontwikkeld voor	M2	Prijs	Huur / Koop	Overige
J.P van Eesteren	-Vrijgezellen -Studenten -Gescheiden mensen -Weduwnaars -Expats	- Starters / studenten /vrijgezellen (in ontwikkeling)	50 m2	Vrije segment >€710.68	Verhuur (verkoop aan belegger)	- Zelfstandig - Luxe afwerking (badkamer/keuken) - Deelvoorzieningen
Hurks	- Jongeren <35j. - Senioren >65j. - Studenten (aparte groep)	- Starters woningen	60-70 m2	> €200.000 €875-€1300	Verkoop / Verhuur (verkoop aan belegger)	- Zelfstandig - Luxe afwerking (badkamer/keuken)
Amvest	Geen onderscheid	Geen studenten	45-65 m2	Vrije segment >€710.68	Huur	- Zelfstandig - Onderscheid in doelgroepen voor communicatie
Syntrus Achmea	- Jongeren <35j. - Senioren >65j. - Studenten	- Jongeren <35j. - Senioren >65j. - Studenten	55-70 m2	Doorgaans >€710.68	Verhuur	- Zelfstandig - Luxe afwerking (badkamer/keuken)
Nu projectontwikkeling	- Studenten - Jongeren - Starters - Doorstromers	- Studenten - Jongeren - Starters - Doorstromers	24-40 m2	Vanaf €60.000 Vanaf €520	Huur / Koop	- Zelfstandig - Luxe afwerking (badkamer/keuken/frans balkon) - Deelvoorzieningen
Change=	- Jongeren 18-30 jaar met max. MBO niveau	- Jongeren 18-30 jaar met max. MBO niveau	30 m2	Ca. €530	Huur	- Zelfstandig - Luxe afwerking (badkamer/keuken/laminaatvloer) - Deelvoorzieningen - Innovatieve voorzieningen
Habion	- Senioren	- Senioren	50-70 m2	< €710.68 / middensegment	Huur	- Zelfstandig -Stedelijk centrum - Ruime maatvoering - Gelijkvloers - Deelvoorzieningen
Stadgenoot	- Starters - Jongeren	- Starters - Jongeren	28-55 m2	< €710.68	Huur	- Portiekontsluiting - Zelfstandig - Deelvoorzieningen - Friendsconcept - Regelingen - Nieuwe contractvormen

6. Conclusie

6.1 Conclusie

Meer mensen wonen alleen. Het totale aantal huishoudens neemt gestaag toe; een drijvende factor hierachter is de tendens richting eenpersoonshuishoudens. Deze ontwikkeling is het grootst in de Randstad. De vier grote steden zijn echter niet representatief voor de Nederlandse woonruimtemarkt als geheel. De steden hebben een andere woningvoorraad en bevolkingsopbouw en zullen een andere ontwikkeling doormaken. Zo is de verwachte toename van eenpersoonshuishoudens door ouderen veel lager in de vier grote steden. Naar verwachting groeit het aantal eenpersoonshuishoudens in de komende twintig jaar met 20 à 25 procent.

Het is onwaarschijnlijk dat alle eenpersoonshuishoudens dezelfde woonvoorkeuren hebben en als een homogene groep gezien mogen worden. Op dit moment ontbreekt het de vastgoedpraktijk echter aan inzicht tussen vraag en aanbod van woningen van eenpersoonshuishoudens. In deze thesis is getracht om de vraag naar woonruimte vanuit eenpersoonshuishoudens zowel kwalitatief en kwantitatief te achterhalen, om vervolgens te bepalen hoe er door Nederlandse ontwikkelpartijen geanticipeerd wordt. De ontwikkelingen en woonwensen van eenpersoonshuishoudens zijn in kaart gebracht met behulp van data van CBS en WoON (2015). Deze data zijn vervolgens afgezet tegenover ontwikkelingen in het woningaanbod op basis van interviews met ontwikkelpartijen.

Een eenpersoonshuishouden is een huishouden dat “alleen zichzelf (particulier) voorziet van huisvesting en (niet-)dagelijkse levensbehoeften”. Er is afhankelijk van de beschikbare data onderscheid gemaakt in drie tot vier groepen eenpersoonshuishouden, op basis van het levenscyclusmodel. Uit de vraaganalyse en -prognose voor de periode 1950-2040 wordt een ontwikkeling duidelijk: het aantal huishoudens neemt (verder) toe en het aantal eenpersoonshuishouden stijgt het sterkst. Hierdoor neemt de gemiddelde grootte per huishouden af. De ontwikkeling naar meer eenpersoonshuishouden komt voort uit een samenwerking van drie factoren: economische, sociaal-culturele en demografische. In dit onderzoek zijn met name de demografische aspecten bekeken.

In de Randstad is de groei van het aantal eenpersoonshuishouden het sterkst; deze groep neemt toe in zowel West-Nederland (33% in 25 jaar) als de vier grote steden (25% in 20 jaar). Buiten de grote steden zijn ouderen grotendeels verantwoordelijk voor de stijging van het aantal eenpersoonshuishouden. Vergrijzing van de zogenaamde ‘babyboomgeneratie’ (1945-1955) ligt hieraan ten grondslag. In de steden lijkt de trek van jongeren vanuit het platteland en de kleinere steden doorslaggevend voor de groei.

De kwalitatieve woonbehoefte van eenpersoonshuishoudens (onderverdeeld naar leeftijd, inkomen en student/niet-student) is onderzocht door middel van drie stappen. De huidige kenmerken van eenpersoonshuishoudens zijn geanalyseerd; vervolgens is hun woontevredenheid vastgesteld, waarna de gewenste woning en woonomgeving beschreven zijn op basis van in woononderzoek algemeen

gebruikte kenmerken. De woonkenmerken van eenpersoonshuishoudens zijn niet homogeen; met name de leeftijd en inkomen hebben invloed op de wensen (meergezinswoning of eengezinswoning, huur of koop), woontevredenheid en verhuisgeneigdheid. Ook verschillen de woonwensen tussen de subgroepen. In het bijzonder vertonen leeftijd en inkomen een positief verband met het gewenste woonoppervlak. Er is ook een groot verschil tussen de huidige en gewenste woonsituatie. Dit impliceert een inefficiëntie marktallocatie. Gelijktijdig is de woontevredenheid onder de eenpersoonshuishoudens echter niet laag.

De aanbodzijde geeft aan in een luxe positie te zitten. Er is een tekort aan woningen, waardoor de aanbodzijde weinig prikkels ervaart om het aanbod nauwer te laten aansluiten op de vraag; de huizen komen in de grote steden wel vol .

Uit de gesprekken blijkt dat alle partijen anticiperen op de toename van het aantal eenpersoonshuishoudens door verschuivingen aan te brengen in woningomvang, doelgroep en type huurovereenkomst en door identificatie van woonwensen. Beleggers hebben tevens aangegeven steeds consumentengerichter te (willen) handelen vanwege een langere tijdshorizon. Alle benaderde partijen zijn voornemens om kleinere maar zelfstandige woningen te gaan bouwen, en die als meergezinswoning aan te bieden. Hierbij dient wel een kanttekening gemaakt te worden. De woningen worden niet kleiner gebouwd vanwege de vraag naar een kleiner woonoppervlak, maar vanwege de dure grond in de steden. Het feit dat de oppervlakte van deze kleinere woningen vaak onder het gewenste oppervlak ligt, lijkt gecompenseerd te worden door het aanbieden van (deel)voorzieningen en een luxere afwerking. Ook wordt de groep eenpersoonshuishoudens vooral benaderd als een collectief; de afzonderlijke wensen van subgroepen worden in overweging genomen. Bij enkele ontwikkelaars vinden accentverschuivingen plaats richting de groep jonge stedelingen in de Randstad, die tot nog toe vaak tussen wal en schip vallen. Op de vergrijzing anticiperen met name de corporaties, door levensloopbestendige huizen te bouwen met aanvullende (zorg)servicevoorzieningen. Dit wordt vanuit gemeenten ondersteund door de Wet Maatschappelijke Ondersteuning. Er wordt tot slot geëxperimenteerd met flexibele en tijdelijke huurovereenkomsten en inzet van wooncoaches om de doorstroom te bevorderen en zodoende de huidige woonvoorraad beter op de vraag te laten aansluiten.

De hoofdvraag: Wat is de woonvoorkeur van eenpersoonshuishoudens en op welke wijze wordt er door Nederlandse ontwikkelpartijen geanticipeerd op de toename van het aantal eenpersoonshuishoudens?

Concluderend kan gesteld worden dat de woonvoorkeuren van eenpersoonshuishoudens sterk variëren doordat er vele subgroepen bestaan en daarmee niet eenduidig te definiëren zijn. Het is aan ontwikkelende partijen om de juiste woonproducten, met de voornaamste wensen per subgroep, in de markt te zetten. Enkele aanbieders geven echter aan dat de vraag zo groot is in de steden dat ze minder rekening hoeven te houden met de wensen van huishoudens. Door deze druk accepteren eenpersoonshuishoudens sneller een huis dat niet voldoet aan hun ideaalbeeld. Het huidige aanbod lijkt

daarom niet altijd aan te sluiten op de gewenste situatie. Wel is er licht aan de horizon. Ontwikkelaars erkennen de behoefte van eenpersoonshuishoudens steeds meer, en onderscheiden ook de afzonderlijke wensen van subgroepen zoals jongeren, studenten, expats en ouderen. Hierop wordt geanticipeerd met ‘beter passende’ huisvesting, wat de vraagdruk en zodoende ook de prijsdruk ten goede zal komen.

