

Het effectief oplossen van het tekort aan betaalbare en kwalitatief hoogwaardige starterswoningen in Nederland

AAFW01



Vooronderzoek afstudeerwerkstuk AAFW

Bedrijfskunde & Agrifoodbusiness – voltijd
Dronten, juni 2023

Gegevens auteur/student

Naam: Reinoud Bast
Adres: Mozartlaan 52
8071 VA Nunspeet
Telefoon: 06-26528299
E-mail: 3029055@aeres.nl
Klas: 4BAB
Studentnr.: 3029055

Gegevens docent(en)

Naam: Frans van Erp
E-mail: f.van.erp@aeres.nl

Gegevens hogeschool

Naam: Aeres Hogeschool Dronten
Adres: De Drieslag 4
8251 JZ Dronten

Gegevens stagebedrijf

Naam: Urban Homes
Adres: Parallelweg 3
3927 BZ Renswoude
Telefoon: 085-0737010
E-mail: info@urbanhomes.nl

Gegevens stagebegeleider

Naam: Tieme Veen
Telefoon: 06-46095715
E-mail: tieme@urbanhomes.nl

DISCLAIMER

Dit rapport is gemaakt door een student van Aeres Hogeschool als onderdeel van zijn/haar opleiding. Het is géén officiële publicatie van Aeres Hogeschool. Dit rapport geeft niet de visie of mening van Aeres Hogeschool weer. Aeres Hogeschool aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor enige schade voortvloeiend uit het gebruik van de inhoud van dit rapport.

Voorwoord

Voor u ligt een afstudeerwerkstuk gemaakt voor de Aeres Hogeschool te Dronten en uitgevoerd bij Vitus Ontwikkeling B.V. Het werkstuk is gemaakt door een student Bedrijfskunde & Agrifoodbusiness als eindopdracht voor deze gelijknamige studie.

In het werkstuk komt naar voren hoe nieuwe concepten waarin compacte en duurzame starterswoningen worden ontwikkeld, verder kunnen uitbreiden, zijn kansen kan pakken en mogelijkheden aan kan grijpen om door te ontwikkelen. In het werkstuk is gekeken naar recente cijfers en ontwikkelingen, waardoor het mogelijk zou kunnen zijn dat het werkstuk over een aantal jaar herschreven moet worden. Echter blijft de kern hetzelfde.

Het werkstuk is gemaakt door een vierdejaars student die de studie Bedrijfskunde & Agrifoodbusiness volgt. De student wil de begeleidende docent Frans van Erp bedanken voor de sturing, feedback en begeleiding tijdens het traject. Daarnaast wil de student Tieme Veen en Cor Verwoert van Urban Homes bedanken voor het medemogelijk maken van het werkstuk en het beschikbaar stellen van informatie.

Dronten, juni 2023

Inhoudsopgave

Samenvatting	6
Summary	7
1. Inleiding	8
1.1 Breder kader	8
1.1.1 Aanleiding	8
1.1.2 Probleemstelling	9
1.1.3 Doelstelling	10
1.1.4 Vraagstelling	10
1.2 Theoretisch kader	11
1.2.1 Imago sector	11
1.2.2 Sector in cijfers	11
1.3 Knowledge gap	13
1.4 Hoofdvraag	15
1.5 Deelvragen	16
1.6 Doelstelling	17
2. Aanpak	18
2.1 Gegevens verzamelen	18
2.2 Criteria voor resultaten	21
3. Resultaten	22
3.1 Deelvraag 1	22
3.1.1 Bevolkingsgroei	22
3.1.2 Betaalbaarheid	23
3.1.3 Nieuwe woonconcepten	25
3.1.4 Fiscale faciliteiten eigen woning bezit	26
3.1.5 Nieuwbouwprojecten voor starters	26
3.1.6 Verduurzamen van bestaande woningen	27
3.1.7 Digitalisering	27
3.1.8 Conclusie	28
3.2 Deelvraag 2	29
3.2.1 Transcript	29
3.2.2 Code van gegevens	29
3.2.3 Resultaten	29
3.2.4 Gegevens analyse	30
3.3 Deelvraag 3	32
3.3.1 Identificatie	32
3.3.2 Code van gegevens	32
3.3.3 Resultaten	33
3.3.4 Gegevens analyse	33
3.3.5 Rapportage	34
4. Discussie	36
4.1 Deelvraag 1	36
4.2 Deelvraag 2	36

4.3	Deelvraag 3	37
5.	Conclusies en aanbevelingen	38
5.1	Conclusie	38
5.2	Aanbevelingen.....	40
6.	Bibliografie.....	41
	Bijlage I: Vragenlijst voor gemeenten	44
	Bijlage II: Transcript interview gemeente Amersfoort	45
	Bijlage III: Transcript interview gemeente Ermelo	54
	Bijlage IV: Transcript interview gemeente Scherpenzeel.....	59
	Bijlage V: Bewijsstukken	65
	Bijlage VI: Competenties.....	67
	Bijlage VII: Checklist schriftelijk rapporteren	68

Samenvatting

De woningopgave in Nederland is groot. De gestegen huizenprijzen en stijgende rente maken het moeilijk voor starters om een woning te kopen. Om deze opgave te bestrijden is een integrale aanpak essentieel. Er moet een groter aanbod van betaalbare, kwalitatief hoogwaardige en duurzame woningen komen.

Aan de hand van kwalitatief onderzoek zijn de belangrijkste trends en ontwikkelingen op de starterswoningenmarkt geïdentificeerd. De bevolking van Nederland is tussen 2011 en 2020 met meer dan 900.000 mensen gegroeid, waardoor er een toenemende vraag naar starterswoningen is, met name in stedelijke gebieden. Dit heeft geleid tot stijgende huizenprijzen. Ook zijn de rentekosten van een hypotheek gestegen, waardoor de woningmarkt nog ontoegankelijker is geworden voor starters. De gemiddelde prijs van een starterswoning €380.000,- is, terwijl de gemiddelde starter vaak niet meer kan lenen dan €300.000,-.

Op basis van de gegevens uit interviews met de gemeenten Amersfoort, Ermelo en Scherpenzeel kan worden geconcludeerd dat gemeenten in Nederland over het algemeen een positieve houding hebben ten opzichte van nieuwe woonconcepten. De gemeenten zijn getoetst op een vijftal codes, waar uiteindelijk een gegevens analyse van gemaakt is. De gemeenten streven naar efficiënt, compact en doelgericht bouwen, terwijl ze tegelijkertijd wooncomfort willen bieden aan inwoners. Er is een open houding ten opzichte van nieuwe ideeën en innovatieve concepten, waarbij waarde wordt gehecht aan een diverse woningvoorraad, duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en het creëren van een community. Er is een algemene bereidheid om samen te werken met ontwikkelaars en andere partijen om deze doelen te bereiken.

Er is een aanzienlijk verschil tussen de behoefte aan starterswoningen en het aantal beschikbare woningen (900.000 afgezet tegen 90.000). De nadelen van nieuwe woonconcepten, zoals het creëren van draagvlak en betaalbaarheid, kunnen de ontwikkeling van voldoende starterswoningen belemmeren. Het overheidsbeleid kan echter een positieve invloed hebben door de ontwikkeltijd te verkorten en grootschalige bouw te stimuleren. Doordat ontwikkelaars gedwongen sociale woningen moeten ontwikkelen, blijft het spannend op de markt. Is het nog wel interessant om te ontwikkelen is een vraag die veel rondspeelt.

Bevolkingsgroei heeft invloed op de vraag naar woningen en de prijsontwikkeling, migratie speelt hierin ook een rol.

Aanbevelingen voor beleidsmakers en ontwikkelaars om innovatieve oplossingen te realiseren zijn onder andere het stimuleren van samenwerking, het vereenvoudigen van het planningsproces, het promoten van innovatieve woonconcepten en het verbeteren van betaalbaarheid en toegankelijkheid van starterswoningen.

Summary

The housing shortage in the Netherlands is significant. The rising prices of housing and increasing interest rates make it difficult for starters to buy a home. To address this challenge, an integrated approach is essential. There needs to be a greater supply of affordable, high-quality, and sustainable homes. Based on qualitative research, the key trends and developments in the starter home market have been identified. From 2011 to 2020, the population of the Netherlands has grown with over 900,000 people. This results in an increasing demand for starter homes, particularly in urban areas, which has led to rising house prices. Additionally, mortgage interest costs have increased, making the housing market even more inaccessible for starters. The average price of a starter home is €380,000, while the average starter can often only borrow up to €300,000.

Based on data from interviews with the municipalities of Amersfoort, Ermelo, and Scherpenzeel, it can be concluded that municipalities in the Netherlands generally have a positive attitude towards new housing concepts. The municipalities have been assessed by five codes, and a data analysis has been conducted. They aim for efficient, compact, and purposeful construction while providing comfort to residents. There is an open attitude towards new ideas and innovative concepts, with value placed on a diverse housing stock, sustainability, spatial quality, and creating a community. There is a general willingness to collaborate with developers and other parties to achieve these goals.

There is a significant gap between the demand for starter homes and the number of available homes (900,000 compared to 90,000). The disadvantages of new housing concepts, such as building support and affordability, can hinder the development of an adequate supply of starter homes. However, government policies can have a positive impact by reducing development time and encouraging large-scale construction. The requirement for developers to include social housing in their projects adds complexity to the market. Therefore, real estate investors question if it is still profitable to invest in property. Lastly, population growth influences housing demand and price development, while migration also plays a role.

In conclusion, to realize innovative solutions towards the housing shortage in the Netherlands policymakers and developers should include promoting collaboration, simplifying the planning process, promoting innovative housing concepts. This will lead to an increase of accessible and affordable starter homes.

1. Inleiding

In de markt van starterswoningen spelen verschillende factoren een rol. Een aantal daarvan zijn duurzaamheid, de vraag naar innovatie, de prijzen van de woningen en de vraag naar investeringsmogelijkheden.

1.1 Breder kader

In het breder kader geeft informatie over de achtergrond van het onderwerp, relevante theorieën en bestaande onderzoeken in het gebied. Het breder kader helpt om het onderzoek te plaatsen en te laten zien hoe het bijdraagt aan de bestaande kennis in het veld.

1.1.1 Aanleiding

De woningopgave waar de gemeentes in Nederland voor staan zijn groot en de ruimte is beperkt. De woningopgave verwijst naar de uitdaging om voldoende betaalbare en duurzame woningen te bouwen om te voldoen aan de groeiende vraag van de bevolking. In Nederland is er momenteel een tekort aan (starters)woningen, met name in stedelijke gebieden en populaire regio's. Dit tekort wordt veroorzaakt door een aantal factoren, waaronder de bevolkingsgroei, de toename van het aantal huishoudens en de beperkte beschikbaarheid van bouwgrond (Groot, et al., 2022).

Om de woningopgave aan te pakken, zijn er verschillende initiatieven en maatregelen genomen. Zo heeft de overheid verschillende programma's en subsidies geïntroduceerd om de bouw van nieuwe woningen te stimuleren en de verduurzaming van bestaande woningen te bevorderen. Ook wordt er steeds meer samengewerkt tussen verschillende partijen, zoals gemeenten, ontwikkelaars, bouwers en woningcorporaties om de woningbouw te versnellen.

Een belangrijke uitdaging bij de woningopgave is het vinden van een balans tussen de bouw van nieuwe woningen en het behoud van de leefbaarheid en de kwaliteit van de leefomgeving. Ook is er aandacht voor het creëren van een diverse woningmarkt, waarin er voldoende aanbod is voor verschillende doelgroepen, zoals starters, ouderen en huishoudens met een laag inkomen (Groot, S; Mohlmann, J; Lejour, A, 2016).

Al met al is de woningopgave in Nederland een complex vraagstuk dat nog veel aandacht en inspanning vereist om te zorgen voor voldoende betaalbare, duurzame en kwalitatief hoogstaande woningen voor iedereen.

1.1.2 Probleemstelling

Door de gestegen huizenprijzen en stijgende rente is het moeilijk om een woning te kopen voor starters op de markt. Daarnaast schiet het woningaanbod dermate tekort om een groot deel van de bevolking in het hogere segment te kunnen huisvesten om eventuele starterswoningen vrij te krijgen (Groot, S, 2022). Verder is er een woningtekort van 315.000 woningen (Ministerie van binnenlandse zaken en koninkrijkrelaties, 2023). Een groot deel van het probleem zit niet aan de vraagkant, maar aan de aanbodkant. De woningmarkt is een voorraadmarkt en het aanbod blijft achter bij de groeiende vraag. Het aanbod woningen komt daardoor vast te staan en dat leidt tot hogere huizenprijzen.