6.2 Beperkingen

Dit onderzoek heeft enkele beperkingen door de gebruikte data en methodiek. In dit onderzoek zijn de woonwensen van eenpersoonshuishoudens in beeld gebracht. Er is beperkt aandacht geschonken aan factoren zoals arbeidsgedrag en levensstijlen. Kwantitatieve data omtrent de ontwikkeling van eenpersoonshuishouden, waarin onderscheid is gemaakt tussen de verschillende leeftijdsgroepen, bleek tijdens het onderzoek niet vrij verkrijgbaar te zijn. Ook sloot de gebruikte kwalitatieve data (WoON 2015) met de huidige woonkenmerken en gewenste kenmerken niet altijd op elkaar aan. De relatie tussen woonlasten en huur- en koopprijzen ontbreekt daarom. Door verschillen in demografie en ontwikkelingen in de vraagkant is het niet zonder risico om de bevindingen van dit onderzoek te generaliseren naar de gehele Randstad.

Ook op de methodiek zijn enkele aanmerkingen te maken. De analyse van de aanbodzijde is gebaseerd op negen interviews. Hoewel deze een groot deel van de markt afdekken, is het slechts een kleine steekproef. Daarnaast heeft een groot deel van het onderzoek plaatsgevonden op basis van *stated preference*. Dat wil zeggen dat er wordt uitgegaan van de woonwensen van eenpersoonshuishoudens, maar hierbij is niet zeker of deze wensen ook worden nageleefd. *Revealed preference* kan aantonen of deze wensen tot een effectieve vraag leiden. Hiervoor zou een periodieke analyse moeten worden gebruikt in plaats van een momentopname. Tot slot is bij de analyse van woonwensen alleen gekeken naar verschillen binnen de groep eenpersoonshuishoudens. Vergelijkend onderzoek met andere huishoudenssamenstellingen binnen dezelfde stad en met de woningvoorziening aan de aanbodkant maakt de analyse completer en versterkt daarmee de zeggingskracht.

6.3 Vervolgonderzoek

Dit onderzoek is een beschrijvende analyse van de mismatch tussen vraag en aanbod van eenpersoonshuishoudens in Nederland. Vanwege het fundamentele karakter is een noodzakelijke, enigszins gelimiteerde, basis gelegd voor vervolgonderzoek. Op basis van dit onderzoek en de beperkingen ervan is het interessant om vervolgonderzoek te doen. Hierbij onderscheidt de auteur de volgende onderzoeksthema's:

- andere verklarende factoren dan demografische ontwikkelingen voor de mismatch. Zo zijn er ook economische en sociaal-culturele factoren die een effect hebben op de wensen van eenpersoonshuishoudens (zie overzicht in tabel 1);
- analyse van andere factoren dan woonwensen (zoals arbeidsgedrag of leefstijlen);

- een kwantitatieve analyse van de aanbodkant. Zet bijvoorbeeld de gewenste kenmerken van huishoudens af tegen de bouwplannen van ontwikkelaars;
- de beweegredenen achter wensen van eenpersoonshuishoudens. Een interessant startpunt is bijvoorbeeld de vraag waarom ouderen een hogere woonsatisfactie hebben dan jongeren. En of dit verband houdt met het streven naar vooruiting in wooncarrières en nuts optimalisatie in combinatie met een gespannen woningmarkt. Door deze beweegredenen zichtbaar te maken kan beter worden gespeculeerd op de vraagontwikkeling.

Literatuurlijst

- ABF Research z.j. SWING 5 Jive [Dataset]. Geraadpleegd op 01 december, 2015, van <http://primosonline.nl/jive/>
- Bakker, M. de, Westrik, J., Haarsen, T., Vlist, A.J., van der 2013. Woonwensen en leefbaarheid in de Regio Achterhoek. Geraadpleegd op 31 augustus, 2016, van http://www.achterhoek2020.nl/wp-content/uploads/2012/06/Rapportage-AWLO_2013.pdf
- Batten, D. 1999 The mismatch argument; The construction of a housing orthodoxy in Australia. *Urban Studies*, 36, 1: 137-51.
- Boelhouwer, P.J. 1991. Koopprijzen. Geraadpleegd op 31 augustus, 2016, van <https://nethur.nl/download/publicatie%205.pdf>
- Boelhouwer, P.J. en P. de Vries 2004. Langetermijn evenwicht op de koopwoningmarkt. DGW/NETHUR Partnership 28. Utrecht: NETHUR. Geraadpleegd op 31 augustus, 2016, van <https://nethur.nl/download/publicatie%2028.pdf>
- Boer, F. 2014, 17 juni. De geschiedenis van de ouderenzorg in Nederland. Geraadpleegd op 31 augustus, 2016, van <http://www.isgeschiedenis.nl/nieuws/de-geschiedenis-van-de-ouderenzorg-nederland/>
- Boer, F. de 2006. Mixed Methods : een nieuwe methodologische benadering?. KWALON (11) 2.
- Boer, J. 2012. De studio is hot. NUL20, 60. Geraadpleegd op 31 augustus, 2016, van <http://www.nul20.nl/dossiers/studio-hot>
- Bos, G.D. & Bruijn, E.M. de 2007. Van kamerwens tot koopwoning. Master thesis. Geraadpleegd op 26 september, 2016, van <http://woononderzoek.geo.uu.nl/>
- Boumeester, H.J.F.M. 2004. Duurdere koopwoning en woon carrière. Een modelmatige analyse van de vraagontwikkeling aan de bovenkant van de Nederlandse koopwoningmarkt. *Volkshuisvestingsbeleid en woningmarkt*, 35. Delftse Universitaire Pers.
- Boumeester, H.J.F.M. 2011. Traditional Housing Demand Research. Springer Netherlands Dordrecht.
- BPD z.j.. Hoe fijn is klein. [Nieuwsbericht] Geraadpleegd op 31 augustus, 2016, van <http://www.bpd.nl/uitgelicht/gebiedsontwikkeling-inspiratie/hoe-fijn-is-klein>
- BZK & CBS 2012. WoON2012: release 1.1.- WoonOnderzoek Nederland 2012 [Dataset]. Geraadpleegd op 31 augustus, 2016, van www.dans.knaw.nl
- BZK & CBS 2012. WoON2015: release 1.0- WoonOnderzoek Nederland 2012 [Dataset]. Geraadpleegd op 31 augustus, 2016, van www.dans.knaw.nl
- BZK/WoOn 2013. Wonen in ongewone tijden De resultaten van het Woononderzoek Nederland 2012 Publicatie-nr. B05-615571. Geraadpleegd op 31 augustus, 2016, van

- <http://www.cbs.nl/NR/rdonlyres/20A1F78F-90E1-40F8-B204-468C7EB8B3AF/0/WoOn2012woneninongewonetijden.pdf>
- CBS & PBL 2011. Regionale bevolkings- en huishoudensprognose 2011–2040: sterke regionale contrasten. Geraadpleegd op 31 augustus, 2016, van <http://www.cbs.nl/NR/rdonlyres/E0A12F96-EA46-4ECD-A431-F1C7E837673E/0/2011regionaleprognose20112040.pdf> Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving PBL.
 - CBS 2010-2015. Open data Statline [Dataset]. Geraadpleegd op 31 augustus, 2016, van <http://opendata.cbs.nl/dataportaal/portal.html? la=nl& catalog=CBS>
 - CBS 2013. Huishoudensprognose 2013–2060: sterke toename oudere alleenstaanden. Geraadpleegd op 31 augustus, 2016, van <http://www.cbs.nl/nr/rdonlyres/5081b9c0-faa1-4069-8b9e-def9fd77ef3a/0/20130901b15art.pdf> Den Haag: Centraal Bureau voor de Statistiek CBS.
 - CBS 2016. Prognose. Geraadpleegd op 31 augustus, 2016, van <https://www.cbs.nl/nl-nl/onze-diensten/methoden/onderzoeksomschrijvingen/korte-onderzoeksbeschrijvingen/prognose>
 - Clapham, D. 2002. Housing pathways: a postmodern analytical framework. *Housing, Theory & Society*, 19: 57-68
 - Clark, W.A.V., Deurloo, M.C., & Dieleman, F.M. 1990. Household characteristics and tenure choice in the US housing market. *Netherlands Journal of Housing and Environmental Research*, 5 3 , 251-270.
 - Clark, W.A.V., & Onaka, J.L. 1983. Life cycle and housing adjustment as explanations of residential mobility. *Urban Studies* 20: 47-57.
 - Conijn, J. & Schilder, F. 2015. Middeninkomens en het middensegment. De ontbrekende schakel op de woningmarkt. Geraadpleegd op 31 augustus, 2016, van http://www.vastgoedkennis.nl/docs/publicaties/ASRE_paper_15_10_Middeninkomens.pdf
 - Dam, M. P. A. van 1975, 9 oktober. Nota huisvesting alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens [Tweede Kamer, zitting 1975/1976]. Geraadpleegd op 31 augustus, 2016, van http://ressourcessgd.kb.nl/SGD/19751976/PDF/SGD_19751976_0003025.pdf
 - Dignum, K., 2013. Wonen in Amsterdam 2011, Woonwensen en verhuisgedrag. Dienst Wonen, Zorg en Samenleven Amsterdam. Geraadpleegd op 31 augustus, 2016, van http://www.afwc.nl/uploads/tx_news/wia_2011_deel4_rapportagewoonwensen_01.pdf
 - DiPasquale, D., & Wheaton, W.C. 1994. Housing market dynamics and the future of housing prices. *Journal of Urban Economics*, 35, pp. 1-27
 - Engelhardt, G.V., & Poterba, J.M. 1991. House prices and demographic change. *Journal of Regional Science and Urban Economics*, 21, 539-546.

- Exel, M. van 2011, 04 juni. Ouderenzorg in de negentiende eeuw. Geraadpleegd op 31 augustus, 2016, van http://www.isgeschiedenis.nl/nu/ouderenzorg_negentiende_eeuw/
- Faessen, W.B.M. 1998. Present and preferred housing of one-person households in the Netherlands. *Journal of Housing and the Built Environment* v17 n3 200209 : 337-350.
- Gober, P. 1992. Urban housing demography, *Progress in Human Geography*. 16: 171-189.
- Goetgeluk, R. W., Hooimeijer, P., & Dieleman, F.M. 1992. The effectiveness of housing search: the role of motives for moving and housing market adjustment. Paper presented on the International Research Conference: European Cities, Growth and Decline, Den Haag.
- Graham, E. 1986). Intra-urban migration and tenure in Scottish cities. Paper presentation the British-Dutch Population Conference, Oxford.
- Groot, C. de, Manting, D., & Boschman, S. 2008). Verhuiswensen en verhuisgedrag in Nederland, een lands dekkend onderzoek. Den Haag: PBL.
- Heijmans & Amayanda 2016. WAAR WOON JIJ MORGEN? [Infographic] Geraadpleegd op 31 augustus, 2016, van http://heijmans.nl/media/filer_public/73/75/73752844-3df2-4a8e-96cc-1b7d0604807e/infographic_wwjm_provada-new.pdf
- Heins, S. 2002. Rurale woonmilieus in stad en land, plattelandsbeelden, vraag en aanbod van rurale woonmilieus. Delft: Uburon.
- Hendershott, P. H. 1992. Are Real House Prices Likely to Decline 47%?. *Reg. Sci. Urban Econ.* 22, forthcoming.
- Hooimeijer, P., & Linde, M. 1998. Vergrijzing, individualisering en de woningmarkt. [Dissertation] Elinkwijk bv, Utrecht.
- Jansen, S.J.T., Coolen, H.C.C.H., & Goetgeluk, R.W. 2011. *The Measurement and Analysis of Housing Preference and Choice*. Springer Netherlands Dordrecht
- Jonkhoff, L. 2010, 11 november. Een huis voor bejaarden. Geraadpleegd op 31 augustus, 2016, van <http://www.npogeschiedenis.nl/andere-tijden/afleveringen/2010-2011/Een-huis-voor-bejaarden.html>
- Kamp, M., & MONO wonen 2014, 04 december. Ik woon alleen [Blogpost]. Geraadpleegd op 31 augustus, 2016, van <http://kennisbank.platform31.nl/pages/29408/ik-woon-alleen.html>
- Kences 2015. Landelijke monitor studentenhuysvesting. Geraadpleegd op 31 augustus, 2016, van <http://www.kences.nl/assets/files/2015/Landelijke-Monitor-Studentenhuysvesting-2015-def.pdf>
- Kendig, H. L. 1984. Housing careers, life cycle and residential mobility: Implications for the housing market. *Urban Studies*, 21, pp. 271-283.
- Klinenberg, E. 2012. *Going Solo: The Extraordinary Rise and Surprising Appeal of Living Alone*. London: Duckworth Overlook

- Liebrechts, M. 2011, 5 december. Ontwikkeling woonkwaliteit: van 1960 tot 1990. bestaande woningbouw. Geraadpleegd op 31 augustus, 2016, van <http://www.bestandewoningbouw.nl/ontwikkeling-woonkwaliteit-periode-van-1960-tot-1990/>
- MacLennan, D. 1982. Housing Economics: An Applied Approach. Longman, Harlow.
- Maher, C. 1995. Housing Need and Residential Mobility: The Mismatch Debate in Perspective. Urban Policy and Research, 13, 1: 7-19.
- Mankiw, G. & Weil, D. 1989. The Baby Boom, the Baby Bust and the Housing Market. Regional Science and Urban Economics, vol. 19, pp. 235-258
- Meen, G. 1998. 25 Years of House Price Modelling in the UK. What Have We Learnt and Where Do We Go From Here?. Paper presented at the ENHR Conference, Cardiff.
- Molen, F. van der 2015, juli. Wethouder Ivens over zijn Programma Ouderenhuisvesting. NUL20, 81, 8-11. Geraadpleegd op 31 augustus, 2016, van <http://docplayer.nl/9828486-Exit-interview-art-kländermans-www-nul20-nl-tweemaandelijks-juli-2015-81.html>
- Mulder, C.H. 1993. Migration dynamics: a life course approach. [Thesis] Amsterdam: Thesis Publishers.
- PBL 2011. Houdini: een systeem dynamische modellering van regionale woningmarkten. Geraadpleegd op 31 augustus, 2016, van http://www.pbl.nl/sites/default/files/cms/publicaties/002563_Houdini_def_+kaft_0.pdf Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving PBL.
- PBL 2013. Regionale prognose 2013-2040; vier grote gemeenten blijven sterke bevolkingstrekkingen. Geraadpleegd op 31 augustus, 2016, van http://www.pbl.nl/sites/default/files/cms/publicaties/PBL_2013-Artikel-Regionale%20prognose-2013-2040_667_0.pdf
- PBL 2013. Vergrijzing en ruimte: gevolgen voor de woningmarkt, vrijetijdsbesteding, mobiliteit en regionale economie. Geraadpleegd op 31 augustus, 2016, van http://www.pbl.nl/sites/default/files/cms/publicaties/PBL_2013_Vergrijzing%20en%20ruimte_450.pdf Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving PBL.
- PBL 2013. Woningprijzen: bepalende factoren en actoren. Geraadpleegd op 31 augustus, 2016, van http://www.pbl.nl/sites/default/files/cms/publicaties/PBL_2013_Woningprijzen_00849.pdf Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving PBL.
- PBL 2013. VERGRIJZING EN RUIIMTE. Gevolgen voor de woningmarkt, vrijetijdsbesteding, mobiliteit en regionale economie. Geraadpleegd op 31 augustus, 2016, van

- http://www.pbl.nl/sites/default/files/cms/publicaties/PBL_2013_Vergrijzing%20en%20ruimte_450.pdf
- PBL 2014. Demografie verandert de woningmarkt. Geraadpleegd op 31 augustus, 2016, van http://www.pbl.nl/sites/default/files/cms/publicaties/PBL_2014_Demografie-verandert-de-woningmarkt.pdf
 - Peek, J., & Wilcox, J.A. 1991. The measurement and determinants of single-family house prices. *Journal of the American Real Estate & Urban Economics Association*, 19 3 , 353-382.
 - Priemus, H. 1984. Verhuistheorieën en de verdeling van de woningvoorraad. Delftse Universitaire Pers.
 - Rossi, P.H. 1995. *Why Families Move; a Study in the Social Psychology of Urban Residential Mobility*. Glencoe: Free Press.
 - Spierings, D. 2014. De wenselijke schaal. Geraadpleegd op 31 augustus, 2016, van http://www.aedes.nl/binaries/downloads/wonen-en-zorg/20140710_spiering-bw-v8-low.pdf
 - Teule, R. 1996. *Inkomen, doorstromen en uitsorteren: arm en rijk op de Nederlandse grootstedelijke woningmarkt*. [Thesis] Delftse Universitaire Pers.
 - Tol, J. van der 2004, 16 september. Studentenhuisvesting is hot. *NUL20*, 16. Geraadpleegd op 31 augustus, 2016, van http://www.nul20.nl/issue16/1vd_2
 - Tweede Kamer der Staten-Generaal 1976. *Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening*. Geraadpleegd op 31 augustus, 2016, van http://ressourcessgd.kb.nl/SGD/19761977/PDF/SGD_19761977_0002797.pdf
 - Weg, M. van der 2003, september. *Verzorgd wonen voor nette vrijgezellen*. Ons Amsterdam, 9. Geraadpleegd op 31 augustus, 2016, van <http://onsamsterdam.nl/tijdschrift/jaargang-2003/847-nummer-9-september-2003?start=1>
 - Wulff, M. 2007. Growth and Change in One Person Households: implications for the Housing Market. *Urban Policy and Research*, 19: 4. 467-89.

Bijlage 1

Ontwikkelingsgang

Hoewel de statistieken niet verder terug gaan dan 1950, blijkt er uit de archieven van onder andere de Amsterdamsche Coöperatieve Woningvereniging dat initiatieven rondom huisvesting van alleenstaanden al dateren uit begin twintigste eeuw. Circa een eeuw geleden was het voor alleenstaanden bijna onmogelijk om een zelfstandige woning te vinden. Bovendien was de Amsterdamse woningmarkt destijds al gespannen. Woningbouwverenigingen en de overheid, die op basis van de Woningwet van 1902 geld vrijmaakten voor volkshuisvesting, bouwden voor het gezin (Van der Weg, 2003). Dat was immers de hoeksteen van de samenleving. Inschrijven bij het toenmalige bureau voor huisvesting was dan ook niet mogelijk. Ongehuwden werden geacht om tot hun huwelijk of anders tot hun dood bij familie te wonen of een kamer bij een hospita te zoeken. Toch begon door de geleidelijke stijging van het aantal alleenstaanden het besef door te dringen dat er aan de huisvesting van deze groep het nodige schortte (Van der Weg, 2003). De Vereniging Amsterdamsch Bouwfonds onderzocht in 1910 of er in Amsterdam behoefte bestond aan woonruimte voor alleenstaande mannen. Met een bevestigend antwoord en na het bezoek van diverse buitenlandse projecten werd er in de Marnixstraat het Tehuis voor Arbeiders (1918) gerealiseerd, het eerste woningbouwproject voor alleenstaanden in Amsterdam. Naderhand volgde een huis voor vrouwen en in 1928 'Het Nieuwe Huis' aan het Roelof Hartplein dat bedoeld was voor gegoede vrijgezellen wat met een gemengd karakter absoluut een novum was. Ook in andere steden deden zich soortgelijke initiatieven voor. De aandacht, voornamelijk afkomstig van corporaties, voor het bouwen van woningen voor alleenstaanden in Nederland zette zich zo langzamerhand voort.