De Nationale Woon- en Bouwagenda en het Programma Woningbouw stimuleren provincies, gemeenten en ontwikkelaars om 900.000 woningen te bouwen tot en met 2030 waarvan een derde betaalbaar voor starters (Volkshuisvestingnederland, 2023). De ambitie is ook om de bouwproductie te laten groeien naar 100.000 woningen per jaar in de huidige kabinetsperiode en om woningen betaalbaar te houden voor starters en mensen met een middeninkomen. Flex-wonen kan een optie zijn voor mensen die acuut op zoek zijn naar een tijdelijke woning. Er zal meer gebouwd moeten worden. Marktpartijen, vertegenwoordigers van bewoners, de koepels van woningcorporaties, waterschappen en het Rijk hebben in de Nationale Woonagenda de ambitie uitgesproken om tot 2025 jaarlijks 75.000 woningen bij te bouwen. Met de NVM is afgesproken dat in de eerste jaren de productie van nieuwbouwwoningen zelfs op minimaal 80.000 moet liggen (NVM, 2020).

Een ander probleem is de stijging van de bouwkosten van een nieuwbouwwoning. Volgens corporatiedirecteuren zorgt de stijging van bouwkosten ervoor dat er een bouwstop dreigt te komen. Ook wordt veel geklaagd over de wachttijd voor materialen. Circa 15% van de aannemers gaf aan materialen niet op tijd te ontvangen. Door deze problemen is het nieuwe aanbod van woningen in heel 2018 gedaald met 2% ten opzichte van 2017 (Kraan, D, 2021).

Bij een optimale inzet van vastgoed hoort een samenspel te zijn tussen vraag en aanbod. Dit kan alleen gerealiseerd worden door een gezamenlijke aanpak vanuit beide oogpunten. In dit onderzoek wordt getracht een duidelijk en overzichtelijk beeld te krijgen op welke manier de groeiende vraag naar starterswoningen beantwoord kan worden.

1.1.3 Doelstelling

Een groter aanbod van woningen is noodzakelijk en ook de enige manier om de markt structureel toegankelijker te maken. De doelstelling van de woningopgave in Nederland is dan ook om voldoende, betaalbare, kwalitatief hoogstaand en duurzame woningen te bouwen om te voldoen aan de groeiende vraag van de bevolking. Dit houdt in dat er in de komende jaren een flink aantal nieuwe woningen gebouwd moeten worden om het huidige woningtekort op te lossen en te voorkomen dat het tekort verder oploopt (Vlak, A; Middelkoop, M van; Schilder, F; Eskinasi, M;., 2017).

Daarnaast is er ook aandacht voor het verduurzamen van bestaande woningen om de CO₂-uitstoot te verminderen en de klimaatdoelstellingen te halen. Een andere belangrijke doelstelling is het creëren van een diverse woningmarkt, waarin er voldoende aanbod is voor verschillende doelgroepen, zoals starters, ouderen en huishoudens met een lager inkomen.

Het uiteindelijke doel is om te zorgen voor een evenwichtige woningmarkt waarin iedereen de mogelijkheid heeft om een passende en betaalbare woning te vinden. Dit is niet alleen van belang voor het welzijn van individuele burgers, maar ook voor de economische ontwikkeling van het land en het behoud van de leefbaarheid en de kwaliteit van de leefomgeving. Er moet efficiënt en compact gebouwd worden, maar wel met het wooncomfort die gewenst is.

1.1.4 Vraagstelling

Het vraagstuk van de woningopgave in Nederland is het tekort aan voldoende betaalbare en duurzame woningen om te voldoen aan de groeiende vraag van de bevolking. Dit houdt in dat er in de komende jaren veel nieuwe woningen gebouwd moeten worden om het huidige woningtekort op te lossen en te voorkomen dat het tekort verder oploopt (Bouwmeester, H.J.F.M.; Boelhouwer, P; Drift, D van der, 2022).

Er zijn verschillende oorzaken voor het ontstaan van dit vraagstuk, waaronder de bevolkingsgroei, de toename van het aantal huishoudens en de beperkte beschikbaarheid van bouwgrond. Dit zorgt voor een situatie waarin er veel vraag is naar woningen, maar er te weinig aanbod is om aan deze vraag te voldoen. Dit leidt weer tot hoge woningprijzen en lange wachttijden voor mensen die op zoek zijn naar een woning.

Het vraagstuk van de woningopgave is complex en vraagt om een integrale aanpak waarin de verschillende partijen zoals gemeenten, ontwikkelaars, bouwers en woningcorporaties nauw samenwerken. Daarnaast is het belangrijk om bij de oplossing van dit vraagstuk ook rekening te houden met andere factoren, zoals de leefbaarheid, de kwaliteit van de leefomgeving en de duurzaamheid van de gebouwde omgeving. Doordat er te weinig starterswoningen zijn in geheel Nederland kan er gesproken worden van een vraagstuk wat de gehele sector aangaat.

1.2 Theoretisch kader

Theorieën en concepten die relevant zijn voor het onderwerp van onderzoek komen hier aan bod. Het beschrijft welke onderzoeksmethoden gebruikt zullen worden, hoe de data verzameld en geanalyseerd zal worden en welke hypothesen worden getest.

1.2.1 Imago sector

De vastgoedsector wordt vaak geassocieerd met hoge prijzen en beperkte beschikbaarheid van starterswoningen. Veel starters hebben moeite om een betaalbare woning te vinden, vooral in grote steden en populair gebieden. Dit leidt tot grote concurrentie en frustratie onder starters. Veel mensen beschuldigen de vastgoedsector van speculatie en prijsopdrijving, en er is veel kritiek op de manier waarop de sector de woningmarkt aanpakt (Groot, S; Mohlmann, J; Lejour, A, 2016). Over het algemeen wordt de vastgoedsector geassocieerd met rijkdom en luxe, maar ook met ongelijkheid en ondoorzichtigheid.

Hoewel deze kritiekpunten zeker geldig zijn voor een deel van de vastgoedsector, zijn er ook veel bedrijven en organisaties die actief werken aan het verbeteren van het imago van de sector. Zo wordt er bijvoorbeeld steeds meer aandacht besteed aan duurzaamheid en wordt er gewerkt aan het transparanter maken van vastgoedtransacties. Bovendien wordt er samengewerkt met andere partijen, zoals overheden en maatschappelijke organisaties, om te zorgen voor een evenwichtige en duurzame ontwikkeling van de gebouwde omgeving.

1.2.2 Sector in cijfers

Er is in Nederland een groot tekort aan woningen, wat zich uit in hoge wachttijden voor sociale huurwoningen (rond de 7 jaar) en stijgende huurprijzen voor vrijesectorhuurwoningen (van 9 euro per vierkante meter in 2014 naar 14 euro in 2021) (Swagerman, 2022). De krapte-indicator in de koopmarkt is nog nooit zo laag geweest (1,3 in het vierde kwartaal van 2021), terwijl een indicator van rond de 7 wenselijk is voor een stabiele woningmarkt.

Het woningtekort beperkt de mogelijkheden voor starters en middeninkomens op de woningmarkt. Deze groepen hebben weinig opties door het tekort aan woningen, gestegen kooprijzen en strikte inkomensnormen in de sociale huursector. Er zijn bijna 2,7 miljoen huishoudens met een middeninkomen (vanaf 30.000 euro, zonder recht op huurtoeslag). Volgens diverse berekeningen en analyses is de betaalcapaciteit van huishoudens beperkt.

Het ministerie van Financiën heeft berekend dat door de daling van het aantal inkomensondersteunende toeslagen, het netto-inkomen van huurders met een inkomen net boven de doelgroep grens (40.000/44.000 euro bruto voor gezinnen) nauwelijks hoger is dan het inkomen van een huishouden dat het minimumloon verdient (verschil van 145 euro). De overheid heeft slechts beperkt rekening gehouden met de grootte van het huishouden en de

woonuitgaven. Dit raakt gezinnen met een middeninkomen extra, omdat hun resterende inkomen na noodzakelijke uitgaven sterk afneemt naarmate het huishouden groter wordt.

Sinds de woningwet van 2015 (Rijksoverheid, 2020) hebben middeninkomens moeite om toegang te krijgen tot sociale huurwoningen. Woningcorporaties moeten zich richten op lage inkomens en marktpartijen op midden- en hogere inkomens. Er zijn belemmeringen voor corporaties die actief willen zijn in het middensegment. Het kopen van een woning is ook moeilijker geworden voor middeninkomens vanwege afgenomen leencapaciteit, hogere nieuwbouwprijzen en verstopping in de keten (Buys, A, 2021). Startende huishoudens ervaren lange wachttijden voor sociale huurwoningen en stijgende huur- en koopprijzen. Jongeren blijven langer bij hun ouders wonen of moeten genoeg nemen met minder gewenste woningen.

Er is discussie over de locatie waar de toekomstige woningen gebouwd moeten worden (Kromhout, S; Witkamper, L.; 2019). Na de Vinex periode was er een consensus om de woningbouw binnen de stadsgrenzen te laten plaatsvinden, en het kabinet-Rutte III maakte verstedelijkingsafspraken met 14 grootstedelijke regio's. Onderzoeksrapporten laten zien dat de kosten voor verstedelijking tussen 30 en 35 miljard euro bedragen, met de hoogste kosten in stedelijke gebieden. Er zijn forse subsidies nodig voor infrastructuur en energievoorziening, met name voor lightrail-verbindingen (Ministerie van binnenlandse zaken en koninkrijkrelaties, 2022).

1.3 Knowledge gap

Ontwikkelaars en gemeenten hebben vaak een bredere en diepere kennis van de regelgeving en praktische uitvoering van het bouwen en verkopen van starterswoningen. Ze weten bijvoorbeeld welke vergunningen nodig zijn voor het bouwen van woningen, hoe de wet- en regelgeving omtrent het bouwen van woningen is opgebouwd, welke technische eisen er gelden voor de bouw van woningen, hoe ze financiering kunnen verkrijgen voor de bouw van woningen en hoe ze de woningen kunnen verkopen. Ook hebben zij vaak kennis van de marktontwikkelingen, de vraag naar starterswoningen, de prijzen van de woningen, de concurrentie en de lokale economie.

Starters hebben moeite om toegang te krijgen tot de woningmarkt vanwege stijgende huisprijzen en huurprijzen. De sociale huursector zou een oplossing moeten bieden, maar deze sector krimpt en heeft strenge inkomenseisen en lange wachttijden. Vooral kwetsbare jonge mensen hebben het moeilijk om een betaalbare woning te vinden in de grote steden van Nederland. Als reactie op deze problemen blijven jonge mensen langer bij hun ouders wonen, krijgen ze te maken met hogere woonkosten en hebben ze moeite om toegang te krijgen tot hypotheekleningen. Ze hebben vaak intergenerationele overdrachten nodig om toegang te krijgen tot het bezitten van een woning (Hokstra, J; Gentile, M, 2022).

Starters hebben niet alleen te maken met concurrentie van mensen die op de huizenladder omhoog gaan, maar ook van investeerders. Grote institutionele partijen richten zich vooral op grote nieuwe ontwikkelingen en het opkopen van woningportefeuilles, terwijl kleine particuliere investeerders zich bezighouden met het kopen van bestaande woningen om ze te verhuren in de eigenwoningmarkt (Hokstra, J; Gentile, M, 2022). In de vier grote steden van Nederland (Amsterdam, Rotterdam, Utrecht, Den Haag) bedroeg het fenomeen 'kopen om te verhuren' in 2019 meer dan 20% van alle woningaankopen (Hochstenbach, 2022). Het is zo'n probleem geworden dat sommige gemeenten een zogenaamde zelf woonplicht hebben ingevoerd voor bepaalde segmenten van de woningvoorraad.

Ondanks dat ontwikkelaars en gemeenten uitgebreide kennis hebben van de regels en praktische uitvoering van het bouwen en verkopen van starterswoningen, ontbreekt het aan begrip van de specifieke behoeften en uitdagingen van jongeren bij het verkrijgen van betaalbare huisvesting op de huidige markt. Terwijl ontwikkelaars en gemeenten een greep hebben op de markt en de technische aspecten van het bouwen en verkopen van woningen, hebben zij mogelijk geen diepgaand inzicht in de ervaringen en uitdagingen waarmee kwetsbare jongeren te maken krijgen bij het vinden van betaalbare huisvesting. Er is meer onderzoek nodig naar het verkrijgen van betaalbare huisvesting en hoe deze uitdagingen kan worden aangepakt door middel van beleid en praktijk. Dit kan onder meer het verkennen van alternatieve financieringsmodellen omvatten, het ontwerpen van huisvesting die specifiek is afgestemd op de behoeften van jongeren en het vinden van

manieren om duurzaam te bouwen. Verder onderzoek is nodig om effectieve strategieën te ontwikkelen voor het aanpakken van de huisvestingscrisis waarmee jongeren worden geconfronteerd.

1.4 Hoofdvraag

Naar aanleiding van de probleemstelling, doelstelling en vraagstelling is de volgende onderzoeksvraag naar voren gekomen als hoofdvraag in het onderzoek:

Hoe kan er worden voorzien in de groeiende vraag naar voldoende betaalbare en kwalitatief hoogwaardige starterswoningen in Nederland?

Deze hoofdvraag biedt de mogelijkheid om te onderzoeken hoe het woningtekort in Nederland op een integrale en duurzame manier kan worden aangepakt, waarbij rekening wordt gehouden met verschillende factoren die van belang zijn voor de leefbaarheid en duurzaamheid van de gebouwde omgeving.

Het is moeilijk om het verwachte antwoord op de hoofdvraag te geven zonder een diepgaande analyse van het bedrijf, de markt en andere relevante factoren. Wel kunnen we op basis van de vraagstelling en de context enkele mogelijke verwachte uitkomsten noemen:

- Een integrale aanpak is nodig: Het onderzoek zou kunnen aantonen dat een integrale aanpak nodig is om het woningtekort in Nederland op te lossen en tegelijkertijd te zorgen voor een leefbare en duurzame gebouwde omgeving. Dit zou betekenen dat er nauwe samenwerking moet zijn tussen verschillende belanghebbenden zoals gemeenten, ontwikkelaars, bouwers en woningcorporaties, waarbij er gezamenlijk gekeken wordt naar de behoeften van de verschillende doelgroepen en er oog is voor andere factoren zoals leefbaarheid en duurzaamheid.
- Meer aandacht voor duurzaamheid: Het onderzoek zou kunnen aantonen dat er meer aandacht moet zijn voor duurzaamheid in de woningbouw in Nederland, waarbij er bijvoorbeeld meer gebruik gemaakt wordt van duurzame materialen en energiezuinige bouwtechnieken. Dit zou kunnen bijdragen aan een leefbare en duurzame gebouwde omgeving, waarin ook rekening wordt gehouden met de toekomstige generaties.
- Een verschuiving in het beleid: Het onderzoek zou kunnen aantonen dat er meer aandacht moet zijn voor de woningopgave in het beleid van de overheid, waarbij er bijvoorbeeld meer geld beschikbaar wordt gesteld voor de bouw van betaalbare en duurzame woningen en er meer ruimte wordt gecreëerd voor bouwgrond.

1.5 Deelvragen

Aan de hand van de genoemde hoofdvraag zijn de volgende deelvragen naar voren gekomen. Aan de hand van deze deelvragen kan de hoofdvraag juist en correct beantwoord worden.

- 1. Wat zijn de belangrijkste trends en ontwikkelingen op de starterswoningen markt in Nederland?**
- 2. In hoeverre staan gemeenten open voor nieuwe woonconcepten die efficiënt, compact en doelgericht bouwen mogelijk maken, maar tegelijkertijd zo veel mogelijk wooncomfort bieden?**
- 3. Op welke manier kunnen nieuwe concepten voor starterswoningen bijdragen aan het oplossen van het tekort aan betaalbare en kwalitatief hoogstaande starterswoningen in Nederland?**

Buitenstaanders kunnen veel leren van dit onderzoek, zoals:

- Inzicht in de huidige situatie van de starterswoningenmarkt in Nederland, inclusief trends en ontwikkelingen, en het tekort aan betaalbare en kwalitatief hoogwaardige starterswoningen.
- Het verkrijgen van kennis over de houding van gemeenten ten opzichte van nieuwe woonconcepten die efficiënt, compact en doelgericht bouwen mogelijk maken, maar tegelijkertijd zo veel mogelijk wooncomfort bieden.
- Inzicht in de bijdrage die nieuwe concepten voor starterswoningen kunnen leveren aan het oplossen van het tekort aan betaalbare en kwalitatief hoogstaande starterswoningen in Nederland.
- Praktische aanbevelingen voor beleidsmakers, projectontwikkelaars en andere belanghebbenden over de implementatie van nieuwe concepten voor starterswoningen, en hoe deze concepten kunnen worden gebruikt om de vraag naar betaalbare en kwalitatief hoogwaardige starterswoningen te voldoen.

Kortom, dit onderzoek biedt waardevolle inzichten en aanbevelingen voor iedereen die geïnteresseerd is in de starterswoningenmarkt in Nederland en de uitdagingen waarmee deze markt wordt geconfronteerd.

1.6 Doelstelling

De oplossing van het vraagstuk en het antwoord op de hoofdvraag en deelvragen moet in de juiste context geplaatst worden. Verder moet het relevant zijn en moet het sturen naar het uiteindelijke doel van het onderzoek. Ook moet er een duidelijk beeld worden geschetst van de eventuele toekomst van de starterswoningenmarkt op welke manier de toekomst aangevlogen kan worden.

Het uiteindelijke product wat opgeleverd zal worden is een verslag met complete analyse van de opgedane kennis en bevindingen. Daarnaast zal er van deze kennis en bevindingen een conclusie en aanbeveling worden opgemaakt. Tenslotte zal er een beeld worden geschetst hoe verschillende gemeentes in Nederland aankijken tegen nieuwe woonconcepten voor starterswoningen.

2. Aanpak

Om de onderzoeksvragen te kunnen beantwoorden was het noodzakelijk om nieuwe informatie te verzamelen en deze vervolgens te analyseren. In dit hoofdstuk werd er per deelvraag besproken welke methode er gebruikt zou worden en hoe en welke informatie/gegevens verzameld zouden worden. Verder werd er gekeken naar de validiteit en betrouwbaarheid van het onderzoek en hoe de verzamelde gegevens/informatie/data verwerkt werden tot een duidelijke analyse. Ook werden de criteria gegeven voor het beoordelen van de resultaten.

2.1 Gegevens verzamelen

Per deelvraag is er gekeken naar de beste manier om de gegevens te verzamelen.

1. Wat zijn de belangrijkste trends en ontwikkelingen op de starterswoningen markt in Nederland?

Kwalitatief onderzoek is uitgevoerd door middel van bronnenonderzoek/literatuurstudie. Er werd schriftelijke informatie verzameld uit boeken, rapporten, verslagen, databanken en klantenbestanden. Alle bronnen zijn gecontroleerd of ze afkomstig waren van een gerenommeerde uitgeverij, organisatie of auteur en of de informatie in de bron op feiten was gebaseerd. Er vond geen direct contact met onderzoeksobjecten plaats en er werd gebruik gemaakt van materiaal vanuit het perspectief waarmee de informatie was gepubliceerd. Het verwerken van de gegevens omvatte verschillende stappen:

- Er is een overzichtelijke tekst met een overzichtelijke structuur gemaakt om de verzamelde informatie en gegevens weer te geven.
- Verzamelde data werd weergegeven in een tabel of spreadsheet.
- De gegevens werden geanalyseerd en geïnterpreteerd, en er is een conclusie gemaakt op basis van de bevindingen.
- De gegevens en de resultaten van de vraag uit het onderzoek werden gepresenteerd op een duidelijke en begrijpelijke manier. Dit gebeurde in de vorm van een verslag en een presentatie, waarin een samenvatting werd gegeven van de belangrijkste bevindingen.

2. In hoeverre staan gemeenten open voor nieuwe woonconcepten die efficiënt, compact en doelgericht bouwen mogelijk maken, maar tegelijkertijd zo veel mogelijk wooncomfort bieden?

Kwalitatief onderzoek: gesprek/ interview met verschillende gemeentes. Diverse gemeentes ondergingen een benadering voor een gesprek/interview. De vragen die gesteld werden tijdens deze gesprekken zijn te vinden in bijlage 2: vragenlijst voor gemeenten. Het voornemen was om de volgende gemeenten te polsen voor een interview/gesprek: Amersfoort, Dronten en Utrecht. Er is een interview afgenomen met de gemeenten Amersfoort, Ermelo en Scherpenzeel. Deze drie gemeenten kunnen gezien worden als

verschillende, zowel in grootte als in doen en laten. Hierdoor is er een breedbeeld verworven wat dit onderzoek goed doet.

Over het algemeen kan gesteld worden dat een interview met een gemeente een waardevol middel is om informatie te verzamelen en inzicht te krijgen in het beleid en de besluitvorming van de gemeente, maar dat het van belang is om kritisch te zijn en eventuele vertekeningen in de antwoorden te identificeren. Om de betrouwbaarheid van een interview met een gemeente te vergroten, zijn er van tevoren duidelijke afspraken gemaakt over de aard van het interview, zorgde de interviewer dat hij goed voorbereid was en zich bewust was van de context en achtergrond van de gemeente. Het was eveneens van belang om tijdens het interview door te vragen en eventuele tegenstrijdigheden of onduidelijkheden te verhelderen. Uiteindelijk was het cruciaal om een objectieve en nauwkeurige verslaglegging te verzorgen, waarbij de antwoorden van de gemeente worden weergegeven in hun juiste context en zonder eigen interpretatie.

De uitkomsten van de interviews zijn gecodeerd. Vervolgens is er een gegevens analyse gemaakt: hierbij is er dieper naar de inhoud van de codes gekeken. Ten slotte zijn de geanalyseerde interviews gerapporteerd en gepresenteerd. Hierin is meegenomen wat de resultaten betekenen voor de onderzoeksvraag.

3. Op welke manier kunnen nieuwe concepten voor starterswoningen bijdragen aan het oplossen van het tekort aan betaalbare en kwalitatief hoogstaande starterswoningen in Nederland?

Om tot een duidelijk antwoord te komen, dienden de volgende variabelen onderzocht te worden:

- De voor- en nadelen van nieuwe woonconcepten
- De invloed van overheidsbeleid op de ontwikkeling van nieuwe concepten voor starterswoningen, zoals stimuleringsmaatregelen
- De wensen en behoeften van starters op de woningmarkt
- Het aantal beschikbare starterswoningen afgezet tegen het te ontwikkelen aantal starterswoningen

De onderzoeksstrategie die hierbij werd gebruikt, was een mix tussen kwalitatief interview en literatuuronderzoek/data-analyse.

Interviews: Er werden interviews uitgevoerd met experts in de vastgoedsector en beleidsmakers/gemeenten om hun mening te peilen over de bijdrage van nieuwe concepten voor starterswoningen voor het oplossen van het tekort aan betaalbare en kwalitatief hoogstaande starterswoningen in Nederland. Dit leverde informatie op over de invloed van overheidsbeleid en de mogelijkheden voor innovatieve oplossingen. De vragen die gesteld werden tijdens dit gesprek zijn te vinden in bijlage 2: vragenlijst voor gemeenten. Er werd beoogd om de volgende gemeenten te benaderen voor een

interview/gesprek: Amersfoort, Dronten en Utrecht. Uiteindelijk is er een interview afgenomen met de gemeenten Amersfoort, Ermelo en Scherpenzeel.

Data-analyse: De beschikbare gegevens over de woningmarkt in Nederland, zoals verkoopprijzen, beschikbaarheid van starterswoningen, demografische en economische gegevens, werden geanalyseerd. Dit hielp om het tekort aan betaalbare en kwalitatief hoogstaande starterswoningen in Nederland beter te begrijpen, evenals de regionale verschillen daarin en de mogelijke invloed van nieuwe concepten voor starterswoningen op dit tekort.

De methode om de gegevens te analyseren verliep als volgt:

- De belangrijkste thema's en patronen werden geïdentificeerd
- Analyseren: om verbanden te vinden tussen de verschillende thema's en patronen.
- Rapporteren: de bevindingen van de analyse werden op een gestructureerde en overzichtelijke manier gerapporteerd. Dit is gedaan door middel van omschrijvingen, grafieken en tabellen.

Door deze onderzoeksmethoden te combineren, werd er een grondig inzicht verkregen in de bijdrage van nieuwe concepten voor starterswoningen voor het oplossen van het tekort aan betaalbare en kwalitatief hoogstaande starterswoningen in Nederland. Ook konden er aanbevelingen worden gedaan voor beleidsmakers en ontwikkelaars om innovatieve oplossingen te realiseren.

2.2 Criteria voor resultaten

Criteria die van belang zijn voor het beoordelen van de resultaten:

- Objectiviteit: De resultaten moesten objectief zijn, wat betekende dat ze geen persoonlijke voorkeuren van de onderzoeker weergaven. Het was belangrijk om een objectieve en onbevooroordeelde analyse uit te voeren.
- Praktische toepasbaarheid: De resultaten moesten praktisch toepasbaar zijn en nuttig zijn voor degenen die ze willen gebruiken.
- Relevantie: De resultaten moesten relevant zijn voor de onderzoeksvraag of het probleem dat werd onderzocht.
- Validiteit: De resultaten moesten valide zijn, wat betekent dat ze meten wat ze bedoeld zijn te meten.
- Significante bevindingen: De resultaten moesten significante bevindingen opleveren die een bijdrage leverden aan de bestaande kennis of inzichten.
- Betrouwbaarheid: De resultaten moesten betrouwbaar zijn, wat betekent dat ze consistent zijn en reproduceerbaar zijn wanneer de analyse of het onderzoek opnieuw wordt uitgevoerd met dezelfde gegevens en onder dezelfde omstandigheden.

3. Resultaten

In het hoofdstuk dat volgt, worden alle resultaten van het onderzoek gepresenteerd voor elke afzonderlijke deelvraag die in dit onderzoek aan bod zijn gekomen. Dit gedeelte bevat dus een uitgebreide beschrijving van de bevindingen die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen.