HAT-eenheden

Afkomstig uit de in 1975 gelanceerde Nota 'Huisvesting Alleenstaanden en Tweepersoonshuishouden door de toenmalige staatsecretaris van Volkshuisvesting Marcel van Dam. Met het voornemen om landelijk 110.000 HAT-eenheden te realiseren, waarbij woningbouwverenigingen gebruik konden maken van een subsidieregeling. Hoewel het beleid landelijk was, waren het vooral de grotere steden waar de eenheden gebouwd werden. Het beleid zorgde bij de corporaties voor een eerste verschuiving van bouwen voor de gezinsmaatschappij naar een samenleving waarbij het aandeel van de een- en tweepersoonshuishoudens steeds meer toenam. Tussen 1977 en 1983 vormde dit type woning ruim 20 procent van de sociale woningbouw, meer dan 75.000 woningen (Liebregts, 2011).

Voorheen hadden ontwikkelende partijen weinig belangstelling getoond voor de huisvesting van alleenstaanden, terwijl er wel vraag naar was. Het zou voor de exploitant minder aantrekkelijk zijn, in verband met de hogere exploitatielasten die er aan verbonden zijn, aldus Van Dam in de beantwoording van Kamervragen (Van Dam, 1975). Met de opgestelde nota zou hier verandering in moeten komen. De

HAT-eenheid was voornamelijk bedoeld voor alleenstaanden van 30 tot 65 jaar (ongehuwden; alleenstaanden na echtscheiding; weduwen en weduwnaars), alleenstaanden jonger dan 30 jaar (waaronder werkende jongeren en studerende aan instellingen van beroeps- en wetenschappelijk onderwijs) en de tweepersoonshuishoudens, waarvan het hoofd jonger was dan 65 jaar (Tweede Kamer, 1976).

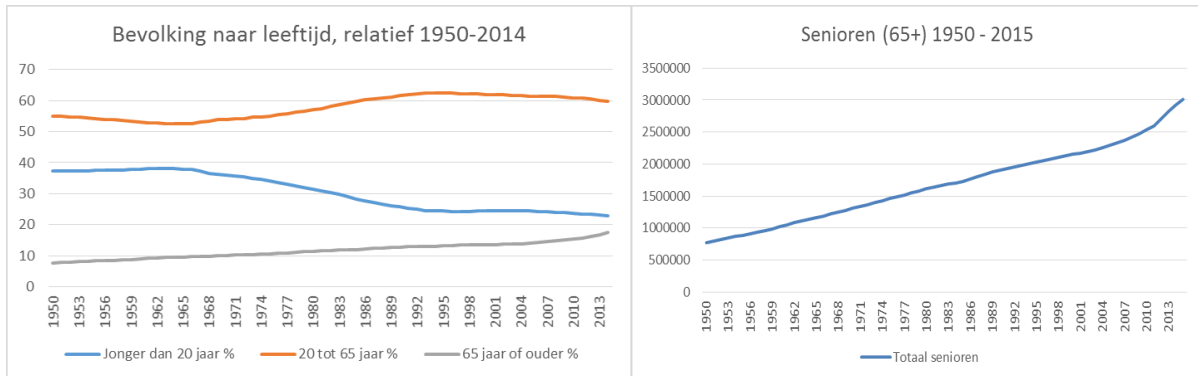
Ondanks dat studenten onderdeel waren van de doelgroep voor de HAT-eenheden was de bouw voornamelijk voor werkende jongeren (Van der Tol, 2004). Studenten hadden niet de aandacht van de politiek en waren nog altijd aangewezen op hospita's en verenigingshuizen. Geleidelijk aan konden zij meer terecht bij stichtingen voor studentenhuisvesting, die aanvankelijk werden opgezet door onderwijsinstellingen maar naderhand werden overgenomen door woningcorporaties. Het verkrijgen van een studentenkamer was grofweg op twee manieren mogelijk, de particuliere weg of via woningbouwcorporaties. Daarbij zijn corporaties en marktpartijen elkaar de laatste jaren steeds meer op gaan zoeken. Senioren, destijds bejaarden genoemd, waren geen onderdeel van de HAT doelgroep en hadden een geheel eigen politieke benadering.

Senioren

In 1900 was de leeftijdsverwachting van vrouwen circa 58 jaar en voor de mannen circa 52 jaar, tot aan het begin van de 20^e eeuw bestonden er dan ook weinig voor ouderen ontwikkelde woonvormen (CBS, 2014). In die tijd woonde de helft van de ouderen bij hun kinderen. Over families die ouderen in de voorlopers van het bejaardentehuis, zoals hofjes (voornamelijk voor vrouwen) en oudemannenhuizen, lieten plaatsen werd destijds schande gesproken (Van Exel, 2011). In de 19^e en begin 20^e eeuw werd zorg dan ook voornamelijk verleend door familie en de kerk. Naast de hofjes en oudemannenhuizen, bedoelt voor de arme bevolking, was er geen specifieke bouw voor ouderenhuisvesting. Vanaf het moment dat ouderen in getale toenamen, mede door de sterk gestegen levensverwachting, en daarmee als doelgroep groeide, is er meer aandacht ontstaan. Daarop is een begin van wetgeving ontstaan is en geld beschikbaar gesteld (Spierings, 2014). Het eerste 'moderne bejaardentehuis' werd pas in 1965 geopend, waarschijnlijk als gevolg van de kwaliteitswetgeving. Vele moderne bejaardentehuizen en varianten (zoals verpleeghuizen en serviceflats) zijn er sindsdien bijgebouwd (Boer, 2014).

De eerste Nota Bejaardenbeleid stamt uit 1970, deze nota bevat een vijfjarenplan met onder andere voorstellen tot verbetering van de AOW, bouw van 12.000 bejaardenwoningen per jaar en het uitbreiden van het voorzieningenniveau (Jonkhoff, 2010). Met de vervolgnota, in 1975, verandert de koers wat betreft het bejaardenbeleid. Dit beleid moedigt ouderen aan zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen, in plaats van het zoveel mogelijk 'wegstoppen' van ouderen in bejaardentehuizen. Er werd verder ingezet op de ontwikkeling van algemene voorzieningen en de bouw van serviceflats. Slechts zeven procent van de ouderen maakten in de jaren zeventig en tachtig nog aanspraak op een verzorgingstehuis, tegenwoordig is dit nog geen vijf procent. De overige 93 procent was aangewezen

op wijkverpleging, gezinsverzorging, kruiswerk, woonzorgzones en aanleunwoningen (Boer, 2014). De term vergrijzing ontstond in het begin van de jaren tachtig, om het toenemend aantal ouderen te duiden (Spiering, 2014). Zoals in figuur 1 en 2 te zien is vormen de senioren een steeds groter aandeel in de bevolkingsopbouw, terwijl de middengroep en het aandeel jongeren in verhouding afneemt.



Figuur 1: Bevolking naar leeftijd, relatief (bron: CBS 2015 / eigen bewerking) / **Figuur 2:** Senioren, absolute toename (bron: CBS 2015 / eigen bewerking).

Vergrijzing gaat veelal gepaard met de welbekende zorgen, met name op sociaal-economisch gebied. Ook voor de woningvoorraad en daarmee woningmarkt zijn aanzienlijke gevolgen te verwachten. De overheid streeft in het huidige beleid, net zo als in de Tweede Nota Bejaardenbeleid (1975), ernaar om ouderen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen. Zij wil bevorderen dat ouderen en mensen met beperkingen zelfstandig in hun wijk kunnen (blijven) wonen, waarop zij (langer) mee kunnen doen in de maatschappij (VROM/VWS 2007 in De Boer, et al., 2012). De huidige woningvoorraad dient daarop aangepast te worden. Ook kunnen er specifieke woningen of wooncomplexen nodig zijn.

Bijlage 2

Figuren

Voor de totstandkoming van de figuren waar prognoses in zijn opgenomen is gebruik gemaakt van CBS Open data Statline. CBS stelt veronderstellingen op over de toekomstige trends rond geboorte, sterfte, migratie en overgangen tussen huishoudensposities (echtscheidingen, uit huis gaan, etc.). De gevolgen worden doorgerekend in een prognosemodel. Gegevens binnen één prognose zijn volgtijdelijk vergelijkbaar in de zin dat ze op basis van dezelfde veronderstellingen berekend zijn. Gegevens over hetzelfde prognosejaar maar uit verschillende prognoses verschillen doordat de cijfers met verschillende veronderstellingen en op basis van verschillende beschikbare inputgegevens zijn berekend (CBS, 2016). De gebruiker heeft geen invloed of keuze in de gehanteerde veronderstellingen.

Naast de Open data Statline van CBS is er ook gebruik gemaakt van Primos en Socrates prognoses eigendom van ABF Research. In deze modellen zijn de veronderstellingen uit de nationale bevolkings- en huishoudensprognoses van het CBS vertaald naar lagere niveaus, zoals provincie en gemeente niveau.