3.1 Deelvraag 1

Wat zijn de belangrijkste trends en ontwikkelingen op de starterswoningen markt in Nederland?

De starterswoningenmarkt in Nederland heeft de aandacht getrokken vanwege diverse trends en ontwikkelingen. Enkele van deze trends en ontwikkelingen zijn onderzocht, waaronder bevolkingsgroei, betaalbaarheid, nieuwe woonconcepten, fiscale faciliteiten voor eigen woningbezit, nieuwbouwprojecten gericht op starters, verduurzaming van eigen woningen en digitalisering.

3.1.1 Bevolkingsgroei

Er is een toenemende vraag naar starterswoningen in Nederland, met name in de stedelijke gebieden. De vraag naar starterswoningen in Nederland blijft stijgen als gevolg van een groeiende bevolking. Volgens de laatste cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) is de bevolking van Nederland tussen 2011 en 2020 met meer dan 900.000 mensen gegroeid (CBS, 2023).

Bevolkingsontwikkeling (x1.000)

Jaar	Natuurlijke aanwas	Migratiesaldo	Bevolkingsgroei
2002	59,728	24,332	87,287
2003	58,361	-0,317	65,46
2004	57,454	-16,216	47,494
2005	51,508	-27,428	28,684
2006	49,685	-31,32	23,782
2007	48,314	-5,757	47,407
2008	49,498	25,737	80,388
2009	50,68	34,481	89,202
2010	48,339	33,081	80,81
2011	44,319	29,768	74,549
2012	35,146	13,883	49,227
2013	30,096	19,103	49,714
2014	35,958	35,087	71,437
2015	23,376	55,106	78,394
2016	23,523	79,194	102,387
2017	19,622	80,665	99,577
2018	15,162	86,371	101,079

2019	17,795	108,035	125,422
2020	0,003	68,359	67,83
2021	8,469	107,198	115,257
2022*	-3,046	227,882	224,836

Tabel 1: Bevolkingsgroei Nederland per jaar (x1.000)

In tabel 1 is te zien dat er door de jaren heen steeds minder natuurlijke aanwas (geboorte minus sterfte) is, terwijl het migratiesaldo geleidelijk stijgt. In 2022 een opvallende statistiek plaatsvindt. Hoewel er een negatieve natuurlijke aanwas van -3.046 is, is het migratiesaldo opmerkelijk hoog, namelijk 227.882. Dit resulteert in een aanzienlijke bevolkingsgroei van 224.836. Dit kan wijzen op een grote instroom van migranten, waardoor de bevolking een sprong maakt.

3.1.2 Betaalbaarheid

Jongvolwassenen klagen over de hoge huizenprijzen die het moeilijker maken om een starterswoning te kopen, terwijl ook de rentekosten van een hypotheek zijn gestegen (ECB, 2023). De woningmarkt is momenteel ontoegankelijk voor deze groep. Het woningaanbod is niet voldoende om een groot deel van de bevolking in het hogere segment te huisvesten, wat heeft geleid tot stijgende huizenprijzen (CBS, 2023). Helaas zijn de huizenprijzen zodanig gestegen dat de mogelijkheden voor koopstarters sinds 2015 flink zijn afgenomen, wat leidt tot ongelijke kansen op de woningmarkt als een van de kernproblemen. De gemiddelde prijs van starterswoningen is €380.000,- terwijl de gemiddelde starter vaak niet meer kan lenen dan €300.000,- (Groot, S, 2022).

Prijsontwikkeling van bestaande woningen

Jaar	% verandering
2019	6,20
2020	7,75
2021	15,12
2022	13,93

Tabel 2: %-verandering t.o.v. voorgaand jaar (CBS, 2023).

Tabel 2 toont aan dat er in 2019 een stijging was van 6,20% in de prijzen van bestaande woningen ten opzichte van het voorgaande jaar. In 2020 steeg de prijsontwikkeling verder met 7,75%, wat een hogere groei betekende dan het voorgaande jaar. In 2021 was er echter sprake van een sterke stijging van maar liefst 15,12%, wat de grootste stijging in de afgelopen vier jaar is. Ten slotte was er in 2022 nog steeds sprake van een aanzienlijke stijging van 13,93%. Deze tabel toont dus aan dat de prijzen van bestaande woningen de afgelopen jaren sterk zijn gestegen. Het is belangrijk om op te merken dat deze gegevens regionaal kunnen verschillen en dat er ook andere factoren zijn die de prijsontwikkeling kunnen beïnvloeden, zoals rentetarieven, vraag en aanbod en economische groei.

ECB-Rentestanden.

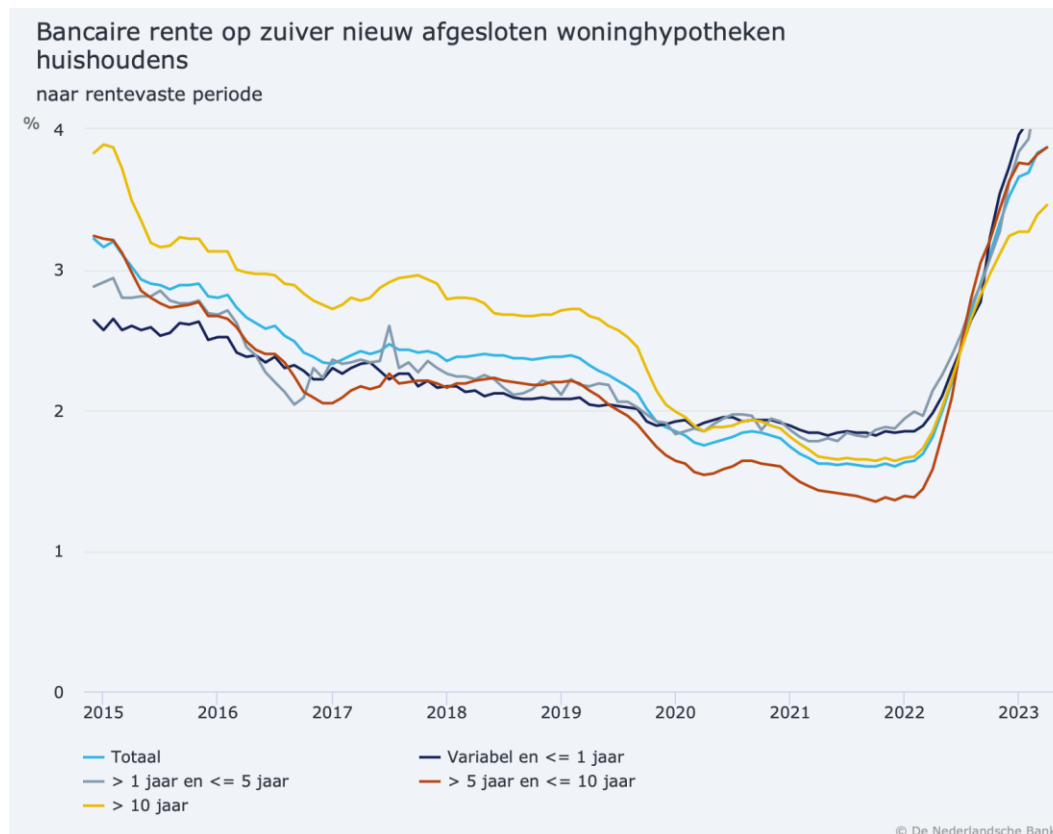
	Datum wijziging	Depositorente	Vaste rente voor basisherfinanciering	Marginale beleningsrente
2023	8 Feb.	2.50	3.00	3.25
2022	21 Dec.	2.00	2.50	2.75
2022	2 Nov.	1.50	2.00	2.25
2022	14 Sep.	0.75	1.25	1.50
2022	27 Jul.	0.00	0.50	0.75
2019	18 Sep.	-0.50	0.00	0.25

Tabel 3: ECB-rentetarieven (ECB, 2023)

De depositorente is de rente die banken betalen om hun overtollige geld bij de ECB te stallen. De vaste rente voor basisherfinanciering is de rente die de ECB in rekening brengt bij banken die geld lenen voor een bepaalde periode, meestal een week. De marginale beleningsrente is de rente die de ECB in rekening brengt bij banken die direct geld lenen van de ECB.

Op basis van tabel 3 valt op dat de rentetarieven in de loop van de jaren aanzienlijk zijn veranderd. Zo was de depositorente in 2019 nog negatief (-0.50%), terwijl deze in 2022 en 2023 positief was. Daarnaast is ook de vaste rente voor basisherfinanciering en de marginale beleningsrente in de loop van de jaren gewijzigd.

Deze veranderingen in de ECB-rentetarieven zijn van invloed op de economie en financiële markten, door het stimuleren of afremmen van investeringen en uitgaven. Wanneer de ECB de rente verhoogt, kan dit leiden tot hogere hypotheekrentes en daardoor een afname van de vraag naar woningen. Dit kan weer leiden tot een afvlakking of zelfs een daling van de woningprijzen.



Figuur 1: Bancaire rente op zuiver nieuw afgesloten woninghypotheken huishoudens (DNB, 2023).

De afgelopen jaren is de gemiddelde rente op nieuwe hypotheekrenten via banken gestaag gedaald. Deze daling werd deels veroorzaakt door het ruime monetaire beleid van de Europese Centrale Bank met als doel de economie te stimuleren. Bovendien heeft de toetreding van nieuwe hypotheekverstrekkers ook een rol gespeeld. Echter, sinds 2022 is de hypotheekrente weer aan het stijgen, mede als gevolg van het aangepaste rentebeleid van de ECB, dat gericht is op het bestrijden van inflatie (DNB, 2023). In figuur 1 is eerst de daling van de hypotheekrente en vervolgens de stijging vanaf 2022 goed te zien.

3.1.3 Nieuwe woonconcepten

Er zijn verschillende nieuwe woonconcepten voor starters die de laatste jaren zijn ontstaan om de woningnood onder deze groep aan te pakken (Bouwmeester, H.J.F.M.; Boelhouwer, P; Drift, D van der, 2022).

1. Tiny house: dit zijn kleine, volledig ingerichte woningen van maximaal 50 vierkante meter, die vaak zelfvoorzienend zijn. Ze zijn goedkoper dan reguliere woningen en kunnen op verschillende locaties geplaatst worden, zoals op voormalige bedrijventerreinen of in achtertuinen.
2. Co-living: hierbij delen meerdere mensen een woning en maken ze gebruik van gemeenschappelijke faciliteiten, zoals een keuken, badkamer en woonkamer. Co-living is vooral populair onder jongeren en biedt naast betaalbare huisvesting ook de mogelijkheid om nieuwe mensen te ontmoeten (Hoppenbrouwer, 2019).

3. Flex-wonen: dit zijn tijdelijke woningen die snel en makkelijk geplaatst en weer weggehaald kunnen worden. Flex-wonen wordt bijvoorbeeld gebruikt als overbruggingsoplossing voor starters die op zoek zijn naar een reguliere woning, maar ook als oplossing voor arbeidsmigranten en daklozen.
4. Woning coöperaties: hierbij verenigen bewoners zich in een coöperatie om gezamenlijk eigenaar te worden van een woningcomplex. Dit biedt starters de mogelijkheid om betaalbaar te wonen en zelf invloed uit te oefenen op de inrichting en beheer van de woningen (Bastiaans , 2021).
5. Wonen op het water: het kan bijdragen aan het verminderen van de druk op landgebruik en kan helpen bij het verminderen van de CO₂-uitstoot, doordat veel drijvende woningen gebruik maken van duurzame technologieën zoals zonne-energie en windturbines (Boogaard, Graaf, & Pires, 2014).

3.1.4 Fiscale faciliteiten eigen woning bezit

De Nederlandse overheid heeft verschillende vrijstellingen en aftrekposten opgezet om starters te helpen bij het kopen van een huis. Hierdoor wordt het voor starters makkelijker om een hypotheek te krijgen en een eigen woning te kopen. Zo is er de statersvrijstelling voor de overdrachtsbelasting. Hier kunnen starters tussen de 18 en 35 jaar in aanmerking voor komen als de woning niet duurder is dan €440.000 (Belastingdienst , 2023). Daarnaast is er de hypotheekrenteaftrek, waarin bepaalde kosten afgetrokken kunnen worden van het inkomen in box 1 (Belastingdienst, 2023). De kosten zijn:

- (Hypotheek)rente over de eigenwoningschuld
- Eenmalige financieringskosten
- Periodieke betalingen voor erfpacht, opstal of beklemming.

3.1.5 Nieuwbouwprojecten voor starters

Speciale projecten waarbij de focus ligt op het aanbieden van betaalbare woningen voor starters op de woningmarkt. Deze projecten worden vaak ontwikkeld door woningbouwcorporaties, projectontwikkelaars of gemeenten. Bij nieuwbouwprojecten voor starters wordt er vaak rekening gehouden met de wensen en behoeften van deze groep. Zo worden er bijvoorbeeld compactere woningen gebouwd, waardoor de prijzen lager zijn en er minder ruimte nodig is. Ook wordt er vaak extra aandacht besteed aan duurzaamheid en energiebesparing, wat de woonlasten van starters verlaagt. Naast de woningen zelf zijn er vaak ook andere voorzieningen in de buurt, zoals winkels, scholen, openbaar vervoer en groen. Dit maakt het wonen voor starters nog aantrekkelijker en comfortabeler.