Tabellen

De tabellen in hoofdstuk drie zijn een samenstelling van de output, afkomstig uit de gemaakte analyse van WoON 2015 door middel van het statistische programma SPSS. In de tabellen worden de belangrijkste resultaten eenvoudig en complementair weergegeven. De percentages zijn omgezet in breuken ten behoeve van de leesbaarheid. Variabelen met een te lage n zijn buiten beschouwing gelaten. Alle originele analyseresultaten kunnen via de bijgevoegde Syntax gemaakt worden.

Bijlage 3

The most often utilized dwelling and environment features in housing preference research

Dwelling features	Environment features
Type of dwelling	Type and size of local council
Number of rooms	Type of neighborhood
Size of living room	Type of housing
Total usable surface area of dwelling	Period built
Backyard present?	Amenities in the neighborhood
Size of backyard	Public transport
Presence of balcony	Green and water
Size of balcony	Semipublic area (parking, etc.)
Storage space	Parking places
Tenure	Safety, including traffic
Price	Space, building density
Architecture	Urban development design for the neighborhood
Quality/level of maintenance	
Year built/period built	
Private parking place	

Bron: Goetgeluk (1997); Heins (2002); Boumeester et al. (2005) in Boumeester (2011)

Frequently used features for households in housing preference research.

Demographic features	Social-economic features
Type of household (single, couple, Family, single-parent family)	Position in the job market (self-employed, employed, unemployed, unable to work, retired early, retired)
Number of people	Number of hours work per week
Ages of household members	One or two incomes
Level of income head of the household/partner	

Components of income for head of the
household/partner

Receipt of benefits/allowance

Level of education

Political stance

Bron: Clark et al. (1990); Mulder (1993); Boumeester (2004); De Groot et al. (2008) in Boumeester (2011)

Bijlage 4

INTERVIEWGIDS

- | | |
|-------------|--|
| Introductie | - Voorstellen |
| | - Belang van het interview |
| | - Doel van het onderzoek |
| | - Vragen om toestemming opname, gebruik en verwijzing. |
| Inleiding | - Begrip- en inhoudsbepaling |
| | o Eenpersoonshuishoudens |
| | o Vier grote gemeenten |
| | o Algemene tendens, groei eenpersoonshuishoudens en verstedelijking. |
| Kern | - Hoe zien jullie de groep eenpersoonshuishoudens? |
| | o Erkennen jullie meerdere groepen? Zo ja, hoe en waarop maken jullie onderscheid? |
| | - Verwachten jullie een toename van het aantal eenpersoonshuishoudens? Zo ja, waarom? |
| | o In welke subgroepen zien jullie vooral groei of afname? |
| | o Zijn deze ontwikkelingen van langere duur? |
| | o Zien of verwachten jullie ontwikkelingen, bijv. meer woningdelen of aanvullende diensten? |
| | - Wat zijn de woonvoorkeuren van de door jullie onderscheidde subgroepen? |
| | o Waar moet het aanbod aan voldoen? |
| | o Sluit het aanbod aan bij de vraag? |
| | - Wat hebben jullie al voor deze doelgroep(en) gedaan? |
| | - Wat ligt er nog in het verschiet? |
| | - Anticiperen jullie, naast het aanbieden van woonruimte, nog op andere manieren? Of zijn jullie dat van plan? |
| | - Past de vraag van eenpersoonshuishoudens bij jullie? Of moet dit worden opgepakt door andere partijen? |
| | - Zijn er zaken die jullie er van weerhouden om te anticiperen op de vraag van eenpersoonshuishoudens? |
| Afsluiting | - Aanbevelingen |
| | - Dankwoord |

Resumé

Bas Klein (vastgoedontwikkelaar) J.P van Eesteren | TBI (voorheen, Heijmerink Bouw) (08_2016)

Dhr. Klein kan onderscheid in doelgroepen maken, maar erkent nog niet gebouwd te hebben voor eenpersoonshuishoudens. Ondanks dat hij verwacht dat de vraag blijvend zal aanhouden. De groep vrijgezellen, studenten, gescheiden mensen, weduwnaars en expats zullen de komende jaren alleen maar groeien, zeker in de grote steden. Als commerciële partij ontwikkelen wij niet risicodragend in de sociale huur sector. In de vrije sector lopen nu in Utrecht en Rotterdam wel enkele ontwikkelingen. Dit zal gaan om appartementen van circa 50m² groot, uitgerust met een luxe keuken en badkamer. In Utrecht bieden we ook een gemeenschappelijk dakterras aan. Of het aanbod volledig aan sluit bij de vraag vindt Klein een moeilijke vraag. Met de huidige markt zet je de woningen zo af, maar als er meer aanbod is, is het nog maar de vraag. Dat laatste is niet het geval. Ontwikkelaars zitten eigenlijk weer in een luxe positie, waardoor er te weinig wordt gekeken naar de woonwensen van verschillende groepen. Klein merkt wel dat beleggers kritischer worden, maar door het summiere aanbod, blijft hier misschien ook te weinig van over. Indien de projecten in Utrecht en Rotterdam goed verlopen sluit Klein niet uit vaker voor eenpersoonshuishoudens te ontwikkelen, echter wordt er altijd wel een afweging gemaakt van de locatie, vraag en het potentieel rendement. Als marktpartij is rendement zeker niet onbelangrijk, we bedienen dan vaak de marktvraag die voor ons het meeste rendement oplevert.

Perry Hoetjes (senior beleidsmedewerker strategie & portefeuille) Stadgenoot (11_2015)

Stadgenoot erkent de trend rondom eenpersoonshuishoudens, maar omdat ze een Amsterdamse corporatie zijn is het voor hun niet zo schokkend. Strikt gezien weten ze niet beter. Maar door de aanhoudende groei van zowel inwoners als van het percentage eenpersoonshuishoudens en het bestaande woningtekort is de vraag aanzienlijk. Hoewel onderscheid naar verschillende doelgroepen bij woningcorporaties vanzelfsprekend gemaakt wordt op basis van inkomen, wordt er van corporaties ook verwacht dat zij zich inzetten voor groepen die extra hulp kunnen gebruiken. Hoetjes verklaard dat circa tachtig procent van de Amsterdamse corporaties dezelfde doelgroepen bedienen, uitgezonderd Duwo (richt zich volledig op studentenhuysvesting) en De Key. De Key richt zich net als Stadgenoot op starters en jonge stedelingen, dit zijn vaak alleenstaanden maar kunnen ook jonge stelletjes zijn. Hoetjes geeft aan dat het 'systeem' niet is gemaakt voor deze doelgroep. Jongere hoog of laag opgeleid starten vaak met een laag inkomen, en willen of moeten uit hun studentenkamer. Met een minimale opgebouwde wachttijd lukt het ze niet om op korte termijn een sociale huurwoning te betrekken. Het aanbieden van kleine woningen, zowel verkoop als verhuur, sluit erg aan op de behoefte. Het GAK-kantoor is daar een goed voorbeeld van. Hoetjes verwacht dat er steeds meer compactere woningen zullen worden aangeboden, vanwege de vraagdruk (zowel in het lagere segment als in het middensegment) en het feit dat kleinere woningen beter te exploiteren zijn. Naast ontwikkeling kijkt Stadgenoot ook kritisch naar de toewijzingsprocedure en het type huurcontract. Voor jonge stedelingen voldoet dit vaak niet, hoog

opgeleiden waarbij het inkomen sneller zal stijgen bieden we daarom een flexibel huurcontract aan. Daarnaast probeert Stadgenoot flexibeler om te gaan met toewijzing en wachttijden, een voorbeeld hierin is het Friends-concept. Dit is een ongereguleerd systeem zonder wachttijden, waarbij woningen in de vrijesectorvoorraad worden toegewezen aan jongeren tussen de 18 en 30 jaar die geen partner van elkaar zijn. De vraag of er zaken zijn die Stadgenoot er van weerhouden om te anticiperen op de vraag van eenpersoonshuishoudens beantwoordt Hoetjes bevestigend. De nieuwe Woningwet, waarin DAEB en niet-DAEB activiteiten beschreven staan, beperkt corporaties om te ontwikkelen in het middensegment. Juist dit segment, waar veel vraag is vanuit eenpersoonshuishoudens, ontbreekt in Amsterdam. Marktpartijen schieten hierin nog te kort.

Jeroen van de Veer (senior adviseur onderzoek en informatie) Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) (12_2015)

Amsterdam, en de andere grote steden, kennen eigenlijk al jaren de hoge aantallen van eenpersoonshuishoudens. In die zin is het uiteraard niet nieuw. Er was immers al veel eerder sprake van individualisering in de steden dan buiten de steden. Bij de vergrijzing is dit echter precies andersom. De druk op de steden, en dan met name Amsterdam, is op het moment ontzettend hoog. In die zin is er dan veel vraag van alleenstaanden. Door de druk ontstaan er wel nieuwe initiatieven, zo is Stadgenoot en Rochdale bezig met het zogenaamde Friends-concept, ligt er een wetsvoorstel om flexibelere huurcontracten te kunnen afsluiten. En proberen corporaties vraag en aanbod binnen de bestaande portefeuille beter op elkaar aan te laten aansluiten, doormiddel van diverse regelingen. AFWC geeft corporaties geen adviezen in de zin van herontwikkelingslocaties of doelgroep benadering. Wat wij wel zien is dat enkele corporaties zich meer zijn gaan richten op de jonge stedeling, voorheen een onderbelichte doelgroep. Zo zijn er enkele kantoor transformaties geweest, speciaal voor deze doelgroep.

Nader onderscheid wordt wel gemaakt in toewijzing van huurwoningen, inkomen, leeftijd en gezondheid zijn hierin vaak de belangrijkste variabelen. De focus kan per corporatie erg verschillen, zo zet de Key zich vooral in voor jonge stedelingen en zoekt naar locaties binnen de ring. Bij de afstoot van de woningvoorraad, wat nu veel gebeurt, speelt doelgroep eigenlijk geen rol. Of er zaken zijn die corporaties er van weerhouden om te anticiperen voor eenpersoonshuishoudens, noemt Van de Veer de nieuwe Woningwet. Vanwege de verhuurderheffing is er minder geld beschikbaar voor nieuwbouw of andere zaken. Er wordt daarom veel verkocht en geliberaliseerd. Indien er gesloopt en nieuw gebouwd wordt, zijn woningen vaak somberder en kleiner. Daarnaast zijn de kerntaken van corporaties ook zorgvuldiger beschreven. Dit weerhoudt corporaties om te bouwen voor het middensegment.

Mireille Intres (verkoopmanager) Nu Projectontwikkeling (12_2015)

Mevr. Intres kent de jongere alleenstaanden als geen ander, met de 'oudere' alleenstaanden is ze minder bekend. Intres was verantwoordelijk voor de verkoop van het nieuwe woonconcept van NU

projectontwikkeling en verkoopmanager van het project The Waldo. NU projectontwikkeling heeft een nieuw innovatief concept van luxe éénkamerstudio's bedacht. Geschikt voor studenten, jongeren, starters en ook doorstromers. In de grote steden is een schreeuwend tekort aan goedkope zelfstandige woningen voor eenpersoonshuishoudens dit bleek wel toen wij de markt opgingen, een kleine vijfhonderd woningen hebben wij in korte tijd weten af te zetten, aldus Intres. Het concept biedt een totaal product aan, zowel huur als koop. Woningen zijn 24 tot 40m² groot, uitgerust met (frans)balkon, luxe keuken en badkamer. Bovendien zijn er gemeenschappelijke faciliteiten, zoals een dakterras, wifi en fietsenbergingen. In de plinten zijn ondersteunende commerciële functies, zoals horeca en een wasserette, opgenomen. Dit komt de levendigheid en sfeer ten goede.

Doordat de woningen klein en compact en in grote aantallen worden aangeboden lukt het om de prijs laag te houden. Tevens kunnen veel jongeren gebruik maken van huurtoeslag, waardoor de netto maandlasten verder dalen. Of dit concept ook toegepast kan worden op overige alleenstaanden vraagt Intres zich af. Oudere vinden 40m² al snel klein, en willen bovendien niet in grotere aantallen bij elkaar wonen. Dat maakt een ontwikkeling waarschijnlijk moeilijker. NU projectontwikkeling zal zich voorlopig nog richten op huisvesting van jongere alleenstaanden. Het aanbod is immers beperkt en de vraag groeit door de toename van alleenstaanden en de trek naar de stad alleen maar verder. Voorlopig zal NU projectontwikkeling dan ook intensief zoeken naar nieuwe mogelijkheden om het concept te kunnen realiseren.

Ralph Mamadeus (CEO) Change= (12_2015)

Mamadeus erkent meerdere groepen eenpersoonshuishoudens en ziet eigenlijk alle groepen groeien. Wat Mamadeus stoort is dat er voor jongeren tussen de 18 en 30 jaar die maximaal een MBO diploma hebben, nauwelijks wordt gebouwd. Onderzoek uitgevoerd door de gemeente Amsterdam heeft aangetoond dat er circa 180.000 jongeren zijn, 40.000 daarvan zijn tot en met MBO niveau geschoold. In deze groep zoeken circa 6500 jongeren actief naar een woning, gemiddeld doen zij er 4.3 jaar over om een woning te vinden. En als zij zich inschrijven bij een woningcorporatie moeten zij ruim tien jaar wachten. In andere grote steden verwacht Mamadeus een soortgelijke schrijnende situatie. Deze doelgroep is eigenlijk de tegenhanger van de studenten. Voor studenten is en wordt al een hoop gedaan, maar voor werkende jongeren nog niet, daarom is Change= opgericht. Change= past een eenvoudig concept van werken wonen leren leven toe. Change= draagt het meest bij met wonen. Sociale huurwoningen worden sleutelklaar opgeleverd, waarbij de prijs (circa €530) ruim €100 euro onder de prijs ligt die volgens het WWS-systeem gevraagd mag worden. De studio's van gemiddeld dertig vierkant meter hebben ieder een eigen (volledige) keuken, ingerichte badkamer en laminaatvloer. Daarnaast worden (innovatieve)voorzieningen aangeboden, zoals een wasserette, mobiliteitsservice, e-doctor en WiFi. Change= heeft de ambitie om twintig locaties met circa vijfhonderd woningen per locatie in de vier grote steden en Groningen en Eindhoven te realiseren. De investeringen gaan gewoon in samenwerking met marktpartijen, er is dan ook sprake van een normaal rendement. Om het

eindbeleggers rendement te halen moet je je businesscase sociaal-maatschappelijke koppelen met het economische, dan kun je rendementen halen, aldus Mamadeus. Met de ontwikkeling van het August Allebéplein in Amsterdam Nieuw-West hebben wij ook laten zien dat sociale huurwoningen kunnen worden afgezet bij beleggers.

Erik van der Struijs (manager marketing en communicatie) Syntrus Achmea Real Estate & Finance (11-2015)

Syntrus erkent de groei van eenpersoonshuishoudens al enige jaren. Algemeen heeft dit consequenties en gevolgen voor de woningmarkt, het aantal ouderen neemt sterk toe. Vinex wijken zullen wij dan niet snel meer bouwen, de nadruk zal meer gaan liggen op binnenstedelijk ontwikkelen. De stad is op het moment ontzettend populair, met name de G4, dat vertaalt zich in de hoge vierkante meter prijzen (zowel huur als koop). Wij als Syntrus Achmea houden ons erg bezig met demografische trends en bijbehorende woonwensen. Syntrus zet zich daarom vooral in op huurwoningen voor jongeren in de leeftijd van 18 tot 35 jaar en ouderen vanaf 70 jaar. Vaak zijn dit alleenwonende, die meestal de voorkeur hebben om te huren. Jongeren hebben meer behoefte aan flexibiliteit, zodoende mogen het ook kleinere woningen zijn. Ouderen zijn ook meer en meer geïnteresseerd in huurwoningen, zolang deze woning in dezelfde wijk ligt en waar zij aanvullende voorzieningen kunnen krijgen. Prijzen voor de jongere doelgroepen liggen meestal net boven de liberalisatiegrens. Doorgaans betreffen dit zelfstandige woningen met een oppervlak van 55m² tot 70m², voorzien van een luxe keuken en badkamer met buitenruimte. Kleiner wordt overigens ook gebouwd. Als beleggers anticiperen wij steeds meer door kleinere woningen aan te bieden, te werken met flexibele huurcontracten en service koppelen aan wonen. Zorg voor senioren nemen wij ook al op, de Makroon in Amsterdam is daar een goed voorbeeld van. Wij kijken als belegger, meer dan ontwikkelaars die bouwen en willen snel verkopen, steeds meer naar de woonwensen en het product dat we gaan aanbieden. Dit komt omdat onze tijdshorizon vele male langer is dan veel andere partijen. Over tien jaar moeten de woningen ook nog gewild zijn. Van der Struijs geeft aan dat de verhuurdersheffing niet mee helpt om te ontwikkelen, tevens remt het andere ontwikkelaars ook. Waardoor er simpelweg minder gebouwd wordt, of er wordt gekozen om de woningen (gefaseerd) particulier te verkopen.

Erwin Evers (manager marketing & research) Amvest (12-2015)

Evers geeft aan dat Amvest de ontwikkeling en toename zeker herkent, met name in het stedelijke gebied. Onderscheid in steden wordt eigenlijk niet gemaakt. Bij ontwikkelingsopgaven en portefeuille beheer houdt Amvest zeker rekening met eenpersoonshuishoudens. Concreet betekent dit kleinere woningen, dit komt vooral voort uit het beperkte budget van eenpersoonshuishoudens. Eenpersoonshuishoudens besteden toch al snel veertig tot vijftig procent van hun inkomen aan huur, in plaats van de gebruikelijke twintig á dertig procent. Een kleine woning, betekent immers een lagere huur, ook al is liberalisatiegrens voor velen al wel een drempel. Amvest ontwikkelt of werft geen

wooneenheden voor studenten of woningen met huren onder de liberalisatiegrens. Evers sluit niet uit dat er nooit onder deze grens ontwikkeld of aangekocht zal worden, maar door de steeds wijzigende regelgeving, waaronder de verhuurheffing, blijven zij voorlopig uit deze sector. Vooral de corporaties moeten hier een slag maken, aldus Evers. Specifiek voor verschillende subgroepen binnen de grote groep alleenstaanden ontwikkelt Amvest eigenlijk niet. Uiteraard wordt er wel bekeken of er voldoende vraag is, maar de vitale oudere kunnen evengoed huren in kleinere appartementen (circa 45 tot 65m²). Onderscheid in doelgroepen wordt voornamelijk gemaakt in de communicatie, niet iedere groep is op dezelfde manier te bereiken. Voor ouderen met zorgbehoefte heeft Amvest in 2013 een zorgfonds opgericht, dit is een groeiende markt. Ondanks dat dit vaak om alleenstaanden gaat, is dit niet vergelijkbaar met andere groepen alleenstaanden. Vaak gaat dit om oudere die niet meer zelfstandig kunnen wonen, hier hebben we (afhankelijk van de zorgvraag) verschillende concepten voor ontwikkeld vaak in combinatie met zorgteams. Eenpersoonshuishoudens een woning laten delen, met het Friends-concept heeft Amvest ook toegepast. Voorkeur blijft wel om te verhuren aan één hoofdhurder. Amvest heeft nog niet grootschalig ingezet op dit concept, ze zijn zich hierin aan het oriënteren en hebben voorsnog geen beleid. Het verzilveren van woningen heeft Amvest eerder geprobeerd, wegens een te beperkte markt zijn ze hier mee gestopt. Woningen aanpassen in de reguliere voorraad, om oudere langer zelfstandig te laten wonen, gebeurt beperkt. Wel wordt er soms geprobeerd om ouderen te verleiden naar beter geschikte wooneenheden.