Voorbeelden van deze projecten zijn:

- Startblock, Landsheer Warmenhuizen. Hier zijn compacte, grondgebonden houten woning ontwikkeld voor een- en tweepersoonshuishoudens (Startblock, 2022).
- Urban Homes, Silenestraat Hilversum. Hier wordt een woonconcept voor starters op de woningmarkt ontwikkeld wat inspeelt op de behoefte aan een moderne en duurzame levensstijl (Silenestraat, 2023).

- Finch buildings, een Nederlands bedrijf dat zich richt op het ontwerpen en bouwen van duurzame en modulaire gebouwen. Het bedrijf gebruikt een gepatenteerd bouwsysteem dat is gebaseerd op kruislaaghout en dat zorgt voor een snelle en efficiënte bouw zonder afbreuk te doen aan de duurzaamheid en kwaliteit van het eindproduct (Finch Buildings, 2023).
- Heijmans ONE, een Tiny House van 39 m2 met een luxe uitstraling en efficiënte indeling, geschikt voor een- of tweepersoonshuishoudens. De woning is volledig gebruiksklaar en kan worden uitgebreid met een terras of kleine tuin voor extra wooncomfort. Bovendien kan de woning na enkele jaren eenvoudig worden verplaatst (Heijmans, 2023).

3.1.6 Verduurzamen van bestaande woningen

Naast nieuwbouwprojecten gericht op starters, is er ook steeds meer aandacht voor het verduurzamen van bestaande woningen. Veel starters kiezen voor het kopen van een bestaande woning en willen deze dan verduurzamen om zo hun woonlasten te verlagen en bij te dragen aan een duurzamere toekomst (Milieucentraal, 2023). De overheid biedt verschillende subsidies aan om dit mogelijk te maken:

- ISDE: investeringssubsidie duurzame en energiebesparing. Hier kan er een vergoeding aangevraagd worden voor isolatiemaatregelen als spouwmuurisolatie, dakisolatie, vloerisolatie, warmtepomp, zonneboiler, aansluiting op warmtenet en HR++/triple glas (Rijksoverheid, 2023).

3.1.7 Digitalisering

Een van de belangrijkste ontwikkelingen op dit gebied is de opkomst van online platforms die starterswoningen aanbieden en informatie verschaffen over de woningmarkt. Hierdoor kunnen starters op een laagdrempelige manier kennis vergaren over de woningmarkt en gemakkelijker een geschikte woning vinden. Daarnaast bieden deze platforms vaak tools aan om het zoeken naar een woning te vergemakkelijken, zoals een zoekfunctie op basis van specifieke wensen en filters. Hier zijn enkele platforms waarop starterswoningen/koopwoningen worden aangeboden:

- Funda: de grootste website voor koopwoningen in Nederland (Funda, 2023).
- Jaap: een populaire website voor koopwoningen in Nederland (Jaap, 2023).
- Huislijn: een platform voor het vinden van koopwoningen en nieuwbouwprojecten (Huislijn, 2023).
- Huizenzoeker: een website voor het zoeken van koopwoningen en nieuwbouwprojecten (Huizenzoeker, 2023).

3.1.8 Conclusie

De vraag naar starterswoningen in Nederland blijft toenemen als gevolg van de groeiende bevolking. Dit leidt echter tot problemen op de woningmarkt, met name voor jongvolwassenen. De huizenprijzen en de hypotheekrente zijn aanzienlijk gestegen, waardoor de gemiddelde starter vaak niet meer kan lenen dan €300.000,-, terwijl de gemiddelde prijs van een starterswoning €380.000,- bedraagt. Dit betekent dat de betalingscapaciteit van starters wordt verminderd.

Nieuwe woonconcepten zoals tiny houses en co-living zijn ontstaan om de woningnood onder starters aan te pakken. Elk van deze concepten biedt starters betaalbare huisvesting aan. Daarnaast heeft het voordelen, zoals het delen van gemeenschappelijke faciliteiten, het verminderen van de druk op landgebruik en meer bouwvolume. Verschillende partijen in Nederland richten zich op het aanbieden van deze concepten voor starters op de woningmarkt. Voorbeelden van deze projecten zijn onder andere Startblock, Urban Homes, Finch Buildings en Heijmans ONE.

Om starters verder te helpen heeft de Nederlandse overheid vrijstellingen en aftrekposten opgezet bij het kopen van een huis. Zo is er de startersvrijstelling voor de overdrachtsbelasting en de hypotheekrenteaftrek. Ook zijn er subsidiemogelijkheden voor het verduurzamen van een bestaande woning.

De opkomst van online platforms die starterswoningen aanbieden en informatie verstrekken over de woningmarkt is een belangrijke ontwikkeling die het voor starters gemakkelijker maakt om een geschikte woning te vinden.

3.2 Deelvraag 2

In hoeverre staan gemeenten open voor nieuwe woonconcepten die efficiënt, compact en doelgericht bouwen mogelijk maken, maar tegelijkertijd zo veel mogelijk wooncomfort bieden?

De openheid van gemeenten betreffende nieuwe woonconcepten die efficiënt, compact en doelgericht bouwen mogelijk maken is onderzocht. Er is zijn interviews gedaan met verschillende gemeenten, hiervan is een transcript gemaakt. Vervolgens is er een code geschreven en deze heeft zijn uitwerking gevonden.

3.2.1 Transcript

Voor het interview met gemeente Amersfoort: Zie Bijlage 2: Transcript interview gemeente Amersfoort.

Voor het interview met gemeente Ermelo: Zie Bijlage 3: Transcript interview gemeente Ermelo

Voor het interview met gemeente Scherpenzeel: Zie Bijlage 4: Transcript interview gemeente Scherpenzeel

3.2.2 Code van gegevens

De volgende codes zijn gebruikt:

1. De houding van gemeenten ten opzichte van nieuwe woonconcepten.
2. De belangrijkste overwegingen bij het overwegen van nieuwe woonconcepten.
3. De percepties van gemeenten over efficiënt, compact en doelgericht bouwen.
4. De prioriteiten van gemeenten voor het bieden van wooncomfort aan inwoners.
5. Beperkingen of uitdagingen die gemeenten tegenkomen bij het omarmen van nieuwe woonconcepten.

3.2.3 Resultaten

De codes, genoemd onder 3.2.2 Code van gegevens, zijn in onderstaande tabel tot uitwerking gekomen.

	Gemeente Amersfoort	Gemeente Ermelo	Gemeente Scherpenzeel
1.	Open houding, staat open voor het faciliteren van ideeën.	Klaar om te verkennen op de woningmarkt. Altijd geïnteresseerd in innovatieve ideeën.	Staan ervoor open, maar weten niet of Scherpenzeel de juiste plek daarvoor is.
2.	Betaalbaar, in het groen, kwalitatief hoogwaardig en tegemoetkomen aan	Deel sociaal en doelgericht bouwen.	Doorstroom in woningen, zodat deze beschikbaar blijven voor juiste doelgroep.

	ieders huisvestingsbehoefte		
3.	Het creëren van een community	Duurzaamheidsnormen	Hoge ruimtelijke kwaliteit
4.	Diverse woningvoorraad	Inbreidingslocaties, participatiebijeenkomsten, flexibele en duurzame bouwmethoden, voldoen aan diverse behoeften	Eigen inwoners eerst een woningen aanbieden.
5.	Gebrek aan grond, ruimte en capaciteit. Iedereen met een woonbehoefte accommoderen Geen grondpositie	Vinden van geschikte locaties, opbrengsten voor ontwikkelaars	Beperkte ruimte, betaalbaarheid, draagvlak en duurzaamheid

Tabel 4: Codes zoals genoemd in 3.2.2 onderzocht en uitgewerkt.

3.2.4 Gegevens analyse

Houding van gemeenten ten opzichte van nieuwe woonconcepten:

- Overeenkomst: Alle gemeenten staan open voor nieuwe woonconcepten.
- Verschil: Gemeente Scherpenzeel twijfelt of de gemeente de juiste plek is voor nieuwe woonconcepten, terwijl de andere gemeenten er meer voor openstaan.

Belangrijkste overwegingen bij het overwegen van nieuwe woonconcepten:

- Overeenkomst: Alle gemeenten hebben als overweging om tegemoet te komen aan de huisvestingsbehoefte van diverse doelgroepen wonend in de gemeente.
- Verschil: Gemeente Amersfoort benadrukt betaalbaarheid en groen, terwijl gemeente Ermelo zich richt op sociaal en doelgericht bouwen.

Percepties van gemeenten over efficiënt, compact en doelgericht bouwen:

- Overeenkomst: Alle gemeenten hechten belang aan kwaliteit bij efficiënt, compact en doelgericht bouwen.
- Verschil: Gemeente Amersfoort legt de nadruk op het creëren van een community, terwijl gemeente Ermelo duurzaamheidsnormen benadrukt en gemeente Scherpenzeel focust op een hoge ruimtelijke kwaliteit.

Prioriteiten van gemeenten voor het bieden van wooncomfort aan inwoners:

- Overeenkomst: Alle gemeenten streven naar een diverse woningvoorraad.
- Verschil: Gemeente Ermelo noemt specifiek inbreidingslocaties en participatiebijeenkomsten, terwijl gemeente Scherpenzeel prioriteit geeft aan het voorrang geven van woningen aan eigen inwoners.

Beperkingen of uitdagingen die gemeenten tegenkomen bij het omarmen van nieuwe woonconcepten:

- Overeenkomst: Alle gemeenten ervaren uitdagingen zoals beperkte ruimte, betaalbaarheid en duurzaamheid.
- Verschil: Gemeente Amersfoort heeft te maken met gebrek aan grond en capaciteit, terwijl gemeente Ermelo zoekt naar geschikte locaties en opbrengsten voor ontwikkelaars, en gemeente Scherpenzeel ook draagvlak als uitdaging ziet.

3.3 Deelvraag 3

Op welke manier kunnen nieuwe concepten voor starterswoningen bijdragen aan het oplossen van het tekort aan betaalbare en kwalitatief hoogstaande starterswoningen in Nederland?

Eerst zullen de variabelen, zoals beschreven in het plan van aanpak, worden geïdentificeerd. Vervolgens is hier een analyse van gemaakt en zijn de bevindingen uit de analyse gerapporteerd.

3.3.1 Identificatie

De volgende variabelen zijn geïdentificeerd:

1. De voor- en nadelen van nieuwe woonconcepten

Voordelen: Optimaal gebruik van beschikbare grond, hoge ruimtelijke kwaliteit, tegemoetkomen van diverse huisvestingsbehoefte, bouwen aan een community

Nadelen: Draagvlak creëren, betaalbaarheid, stagnatie op de woningmarkt, grote generieke vraag is tijdelijk (Jansen, 2011).

2. De invloed van overheidsbeleid op de ontwikkeling van nieuwe concepten voor starterswoningen, zoals stimuleringsmaatregelen

Ontwikkeltijd verlagen, op grote schaal bouwen en afspraken met gemeenten en andere partijen via woondeals. Verder de ontwikkelaar meer zijn gang laten gaan betreffende soort woningen.

3. De wensen en behoeften van starters op de woningmarkt

Groter aanbod van woningen, toegankelijkheid, fiscaliteit, betaalbaarheid en financiering.

4. Het aantal beschikbare starterswoningen afgezet tegen het te ontwikkelen aantal starterswoningen

Het aantal beschikbare woningen is 90.000. Het totaal te ontwikkelen woningen tot en met 2030 is 900.000 (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, 2022). De migratiecijfers tonen aan dat migratie een belangrijke factor is bij de bevolkingsgroei, en dit kan ook invloed hebben op de vraag naar woningen en prijsontwikkelingen.

3.3.2 Code van gegevens

De volgende codes zijn gebruikt:

1. Impact van nieuwe woonconcepten op de woningmarkt
2. Rol en invloed van overheidsbeleid bij starterswoningen
3. Behoeften van starters op de woningmarkt
4. Discrepancie tussen beschikbare en te ontwikkelen starterswoningen

3.3.3 Resultaten

De codes, genoemd onder 3.3.2 Code van gegevens, zijn in onderstaande tabel tot uitwerking gekomen.