Erik Leijten (directeur ontwikkeling) Hurks vastgoedontwikkeling B.V. (07_2015)

Erik Leijten erkent de groei van de stad, de trek naar de stad en daarmee de groei van de vraag naar eenpersoonswoningen. Met name de steden met goede voorzieningen, en dus vooral de vier grote steden, zullen te maken krijgen met groei. Dhr. Leijten erkent meerdere groepen eenpersoonshuishoudens, hij onderscheidt twee groepen. Senioren (pensioengerechtigde / vijftenzestigplussers) en hoogopgeleide jongeren. Studenten schaar Leijten niet direct onder eenpersoonshuishoudens, dit is een aparte doelgroep met afwijkende wensen. Leijten verwacht dat oudere eenpersoonshuishoudens een kwalitatief goede woning willen hebben, waar zij onbezorgd kunnen wonen. Aanvullende (zorg)diensten sluit Leijten dan ook niet uit. Jongeren zijn meer flexibel en willen niet een te groot deel van hun inkomen uitgeven aan wonen. Kleinere woningen, vanwege de dure grond, liggen dan voor de hand. In Zijdebalen Utrecht ontwikkelen en bouwen we samen met Van Wijnen huur en koop starterswoningen van circa 60 tot 70m². De huurwoningen worden afgenomen door Bouwinvest. Deze woningen zijn gelabeld als starterswoningen, eenpersoonshuishoudens die dit kunnen betalen kunnen hier uiteraard ook wonen. De koopwoningen zijn circa €200.000 de huurwoningen vanaf €800 euro in de maand. Zowel huur als koop worden vrij luxe uitgevoerd beide hebben een complete keuken en badkamer. Hurks is een Brabants familiebedrijf, de vastgoedontwikkeling b.v. richt zich echter wel steeds meer op steden zoals Amsterdam en Utrecht. In Amsterdam bijvoorbeeld ontwikkelen we samen met Amvest en de Alliantie aan de Kop Grasweg 350 koop- en huurappartementen. De Alliantie ontwikkelt de sociale

huurappartementen, ook hier zullen veel alleenstaande komen te wonen. De koopwoningen, die Hurks samen met Amvest ontwikkelen, zullen naar verwachting worden afgenomen door tweeverdieners met een bovenmodaal inkomen. Of Hurks in de toekomst zal ontwikkelen voor expliciet eenpersoonshuishoudens, zal met name afhankelijk zijn van de locatie en de vraag in dat gebied. Wat uiteraard gepaard moet gaan met een goed financieel resultaat.

(Conceptontwikkelaar) Habion (08-2016)

Habion zet zich sinds oprichting (1952) al landelijk in voor ouderenhuisvesting. Door de toenemende vergrijzing en het feit dat ouderen langer thuis blijven en willen wonen, zien wij steeds meer vraag ontstaan ook in de grote gemeenten. Sinds enkele jaren zijn wij dan ook actief in Amsterdam en Den Haag, ook mede doordat we bezit willen spreiden en deze steden waardevast zijn. Bovendien hebben de steden vaak een slecht woningaanbod voor ouderen, denk aan steile trappen en het ontbreken van liften. In de meeste gevallen ontwikkelt Habion sociale huurwoningen, huurwoningen in de vrije sector biedt Habion overigens ook aan. Dan moeten er in de buurt wel genoeg ouderen wonen die dat kunnen betalen. De vergrijzing betekent overigens een bescheiden woningvraag, ook al hebben wij als Habion wel een groei ambitie van drie- tot vierhonderd woningen per jaar. De meeste ouderen blijven gewoon in hun huidige woning wonen, met wat aanpassingen is dat vaak goed mogelijk. Het sociale aspect is vaak een belangrijke factor waardoor ouderen toch verhuizen. Volgens Habion wordt de groep ouderen vaak ten onrechte als één grote groep gezien. In praktijk zijn er vele soorten groepen met allen hun eigen levensstijl, daarom heeft Habion meerdere concepten bedacht. Voor ouderen in de grote steden is er het 'Zelfstandig en Stedelijk' concept. Dat is huisvesting, niet speciaal voor ouderen, maar woningen waar ouderen in kunnen wonen en 'nog ouder' kunnen worden. Het zijn zelfstandige woningen die veilig zijn een goede maatvoering hebben en wanneer de bewoner, vroeg of laat (zorg)hulp nodig heeft, optioneel hulp kan krijgen. De woningen proberen we aan te bieden in hoog stedelijke (centrum) gebieden, met twee a drie kamers (50-70m²), portieksluiting, zijn gelijkvloers en hebben een sociale huurprijs of zitten in het middensegment. Nieuw te bouwen woningen voert Habion steeds vaker levensbestendig uit, daarnaast laten we vaker flexibelere gebouwen bouwen, dat komt de courantheid ten goede.

Habion heeft enkele jaren geleden uitgebreid onderzoek laten doen naar woonwensen van ouderen en hoe die woonwensen er toekomstig gaan uit zien. De huidige lijn van ontwikkelen, zelfstandig wonen, voldoende groot, prettige uitstraling, combinatie van wonen, welzijn en vrijetijds mogelijkheden met interactie op basis van de uitkomsten van het onderzoek willen ze ook zeker doorzetten en verwachten daarmee aan de woonwensen te (gaan) voldoen. Net als andere corporaties heeft Habion te maken met de nieuwe woningwet, wat het werkterrein beperkt.

Bijlage 5

¹ PBL 2013. Vergrijzing en woningmarkt. Geraadpleegd op 31 augustus, 2016, van

http://www.pbl.nl/sites/default/files/cms/publicaties/PBL_2013_Vergrijzing%20en%20woningmarkt_1105.pdf

² PBL 2014. De Nederlandse bevolking in beeld - Verleden Heden en Toekomst. Geraadpleegd op 31 augustus, 2016, van <http://www.pbl.nl/publicaties/de-nederlandse-bevolking-in-beeld-verleden-heden-en-toekomst#stad>

³ Markteffect 2011. Huurdersonderzoek 2011. Geraadpleegd op 31 augustus, 2016, van <http://markteffect.nl/markteffect/nieuws-persberichten-en-blogs/huurdersonderzoek-2011>

⁴ Tol, J. H. van der 2015, september. Woningdelen neemt hoge vlucht. NUL20, pp. 82. Geraadpleegd op 31 augustus, 2016, van <http://www.nul20.nl/dossiers/woningdelen-neemt-hoge-vlucht>

⁵ PBL 2014. De Nederlandse bevolking in beeld - Verleden Heden en Toekomst. Geraadpleegd op 31 augustus, 2016, van <http://www.pbl.nl/publicaties/de-nederlandse-bevolking-in-beeld-verleden-heden-en-toekomst#stad>

⁶ CBS 2010. Boemerangkinderen: weer terug naar het ouderlijk huis. Geraadpleegd op 31 augustus, 2016, van <http://www.cbs.nl/NR/rdonlyres/D0682644-0722-4F55-A186-5AB94B5C8F98/0/2010k2b15p13art.pdf>

⁷ PBL 2015. DE STAD: MAGNEET, ROLTRAP EN SPONS. Bevolkingsontwikkelingen in stad en stadsgewest. Geraadpleegd op 31 augustus, 2016, van http://www.pbl.nl/sites/default/files/cms/publicaties/PBL_2015_De%20stad_magneet,%20roltrap%20en%20spons_1610.pdf

⁸ Treur, L. 2016. Woonkeuzes van jongeren en ouderen. Geraadpleegd op 25 september, 2016 van <https://economie.rabobank.com/publicaties/2016/januari/woonkeuzes-van-jongeren-en-ouderen/>

⁹ CBS 2015, 11 oktober. Meer echtscheidingen [Persbericht]. Geraadpleegd op 31 augustus, 2016, van <http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/themas/bevolking/publicaties/artikelen/archief/2015/meer-echtscheidingen-2014.htm>

¹⁰ CBS 2014. Bevolkingstrends 2014. Geraadpleegd op 31 augustus, 2016, van <http://www.cbs.nl/NR/rdonlyres/9D3FDBF6-B162-4EA7-AAD6-121F8704B525/0/20140206b15artpdf.pdf>

¹¹ CBS 2013. Huishoudensprognose 2013–2060: sterke toename oudere alleenstaanden. Bevolkingstrends, september 2013.