	Interviews	Data-analyse												
1.	Bijdragen aan oplossen betaalbaarheid en woningtekort	Markt structureel toegankelijk maken (Vlak, A; Middelkoop, M van; Schilder, F; Eskinasi, M;, 2017)												
2.	Deels sociale koop en -huur. Verder reguliere voorwaarden	Stijgende rentes om inflatie tegen te gaan (DNB, 2023) (ECB, 2023)												
3.	Gemeenschappelijk wonen, duurzaamheid in woning	Verlagen van woonlasten door verduurzaming												
4.	Bouwen van kleinere woningen dan voorheen	<table><tr><td colspan="2">Verdeling 900.000 woningen</td></tr><tr><td></td><td>Woningen</td></tr><tr><td>Midden huur corporaties</td><td>50.000</td></tr><tr><td>Sociale huur corporaties</td><td>250.000</td></tr><tr><td>Midden huur en betaalbare koop marktpartijen</td><td>300.000</td></tr><tr><td>Overig</td><td>300.000</td></tr></table> Tabel 5: Verdeling 900.000 woningen (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, 2022)	Verdeling 900.000 woningen			Woningen	Midden huur corporaties	50.000	Sociale huur corporaties	250.000	Midden huur en betaalbare koop marktpartijen	300.000	Overig	300.000
Verdeling 900.000 woningen														
	Woningen													
Midden huur corporaties	50.000													
Sociale huur corporaties	250.000													
Midden huur en betaalbare koop marktpartijen	300.000													
Overig	300.000													

Tabel 5: Codes zoals genoemd in 3.3.2 onderzocht en uitgewerkt.

3.3.4 Gegevens analyse

Impact van nieuwe woonconcepten op de woningmarkt:

- Overeenkomst: Erkennen belang van het oplossen van woningvraagstuk
- Verschil: starters zijn voornamelijk geïnteresseerd in beschikbaarheid, betaalbaarheid en toegankelijkheid. Gemeenten kijken meer naar de breder beleidscontext.

Rol en invloed van overheidsbeleid bij starterswoningen

- Overeenkomst: Erkennen van de rol en invloed van overheidsinstanties zoals gemeenten en provincies.
- Verschil: gemeenten zijn meer bezig met ontwikkelaars lasten op te leggen, terwijl starters graag zien dat de rente niet zo hard stijgt.

De nadelen van nieuwe woonconcepten, zoals draagvlak creëren en betaalbaarheid, kunnen de ontwikkeling van voldoende starterswoningen belemmeren. Het overheidsbeleid kan echter een positieve invloed hebben door de ontwikkeltijd te verkorten en grootschalige bouw te stimuleren.

Behoeften van starters op de woningmarkt

- Overeenkomst: Starters op de woningmarkt willen verduurzaming en duurzaam wonen.
- Verschil: gemeenten willen gemeenschappelijk wonen, terwijl starters alleen de woonlasten willen verlagen.

Discrepantie tussen beschikbare en te ontwikkelen starterswoningen

- Overeenkomst: Sociale woningen zijn over het algemeen relatief kleine woningen, daarom uit beide bronnen te zien dat er kleine woningen gebouwd zullen worden om in de behoefte te voorzien.

De midden huur, sociale huur en betaalbare koop kunnen gezien worden als woningen waar starters voor in aanmerking kunnen komen. In totaal zijn dat 600.000 woningen.

3.3.5 Rapportage

De analyse van de beschikbare informatie wijst op een duidelijk verschil tussen de behoefte aan starterswoningen en het aantal beschikbare woningen.

Het overheidsbeleid speelt een cruciale rol in het bevorderen van innovatieve oplossingen. Door de ontwikkeltijd te verkorten, grootschalige bouw te stimuleren en samenwerking tussen belanghebbenden te bevorderen, kunnen beleidsmakers en een positieve invloed uitoefenen op de beschikbaarheid van starterswoningen.

De verdeling van de woningvoorraad toont aan dat een aanzienlijk deel van de 900.000 woningen, zoals middel dure huurwoningen, sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen, potentieel geschikt is voor starters. Dit biedt kansen om aan de behoeften van starters te voldoen.

Bovendien is er een verband tussen de bevolkingsgroei en de prijsontwikkeling van bestaande woningen. Een groeiende bevolking vergroot de vraag naar woningen, wat op zijn beurt invloed heeft op de prijzen. De migratiecijfers benadrukken de rol van migratie als belangrijke factor bij bevolkingsgroei en de daaruit voortvloeiende impact op de vraag naar woningen en prijsontwikkelingen.

Aanbevelingen voor beleidsmakers en ontwikkelaars om innovatieve oplossingen te realiseren:

1. Stimuleer samenwerking: Hierdoor kan kennisdeling en gezamenlijke inspanningen bevorderd worden om te voldoen aan de behoeften van starters.
2. Vereenvoudig het planningsproces: Om de ontwikkeltijd te verkorten en snellere implementatie van innovatieve woningoplossingen mogelijk te maken.
3. Promoot innovatieve woonconcepten: Bied stimuleringsmaatregelen en subsidies voor de ontwikkeling van innovatieve woonconcepten die

aansluiten bij de behoeften van starters, zoals modulaire woningen, co-living arrangementen en micro-appartementen.

4. Verbeter betaalbaarheid en toegankelijkheid: Onderzoek maatregelen om de betaalbaarheid van starterswoningen te verbeteren, waaronder financiële prikkels voor ontwikkelaars om betaalbare woningen te ontwikkelen.

4. Discussie

In deze discussie wordt de gekozen aanpak en de uiteindelijke resultaten besproken. De deelvragen uit het onderzoek vormen een leidraad door dit hoofdstuk. Er wordt een kritische reflectie geschetst over het uitgevoerde onderzoek.

4.1 Deelvraag 1

Het onderzoek is verlopen zoals gepland. Een van de positieve aspecten van het onderzoek was de enorme hoeveelheid informatie die beschikbaar was over het onderwerp, doordat het een hot-item is. Dit maakte het mogelijk om betrouwbare gegevens en rapporten te vinden, wat zorgde voor een stevige basis voor de analyse en bevindingen van het onderzoek. Echter waren er ook enkele gebreken. Door de overvloed aan informatie was het lastig om de betrouwbaarheid van bepaalde bronnen te verifiëren. Het feit dat huisvesting voor starters een veelbesproken onderwerp is, bracht ook een overvloed aan meningen en subjectieve informatie met zich mee. Het was daarom belangrijk om de bronnen kritisch te evalueren.

De methode die is gebruikt, kwalitatief onderzoek: bronnenonderzoek/literatuurstudie, is in de ogen van de auteur de juiste, omdat de resultaten overeenkomen met de gevonden literatuur. Met de resultaten is er een goed inzicht gekregen in de huidige situatie op de starterwoningmarkt, zoals vooraf het streven was. De migratiecijfers afgezet tegen natuurlijke aanwas vond de schrijver interessant om te zien. Hoe dit zich in de toekomst verder gaat uiten, zeker nu er een deal is gesloten met alle Europese Unie landen over het asielbeleid (peeperkorn, M., 2023). Verder lagen de resultaten in de lijn der verwachting.

4.2 Deelvraag 2

Het onderzoek verliep gedeeltelijk volgens plan, maar er waren ook enkele uitdagingen die de voortgang bemoeilijkten. Het oorspronkelijke doel was om interviews af te nemen met de gemeenten Amersfoort, Dronten en Utrecht. In totaal werden twaalf verschillende gemeenten benaderd, waarvan er slechts drie bereid waren om een interview af te nemen (zie Bijlage V: Bewijsstukken).

Wat goed ging, is dat er uiteindelijk toch interviews zijn afgenomen. Doordat de uiteindelijke interviews zijn afgenomen bij totaal verschillende soorten gemeenten is er een breed beeld ontstaan van hoe er door verschillende gemeenten tegen hetzelfde vraagstuk aan gekeken wordt. Het lijkt erop dat er onderschatting was van de uitdagingen die zich kunnen voordoen bij het benaderen van gemeenten voor dit soort onderzoeken. Het van tevoren lezen van deze uitdagingen en hier slimmer op in spelen zijn goede leerpunten die de schrijver mee neemt.

Dat er interviews met andere gemeenten zijn afgenomen dan vooraf gepland wil niet zeggen dat de resultaten minder zijn. Tijdens de interviews kwam de

auteur er achter dat er veel betrouwbare informatie te halen valt uit een goed voorbereid interview. Vandaar dat de gebruikte methode dan ook kan worden gezien als de juiste. Met deze methode is er ook achterhaald welke houding gemeenten hebben ten opzichte van nieuwe woonconcepten. De schrijver vindt het positief dat gemeenten streven naar een diverse woningvoorraad. Hiermee kunnen alle groepen in de maatschappij worden voorzien in zijn of haar woningbehoefte. Echter is het begrijpelijk dat gemeenten uitdagingen ervaren met het omarmen van nieuwe woonconcepten en nieuwe woningen in het algemeen.

4.3 Deelvraag 3

Het combineren van twee verschillende soorten onderzoek tot een uiteindelijke conclusie was moeilijker dan gedacht. Echter zijn de variabelen geïdentificeerd, zoals in het plan van aanpak benoemd.

Een positief aspect van het onderzoek is dat er gebruik is gemaakt van verschillende bronnen, zoals literatuur en interviews, om een breder perspectief te krijgen op het onderwerp. Bovendien zijn de resultaten van de data-analyse systematisch gerapporteerd en zijn er concrete aanbevelingen geformuleerd voor beleidsmakers en ontwikkelaars.

Om een (nog) breder beeld te krijgen van de markt was het een goed idee geweest om ook interviews af te nemen met starters op de woningmarkt. De bronnen die gebruikt zijn, waren betrouwbaar en relevant.

Het onderzoek naar nieuwe woonconcepten en starterswoningen heeft waardevolle inzichten opgeleverd. De resultaten wijzen op de behoefte aan innovatieve oplossingen op de markt. Ook is het interessant om te zien dat veel woningen in de huidige woningvoorraad en veel te bouwen woningen betaalbaar zouden moeten zijn voor starters. Echter is het beschikbare aanbod van starterswoningen zorgwekkend. Betaalbaarheid en toegankelijkheid zijn cruciale aspecten bij het aanpakken van het starterswoningenprobleem. Over het algemeen zijn de resultaten van de analyse in lijn van de verwachtingen. Ook bieden ze waardevolle inzichten voor beleidsmakers en ontwikkelaars. Het is nu aan hen om deze inzichten te gebruiken en concrete acties te ondernemen om de beschikbaarheid van starterswoningen te verbeteren.

5. Conclusies en aanbevelingen

In dit afsluitende hoofdstuk wordt op basis van de resultaten uit het onderzoek antwoord gegeven op zowel de hoofdvraag als de deelvragen. Verder worden er aanbevelingen gedaan en wordt de mening en kennis van de auteur weergegeven.

5.1 Conclusie

Deelvraag 1

De vraag naar starterswoningen in Nederland blijft toenemen als gevolg van de groeiende bevolking. Dit leidt echter tot problemen op de woningmarkt, met name voor jongvolwassenen. De huizenprijzen en de hypotheekrente zijn aanzienlijk gestegen, waardoor de gemiddelde starter vaak niet meer kan lenen dan €300.000,-, terwijl de gemiddelde prijs van een starterswoning €380.000,- bedraagt. Dit betekent dat de betalingscapaciteit van starters wordt verminderd.

Nieuwe woonconcepten zoals tiny houses en co-living zijn ontstaan om de woningnood onder starters aan te pakken. Elk van deze concepten biedt starters betaalbare huisvesting aan. Daarnaast heeft het voordelen, zoals het delen van gemeenschappelijke faciliteiten, het verminderen van de druk op landgebruik en meer bouwvolume. Verschillende partijen in Nederland richten zich op het aanbieden van deze concepten voor starters op de woningmarkt. Voorbeelden van deze projecten zijn onder andere Startblock, Urban Homes, Finch Buildings en Heijmans ONE.

Om starters verder te helpen heeft de Nederlandse overheid vrijstellingen en aftrekposten opgezet bij het kopen van een huis. Zo is er de startersvrijstelling voor de overdrachtsbelasting en de hypotheekrenteaftrek. Ook zijn er subsidiemogelijkheden voor het verduurzamen van een bestaande woning.

De opkomst van online platforms die starterswoningen aanbieden en informatie verstrekken over de woningmarkt is een belangrijke ontwikkeling die het voor starters gemakkelijker maakt om een geschikte woning te vinden.

Deelvraag 2

Op basis van de gegevens is er geconcludeerd dat gemeenten in Nederland in zekere mate openstaan voor nieuwe woonconcepten die efficiënt, compact en doelgericht bouwen mogelijk maken, en tegelijkertijd streven naar het bieden van zo veel mogelijk wooncomfort aan hun inwoners. Verder staan gemeenten open voor nieuwe ideeën en innovatieve concepten op de woningmarkt. Er wordt waarde gehecht aan een diverse woningvoorraad en het tegemoetkomen aan de behoeften van verschillende doelgroepen. Daarnaast is er aandacht voor aspecten zoals duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en het creëren van een community.

Hoewel er enige verschillen bestaan tussen verschillende gemeenten in Nederland over hun specifieke benaderingen en prioriteiten, kan er worden geconcludeerd dat er in het algemeen een positieve houding is ten opzichte

van nieuwe woonconcepten die zowel efficiënt, compact en doelgericht bouwen mogelijk maken, als wooncomfort bieden aan de inwoners. Gemeenten zijn bereid om te verkennen, faciliteren en samen te werken met ontwikkelaars en andere partijen om deze doelen te bereiken.