¹² PBL 2013. Vergrijzing en woningmarkt. Geraadpleegd op 31 augustus, 2016, van http://www.pbl.nl/sites/default/files/cms/publicaties/PBL_2013_Vergrijzing%20en%20woningmarkt_1105.pdf

¹³ PBL 2013. vergrijzing en woningmarkt. Geraadpleegd op 31 augustus, 2016, van http://www.pbl.nl/sites/default/files/cms/publicaties/PBL_2013_Vergrijzing%20en%20woningmarkt_1105.pdf

¹⁴ PBL 2013. Vergrijzing en woningmarkt. Geraadpleegd op 31 augustus, 2016, van http://www.pbl.nl/sites/default/files/cms/publicaties/PBL_2013_Vergrijzing%20en%20woningmarkt_1105.pdf

¹⁵ Nouws, H. 2015, juli. DE WONINGMARKT(EN VOOR OUDEREN [Blogpost]. Geraadpleegd op 31 augustus, 2016, van <http://www.kenniscentrumwonzorg.nl/doc/blog/De-woningmarkt-voor-senioren-Henk-Nouws-juli2015.pdf>

¹⁶ Atlas van zorg & hulp z.j.. Trends in de zorg. Geraadpleegd op 31 augustus, 2016, van <http://www.zorghulpatlas.nl/zorgwereld/trends-in-de-zorg/>

¹⁷ PBL 2015. DE STAD: MAGNEET, ROLTRAP EN SPONS. Bevolkingsontwikkelingen in stad en stadsgewest. Geraadpleegd op 31 augustus, 2016, van

http://www.pbl.nl/sites/default/files/cms/publicaties/PBL_2015_De%20stad_magneet,%20roltrap%20en%20spons_1610.pdf

¹⁸ Ridderhof, J. 2013, 13 november. Welke bouwdelen dalen het hardst en waarom [Blogpost]. Geraadpleegd op 31 augustus, 2016, van <http://www.bouwkennisblog.nl/marktomvang-welke-bouwdelen-dalen-het-hardst-en-waarom/>

¹⁹ PBL 2013. Vergrijzing en ruimte. Geraadpleegd op 31 augustus, 2016, van http://www.pbl.nl/sites/default/files/cms/publicaties/PBL_2013_Vergrijzing%20en%20ruimte_450.pdf

²⁰ Voogd, J. de 2015. Het ongelijkheidsdebat in land en stad. Een analyse van de maatschappelijke discussie over toenemende verschillen in Nederland. Geraadpleegd op 31 augustus, 2016, van <https://www.rijksoverheid.nl/binaries/rijksoverheid/documenten/rapporten/2015/07/17/het-ongelijkheidsdebat-in-land-en-stad/het-ongelijkheidsdebat-in-land-en-stad.pdf>

²¹ Calcasa 2014. 2014 Q4 WOX kwartaalbericht: Tweedeling woningmarkt: Randstad versus de rest van Nederland. Geraadpleegd op 31 augustus, 2016, van <http://www.calcasa.nl/nieuws/2014-q4-wox-kwartaalbericht-tweedeling-woningmarkt-randstad-versus-de-rest-van-nederland>

²² Aalders, R. 2015. Regionale economische prognoses 2016. Geraadpleegd op 31 augustus, 2016, van <https://economie.rabobank.com/publicaties/2015/november/regionale-economische-prognoses-2016/>

²³ Aalders, R. 2015. Regionale economische prognoses 2016. Geraadpleegd op 31 augustus, 2016, van <https://economie.rabobank.com/publicaties/2015/november/regionale-economische-prognoses-2016/>

²⁴ Jager, H. 2015. Het nieuwe woningtekort: de visies van Peter Boelhouwer en Esther Geuting. Geraadpleegd op 31 augustus, 2016, van <http://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikel/31375-het-nieuwe-woningtekort-de-visies-van-peter-boelhouwer-en-esther-geuting>

²⁵ Bouwfonds ontwikkeling 2011. Onderzoek: Toekomst voor stedelijke woningbouw?. Geraadpleegd op 31 augustus, 2016, van https://www.bpd.nl/media/83736/bpd_kennisdocument-stedelijke-woningbouw.pdf

²⁶ PBL 2010. Bereikbaarheid en milieu. Geraadpleegd op 31 augustus, 2016, van <http://themasites.pbl.nl/balansvande leefomgeving/2010/internationale-positie-van-de-randstad-bereikbaarheid-en-milieu>

²⁷ PBL 2013. Vergrijzing en woningmarkt. Geraadpleegd op 31 augustus, 2016, van http://www.pbl.nl/sites/default/files/cms/publicaties/PBL_2013_Vergrijzing%20en%20woningmarkt_1105.pdf

²⁸ PBL 2013. DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN 2010-2040 RUIMTELIJKE EFFECTEN EN REGIONALE DIVERSITEIT. Geraadpleegd op 31 augustus, 2016, van http://www.pbl.nl/sites/default/files/cms/publicaties/PBL_2013_Demografische%20ontwikkelingen-2010-2040_1044.pdf

²⁹ CBS & PBL 2013. Regionale prognose 2013–2040 Vier grote gemeenten blijven sterke bevolkingstrekkers. Geraadpleegd op 31 augustus, 2016, van <http://www.cbs.nl/NR/rdonlyres/54C923ED-5A6B-4B0C-8380-DC8F0A37FBC9/0/2013Regionaleprognose20132040art.pdf>

³⁰ ING Economisch Bureau 2015. Dynamiek in de steden, stilte aan de randen van het land. De regionale huizenmarkten tot 2025. Geraadpleegd op 31 augustus, 2016, van https://www.ing.nl/media/ING_EBZ_De-regionale-huizenmarkten-tot-2025_tcm162-83936.pdf /

- RIGO 2011. De woningmarkt in krimpgebieden. Geraadpleegd op 31 augustus, 2016, van <http://www.rigo.nl/LinkClick.aspx?fileticket=duyrYkOnqoE%3D&tabid=67&portalid=0&mid=385&forcedownload=true>
- ³¹ Aalders, R. & Dalen, P. van z.j.. Herstel op de regionale woningmarkt. Geraadpleegd op 31 augustus, 2016, van <https://economie.rabobank.com/publicaties/2015/juni/herstel-op-de-regionale-woningmarkt/>
- ³² PBL 2013. DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN 2010-2040. RUIMTELIJKE EFFECTEN EN REGIONALE DIVERSITEIT. Geraadpleegd op 31 augustus, 2016, van http://www.pbl.nl/sites/default/files/cms/publicaties/PBL_2013_Demografische%20ontwikkelingen-2010-2040_1044.pdf
- ³³ PBL z.j.. Huishoudens. Geraadpleegd op 31 augustus, 2016, van <http://www.pbl.nl/dossiers/bevolking/content/DemografieHuishoudens>
- ³⁵ PBL 2008. Regionale woningmarktgebieden Verschillen en overeenkomsten. Geraadpleegd op 31 augustus, 2016, van http://www.pbl.nl/sites/default/files/cms/publicaties/Regionale_woningmarktgebieden.pdf
- ³⁶ SCP 2015. Strategische koers 2015-2020 & Werkprogramma 2015. Geraadpleegd op 31 augustus, 2016, van <file:///C:/Users/Gast/Downloads/Koers%20en%20visie%202015-2020%20en%20Werkprogramma%202015%20def.pdf>
- ³⁷ ING Economisch Bureau 2015. Dynamiek in de steden, stilte aan de randen van het land. De regionale huizenmarkten tot 2025. Geraadpleegd op 31 augustus, 2016, van https://www.ing.nl/media/ING_EBZ_De-regionale-huizenmarkten-tot-2025_tcm162-83936.pdf
- ³⁸ Jagersma, H. 2014. Woningmarkt na de crisis [Presentatie]. Geraadpleegd op 31 augustus, 2016, van <http://www.jll.nl/netherlands/nl-nl/Documents/Presentatie%20HJagersma%20woningmarkt%202014.pdf>
- ³⁹ PBL 2013. DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN 2010-2040. RUIMTELIJKE EFFECTEN EN REGIONALE DIVERSITEIT. Geraadpleegd op 31 augustus, 2016, van http://www.pbl.nl/sites/default/files/cms/publicaties/PBL_2013_Demografische%20ontwikkelingen-2010-2040_1044.pdf
- ⁴⁰ SCP 2011. Kwetsbaar alleen. Geraadpleegd op 31 augustus, 2016, van <file:///C:/Users/Gast/Downloads/Kwetsbare%20alleenwonenden.pdf>
- ⁴¹ Gemeente van de Toekomst. 2015. Overzicht trends en ontwikkelingen: Een outside-in analyse van de belangrijkste bewegingen in het sociaal domein. Geraadpleegd op 31 augustus, 2016, van http://gemeentenvandetoekomst.nl/infodragerpublicaties/150702125124_bijlage-toekomstscenarios-trends-en-ontwikkelingn.pdf
- ⁴² BZK & BeBright. 2014. Trends en ontwikkelingen voor de gemeenten van de toekomst. Geraadpleegd op 31 augustus, 2016, van <http://www.bebright.eu/wp-content/uploads/2015/02/140721-e-publicatie-trends-en-ontwikkelingen-gvdt.pdf>
- ⁴³ Boelhouwer, P. 2013. Trends op de woningmarkt. Geraadpleegd op 31 augustus, 2016, van http://www.platform31.nl/uploads/media_item/media_item/13/84/Boelhouwer_Trends_woningmarkt_29102013-1383231317.pdf

⁴⁴ PBL 2013. vergrijzing en woningmarkt. Geraadpleegd op 31 augustus, 2016, van

http://www.pbl.nl/sites/default/files/cms/publicaties/PBL_2013_Vergrijzing%20en%20woningmarkt_1105.pdf

⁴⁵ Kamp, M. 2014. Ik woon alleen. Geraadpleegd op 31 augustus, 2016, van

<http://kennisbank.platform31.nl/pages/29408/ik-woon-alleen.html>

⁴⁶ PBL 2013. DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN 2010-2040. RUIMTELIJKE EFFECTEN EN REGIONALE DIVERSITEIT. Geraadpleegd op 31 augustus, 2016, van

http://www.pbl.nl/sites/default/files/cms/publicaties/PBL_2013_Demografische%20ontwikkelingen-2010-2040_1044.pdf