Deelvraag 3

Er kan worden gesteld dat nieuwe concepten voor starterswoningen een bijdrage kan leveren aan het oplossen van het tekort aan betaalbare en kwalitatief hoogstaande starterswoningen in Nederland. Uit de analyse blijkt dat de nadelen van nieuwe woonconcepten, zoals draagvlak creëren en betaalbaarheid, de ontwikkeling van voldoende starterswoningen kunnen belemmeren. Het is echter mogelijk dat het overheidsbeleid een positieve invloed heeft door de ontwikkeltijd te verkorten en grootschalige bouw te stimuleren.

De behoeften van starters op de woningmarkt, zoals verduurzaming en duurzaam wonen, moeten worden meegenomen bij het ontwikkelen van nieuwe concepten. Gemeenschappelijk wonen kan aantrekkelijk zijn voor gemeenten, terwijl starters vooral geïnteresseerd zijn in het verlagen van woonlasten. De verdeling van de woningvoorraad laat zien dat een aanzienlijk deel van de 900.000 woningen, zoals middel dure-huurwoningen, sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen, potentieel geschikt zijn voor starters. Dit biedt mogelijkheden om aan de behoeften van starters te voldoen.

Er lijkt een verband te bestaan tussen de bevolkingsgroei en de prijsontwikkeling van bestaande woningen. Een groeiende bevolking kan de vraag naar woningen vergroten, wat op zijn beurt invloed kan hebben op de prijzen. De migratiecijfers tonen aan dat migratie een belangrijke factor is bij de bevolkingsgroei, en dit kan ook invloed hebben op de vraag naar woningen en prijsontwikkelingen.

Hoe kan er worden voorzien in de groeiende vraag naar voldoende betaalbare en kwalitatief hoogwaardige starterswoningen in Nederland?

Stimuleren van nieuwe woonconcepten, bevorderen van samenwerking tussen overheid en ontwikkelaars, bieden van financiële ondersteuning aan starters, verduurzamen van bestaande woningen, bevorderen van gemeenschappelijk wonen en het verbeteren van online platforms en informatievoorziening zijn allemaal belangrijke stappen om dit doel te bereiken.

Door het implementeren van deze maatregelen kunnen starters betaalbare huisvesting vinden en kan het aanbod van kwalitatief hoogwaardige woningen worden vergroot. Het is van cruciaal belang dat de overheid, projectontwikkelaars, gemeenten en andere betrokken partijen samenwerken en zich inzetten voor het creëren van een duurzame oplossing voor het tekort aan starterswoningen. Door rekening te houden met de specifieke behoeften van starters en te streven naar een diverse woningvoorraad die aan

verschillende doelgroepen voldoet, kan er een positieve bijdrage worden geleverd aan het verminderen van de woningnood onder jongvolwassenen en het bevorderen van een evenwichtige en toegankelijke woningmarkt in Nederland.

5.2 Aanbevelingen

Aanbevelingen voor beleidsmakers en ontwikkelaars om innovatieve oplossingen te realiseren:

- Blijf investeren in digitale oplossingen die starters helpen bij het vinden van geschikte woningen en het verkrijgen van relevante informatie over de woningmarkt. Hiermee wordt de transparantie vergroot.
- Bevorder en stimuleer samenwerking tussen verschillende stakeholders, om kennis te delen en gezamenlijk te werken aan het voldoen van de behoeften van starters op de woningmarkt.
- Vereenvoudig en versnel het planningsproces voor nieuwe woningprojecten, zodat de ontwikkeltijd wordt verkort en innovatieve woningoplossingen sneller kunnen worden geïmplementeerd.
- Promoot en ondersteun de ontwikkeling van innovatieve woonconcepten die aansluiten bij de behoeften van starters.

Aanbevelingen voor een vervolgonderzoek:

- Onderzoek naar maatregelen om de betaalbaarheid van starterswoningen te verbeteren. Dit kan onder andere financiële prikkels omvatten voor ontwikkelaars om betaalbare woningen te bouwen en het bevorderen van gunstige leningsvoorwaarden voor starters.
- Onderzoek naar de impact van verplichte sociale ontwikkeling.

6. Bibliografie

- Bastiaans, J. (2021, april 05). *Professional collaborative housing for seniors*. Delft: TU Delft.
- Belastingdienst. (2023). *Verklaring Overdrachtsbelasting Startersvrijstelling*. Opgehaald van [www.belastingdienst.nl](https://download.belastingdienst.nl/belastingdienst/docs/verkl-startersvrijstelling-ovb0101z3fol.pdf):
<https://download.belastingdienst.nl/belastingdienst/docs/verkl-startersvrijstelling-ovb0101z3fol.pdf>
- Belastingdienst. (2023). *Hypotheekrenteaf trek*. Opgehaald van [www.belastingdienst.nl](https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/prive/inkomstenbelasting/af trekposten/hypotheekrenteaf trek/):
<https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/prive/inkomstenbelasting/af trekposten/hypotheekrenteaf trek/>
- Boogaard, F., Graaf, R. d., & Pires, M. (2014). *Klimaatbestandige steden: drijvend bouwen*. Groningen: Hanzehogeschool Groningen.
- Bouwmeester, H.J.F.M.; Boelhouwer, P; Drift, D van der. (2022). *De overheid kan en moet aan het werk voor een gezondere woningmarkt*. Delft: TU Delft.
- Buys, A. (2021, augustus 19). *De ene doorstroming is de andere niet*. Opgehaald van [www.rigo.nl](https://www.rigo.nl/de-ene-doorstroming-is-de-andere-niet/): <https://www.rigo.nl/de-ene-doorstroming-is-de-andere-niet/>
- CBS. (2023). *Bevolkingsgroei*. Opgehaald van [www.cbs.nl](https://www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/dashboard-bevolking/bevolkingsgroei/groei):
<https://www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/dashboard-bevolking/bevolkingsgroei/groei>
- CBS. (2023, 02 22). *Prijsontwikkeling bestaande woningen*. Opgehaald van [www.cbs.nl](https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2023/08/prijsstijging-koopwoningen-nam-af-in-januari): <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2023/08/prijsstijging-koopwoningen-nam-af-in-januari>
- DNB. (2023). *Hypotheekrentes banken*. Opgehaald van De Nederlandse Bank:
<https://www.dnb.nl/statistieken/dashboards/woninghypotheken/hypotheekrentes-banken/>
- ECB. (2023). *Key ECB interest rates*. Opgehaald van [www.ecb.nl](https://www.ecb.europa.eu/stats/policy_and_exchange_rates/key_ecb_interest_rates/html/index.nl.html):
https://www.ecb.europa.eu/stats/policy_and_exchange_rates/key_ecb_interest_rates/html/index.nl.html
- Finch Buildings. (2023). Opgehaald van [www.finchbuildings.nl](https://finchbuildings.com):
<https://finchbuildings.com>
- Funda. (2023). Opgehaald van www.funda.nl: <https://www.funda.nl>
- Groot, S. (2022, november 30). *Zo ontoegankelijk zijn koophuizen voor starters geworden*. Opgehaald van [www.rabobank.nl](https://www.rabobank.nl/kennis/d011331180-zo-ontoegankelijk-zijn-koophuizen-voor-starters-geworden):
<https://www.rabobank.nl/kennis/d011331180-zo-ontoegankelijk-zijn-koophuizen-voor-starters-geworden>
- Groot, S., Bani, M., Barendregt, E., Bezemer, D., Blom, M., Boelhouwer, P., & Bokeloh, P. (2022). *Economisch perspectief voor een grondige renovatie van de woningmarkt*. Delft: TU Delft.
- Groot, S; Mohlmann, J; Lejour, A. (2016). *De positie van de middeninkomens op de woningmarkt*. Den Haag: Centraal Planbureau.
- Heijmans. (2023). *Heijmans ONE*. Opgehaald van [www.heijmans.nl](https://www.heijmans.nl/nl/one/):
<https://www.heijmans.nl/nl/one/>

- Hochstenbach, C. (2022). *Landlord Elites on the Dutch Housing Market: Private Landlordism, Class, and Social Inequality*. Amsterdam: University of Amsterdam.
- Hokstra, J; Gentile , M. (2022). *Urban report*. Amsterdam: Metropolitan Research Institute.
- Hoppenbrouwer, B. (2019). *The Community Effects of Co-living*. Nijmegen : Radboud University.
- Huislijn. (2023). Opgehaald van www.huislijn.nl: <https://www.huislijn.nl>
- Huizenzoeker. (2023). Opgehaald van www.huizenzoeker.nl: <https://www.huizenzoeker.nl>
- Jaap. (2023). Opgehaald van www.jaap.nl: <https://www.jaap.nl>
- Jansen, J. (2011). *Woonconcepten voor medioren*. Groningen: Rijksuniversiteit Groningen.
- Kraan, D. (2021, september 15). *Sturingsmogelijkheden op de Nederlandse woningmarkt gericht op empty-nesters*. Delft: TU Delft.
- Kromhout, S; Witkamper, L;. (2019). *Stand van de woonruimteverdeling*. Amsterdam: RIGO Research en Advies.
- Lekkas, L. (2022, december 15). *Alternatieve financiering voor je bedrijf*. Opgehaald van www.kvk.nl: <https://www.kvk.nl/advies-en-informatie/financiering/alternatieve-financiering-voor-je-bedrijf/>
- Milieucentraal. (2023). *Subsidies verduurzamen woning*. Opgehaald van www.milieucentraal.nl: <https://www.milieucentraal.nl/energie-besparen/energiesubsidies-en-leningen/subsidies-verduurzamen-woning/>
- Ministerie van binnenlandse zaken en koninkrijkrelaties. (2022). *Nationale woon- en bouwagenda*. Ministerie van binnenlandse zaken en koninkrijkrelaties.
- Ministerie van binnenlandse zaken en koninkrijkrelaties. (2023). *Het statistisch woningtekort nader uitgelegd*. Opgehaald van www.volkshuistvetsing.nl: <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/berekening-woningbouwopgave>
- NHG. (2023). *Koop een huis met extra zekerheid*. Opgehaald van [www.NHG.nl](http://www.nhg.nl): <https://www.nhg.nl>
- NVM. (2020, februari 6). *Dalend aanbod en prijsstijgingen beperken mogelijkheden starters*. Opgehaald van www.nvm.nl: <https://www.nvm.nl/nieuws/2020/dalend-aanbod-prijsstijgingen-starters/>
- Rijksoverheid. (2020, maart 3). *Woningwet: regels voor woningcorporaties*. Opgehaald van www.rijksoverheid.nl: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-verhuren/woningwet-regels-voor-woningcorporaties>
- Rijksoverheid. (2023). *Kan ik subsidie krijgen voor de isolatie van mijn huis?* Opgehaald van www.rijksoverheid.nl: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/energie-thuis/vraag-en-antwoord/subsidie-isolatie-huis>

- Silenestraat. (2023). *PLAN VOOR URBAN HOMES*. Opgehaald van silenestraat.nl: <https://www.silenestraat.nl/plannen-silenestraat>
- Startblock. (2022). *28 starters (koop) woningen in Warmenhuizen*. Opgehaald van Startblock.nl: <https://startblock.nl/project/28-woningen-in-het-noord-hollandse-dorp-warmenhuizen/>
- Swagerman, A. (2022, februari 2). *Huren gemiddeld met 3 procent gestegen*. Opgehaald van www.cbs.nl: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2022/35/huren-gemiddeld-met-3-procent-gestegen>
- Vlak, A; Middelkoop, M van; Schilder, F; Eskinasi, M;. (2017). *Verkenning van maatregelen ter bevordering van het aanbod*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- (2022). *Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening*. Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
- Volkshuisvestingnederland. (2023). *Aanpak woningtekort*. Opgehaald van www.volkshuisvestingnederland.nl: <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/themas/aanpak-woningtekort>

Bijlage I: Vragenlijst voor gemeenten

1. Heeft de gemeente een visie op de toekomstige ontwikkeling van de woningbouw in de gemeente?
Zo ja, welke elementen zijn daarin opgenomen die betrekking hebben op efficiënt, compact en doelgericht bouwen?
2. Zijn er binnen de gemeente concrete plannen voor de ontwikkeling van nieuwe woonconcepten die efficiënt, compact en doelgericht bouwen mogelijk maken?
Zo ja, welke zijn dat en hoe ver zijn deze plannen gevorderd?
3. Welke randvoorwaarden stelt de gemeente aan nieuwe woonconcepten? Bijvoorbeeld op het gebied van duurzaamheid, mobiliteit, en leefbaarheid.
4. In hoeverre staat de gemeente open voor experimenten met nieuwe woonconcepten die efficiënt, compact en doelgericht bouwen mogelijk maken? Zijn er bijvoorbeeld subsidiemogelijkheden voor projecten die aan deze voorwaarden voldoen?
5. Hoe communiceert de gemeente met ontwikkelaars en andere partijen die betrokken zijn bij de ontwikkeling van nieuwe woonconcepten?
Worden zij actief benaderd om nieuwe ideeën en concepten aan te dragen?
Zo nee, zou de gemeente hiervoor open staan om dit in de toekomst wel te doen?
6. Wat doet de gemeente om bewoners te betrekken bij de ontwikkeling van nieuwe woonconcepten? Worden er bijvoorbeeld informatiebijeenkomsten georganiseerd of enquêtes afgenomen?
7. In hoeverre is de gemeente bereid om samen te werken met andere gemeenten en/of private partijen om nieuwe woonconcepten te ontwikkelen en te realiseren?
8. Wat doet de gemeente om ervoor te zorgen dat nieuwe woonconcepten ook voor mensen met een lager inkomen toegankelijk zijn?
9. Welke ervaringen heeft de gemeente al opgedaan met nieuwe woonconcepten die efficiënt, compact en doelgericht bouwen mogelijk maken?
Zijn er voorbeelden van projecten die succesvol zijn gerealiseerd?
10. Wat zijn de grootste uitdagingen waar de gemeente mee te maken krijgt bij het ontwikkelen van nieuwe woningen?

Bijlage II: Transcript interview gemeente Amersfoort

Datum: 28-03-2023
Locatie: Stadhuis Amersfoort
Interviewer: Reinoud Bast
Geïnterviewde: Ivo van den Akker
Functie geïnterviewde: Adviseur wonen Gemeente Amersfoort

Ivo: Ik ben Adviseur Wonen bij de gemeente Amersfoort en doe eigenlijk twee dingen in mijn werk. Ten eerste, bij alle nieuwe projecten in de gemeente, als projectontwikkelaars zich melden of als wij grond verkopen aan de projectontwikkelaar, verleen ik met een projectgroep medewerking. Dat betekent eigenlijk dat ik moet zorgen dat het gemeentelijk beleid, wat we hebben op wonen, wordt doorgevoerd in de projecten die daar liggen.

Reinoud: Zoals de structuurvisie, wat jullie beleid is?

Ivo: We hebben specifiek beleid op wonen. We hebben het Deltaplan Wonen uit 2019 en een actieplan huisvesting middeninkomens. Daarin stellen we allemaal kaders voor waaraan projecten moeten voldoen. In een project moet bijvoorbeeld 35% sociale huurwoningen zijn, 20% middensegment en de rest vrije sector, deze mogen ze zelf invullen. Dit zijn harde kaders, minimale grootte bijvoorbeeld is ook een vrije harde kader. Maar er zijn ook andere kaders, zoals verbeterd woonmilieu en duurzaamheid. Dat zijn wat zachtere eisen.

Reinoud: Die zachtere eisen kan je denk ik op 100 manieren worden ingevuld?

Ivo: Exact. Ja. Als ontwikkelaar kijk je meestal naar bijlage 1 en daar staat precies een lijst met waar je minimaal aan moet voldoen. Wij proberen ontwikkelaars wat verder te duwen. Dat is eigenlijk het eerste wat ik doe. Mijn tweede taak is het schrijven van beleid op alle dingen waar we nog beleid op missen of waarop inzet van de gemeente nodig is. Vervolgens proberen we dit bij de wethouder door te voeren en hopen we dat het door de raad komt.

Reinoud: Oké, interessant. Je zit dus met veel projectontwikkelaars om tafel denk ik dan?

Ivo: Ik zit inderdaad veel met projectontwikkelaars om de tafel.

Reinoud: ik loop momenteel stage bij een projectontwikkelaar, dus bij deze nog eens. De ontwikkelaar waar ik stage loop heeft een woonconcept waarbij de woningen niet uitgebouwd kunnen worden en ongeveer 50

vierkante meter groot zijn. Hier kunnen starters in en eventueel één kind krijgen. Als er een tweede kind komt, moeten ze verhuizen zodat de woning vrij blijft voor de volgende starter.

Ivo: Oh ja, precies.

Reinoud: En ze moeten sowieso A++ opgeleverd worden. Ook moeten deze woningen voldoen aan duurzaamheidseisen zoals de BENG-norm en daarnaast hebben ze allemaal een gezamenlijke tuin en veel groen eromheen. Hier proberen ze het duurzaamheidskader verder in te pakken, maar dat heeft hier eigenlijk niks mee te maken.

Reinoud: Ik begin gewoon met mijn eerste vraag, de vragen die ik ook al op d email had gezet.

Ivo: Ja helemaal goed.

Reinoud: Heeft de gemeente een visie op de toekomstige ontwikkeling van de woningbouw in de gemeente?

Zo ja, welke elementen zijn daarin opgenomen die betrekking hebben op efficiënt, compact en doelgericht bouwen?

Ivo: allereerst zien wij dat er een grote woningopgave is. Als gemeente moeten wij zorgen dat er genoeg woningen binnen de gemeente grenzen zijn voor de mensen die daar behoefte aan hebben. Dus eigenlijk iedereen met een woonbehoefte willen wij accommoderen.

Reinoud: ja, dus alle starters, alle ouderen, noem maar op.

Ivo: Exact, alle doelgroepen. Een heel groot deel doet de woningmarkt zelf, de meeste mensen hebben een woning en de meeste mensen zitten op de woningmarkt. Dan heb je nog een sociaal deel, daarbij werken wij eigenlijk samen met woningcorporaties. Als gemeente ga je daar eigenlijk extra voor doen, want de markt wil dat niet doen. Dus alles wat de markt niet doet, daar ga je als gemeente op in zetten.
Dus genoeg woningen en passende woningen.

Reinoud: En die sociale woningen leggen jullie nu ook deels bij de projectontwikkelaar neer?

Ivo: Ja, absoluut. Wat met alleen de corporaties redden we het niet, want die kunnen niet genoeg en niet snel genoeg bouwen.

Reinoud: En sinds wanneer is dat zo?

Ivo: Nou, voor de wooncrisis is dat eigenlijk net zo geweest. Er werd eigenlijk niet of nauwelijks gestuurd op sociale woningen door marktpartijen.

Reinoud: Dus eigenlijk een geheel nieuw iets sinds een aantal jaar?

Ivo: Sinds een paar jaar is het in ieder geval bindend. Wil je een project gedaan krijgen dan moet je eraan geloven.

Reinoud: Zijn er binnen de gemeente concrete plannen voor de ontwikkeling van nieuwe woonconcepten die efficiënt, compact en doelgericht bouwen mogelijk maken?

Zo ja, welke zijn dat en hoe ver zijn deze plannen gevorderd?

Ivo: Eigenlijk niet, en dat heeft er mee te maken dat de gemeente niet aan concept ontwikkeling doet voor nieuwe woningen. De rol van de gemeente is het faciliteren dat er gebouwd wordt en het regelen dat het goed gaat en dat er snelheid op blijft. Het ontwerpen van woningen doen we eigenlijk zelf bijna niet.

Reinoud: Zijn er projectontwikkelaars die jullie hebben benaderd met woonconcepten?

Ivo: Er dienen zich weleens wooncorporaties aan of CPO. Dat gaat dan eigenlijk om zelf bouwen. Er dienen zich dus wel dingen bij de gemeente aan ja.

Reinoud: Staan jullie wel open voor zulk soort nieuwe concepten?

Ivo: Ja, eigenlijk wel. Een deel van de woonvisie is echt een diverse stad met een hele homogene woningvoorraad, anders kun je niet alle diverse mensen van de stad bedienen. Een diverse en inclusieve stad. Dus we willen ook een diverse woningvoorraad met allerlei woonvormen en woongroepen. Dus je we willen het eigenlijk wel faciliteren.

Reinoud: Welke randvoorwaarden stelt de gemeente aan nieuwe woonconcepten? Bijvoorbeeld op het gebied van duurzaamheid, mobiliteit, en leefbaarheid.

Ivo: Eigenlijk hebben we de standaard eisen. Als iemand met een wooncorporatie komt en die hebben ook medewerking van de gemeente nodig, dan willen wij dat daar ook community wordt gecreëerd. Dat er gemeenschapszin is, dat er een vereniging wordt opgericht waar de mensen lid van zijn.

Reinoud: Een VVE?

Ivo: Nee, liever gewoon een vereniging zonder juridische vorm. Wel met statuten en reglementen, waarin wordt afgesproken dat er contributie is, wat de activiteiten zijn van de vereniging. Dat die meer dan alleen wonen zeg maar.

Reinoud: En die vereniging heeft dan als doel de community bij elkaar te houden?

Ivo: Ja, en die kunnen ook het vastgoed beheren. Dat is ook mogelijk. Maar om inderdaad te zeggen wat je daar allemaal doet met z'n allen. Dat is niet alleen maar individueel wonen, maar dat is iets meer. Bijvoorbeeld het beheren van de gemeenschappelijke tuin.

Reinoud: En zijn daar ook weer subsidiemogelijkheden voor? Voor community die samen iets gaan bouwen en een vereniging starten?

Ivo: Ik denk dat er geen directe subsidies zijn. we hebben wel een subsidie voor vastgoed, voor als je sociale woningen wilt ontwikkelen. Vaak zitten er in zulks soort projecten al sociale woningen. Dan wil de gemeente wel een bijdrage doen per woning mocht de bussinescase onhaalbaar blijken. En dan hebben we het over €17.000,- per woning. En dat is denk ik ook een subsidiepot waar zulk soort groepen gebruik van kunnen maken.

Reinoud: Projectontwikkelaars kunnen daar geen aanspraak op maken?

Ivo: Nee, het is juist bedacht voor projectontwikkelaars. Als deze een onrendabel project hebben om hun tegemoet te komen. want we vragen best veel van ze, die 35% sociaal. Dus mocht het niet uitkomen dan doen wij een duit in het zakje.

Reinoud: De bouwmaterialen worden steeds duurder, waardoor de projecten steeds minder goed uit kunnen. Zie je dan ook een stijging in de aanvraag naar deze subsidie?

Ivo: Nou, dat is grappig. Eigenlijk zien we dat helemaal niet. Die 17000 is eigenlijk klein bier. Dat doet niet genoeg in deze marktomstandigheden om wel een haalbare businesscase te krijgen.

Reinoud: dus van tevoren wordt het eigenlijk al afgeschoten.

Ivo: Ze schieten het eigenlijk niet af, maar er wordt weinig beroep op gedaan, omdat dat het verschil niet maakt.

Reinoud: Hoe communiceert de gemeente met ontwikkelaars en andere partijen die betrokken zijn bij de ontwikkeling van nieuwe woonconcepten? Worden zij actief benaderd om nieuwe ideeën en concepten aan te dragen?

Zo nee, zou de gemeente hiervoor open staan om dit in de toekomst wel te doen?

Ivo: Daar zit een verschil in en dat heeft te maken met twee situaties. De ene waarin de grond van de gemeente is en de tweede waar de grond niet van de gemeente is. Eerst de tweede. Als we geen grond hebben, de gemeente Amersfoort heeft heel weinig grond, dan komt er een ontwikkelaar op eigen initiatief naar ons toe en die vraagt dan om medewerking. Aan ons is dan om mee te denken en kaders aan te geven. Maar eigenlijk kunnen we daar niet meer doen dan dat. We kunnen wel zeggen: heb je hier aan gedacht, maar dat is ook eigenlijk alles. De vraag kan altijd gesteld worden, ik denk niet dat deze altijd gesteld wordt.

Als we wel grond hebben dan kunnen we wel kaders meegeven en eisen stellen. Dan kunnen we een tender uitschrijven. Als je wil ontwikkelingen moet je dit er neer zetten. En dan zou het wel kunnen. We hebben recent alleen geen tenders uitgeschreven.

Reinoud: Krijgen jullie veel aanvragen? Voor als jullie grond hebben, dat ontwikkelaars daarop willen ontwikkelen.

Ivo: Daar heb ik geen goed beeld bij. Maar als wij grond hebben die een beetje goed ligt en in een woonmilieu dan komen er absoluut aanvragen binnen. Hoewel misschien afgelopen jaar wat minder.

Reinoud: Dat kan ik mij voorstellen. Wat doet de gemeente om bewoners te betrekken bij de ontwikkeling van nieuwe woonconcepten? Worden er bijvoorbeeld informatiebijeenkomsten georganiseerd of enquêtes afgenomen?

Ivo: Ik denk dat de gemeente heel weinig doet.

Reinoud: Dat ligt vooral bij de projectontwikkelaar?

Ivo: Ja, of bij de bewoner zelf. Het is heel lastig om als gemeente te bedenken of een rol aan te nemen van wat bewoners willen en wat ontwikkelaars bedenken. Wat ik wel denk ik dat we een loket moeten openen waarin woongroepen zich kunnen melden als ze bepaalde vragen hebben. Want zonder de gemeente kom je er als bepaalde bewonersgroep niet.

Reinoud: Dat kom je überhaupt niet in de ontwikkeling.

Ivo: Dat klopt, maar de gemeente moet wel bij machten zijn, oftewel grond hebben en ruimte om hier ook echt iets mee te doen. En ook capaciteit.

Reinoud: Daar schort het nu een beetje aan?

Ivo: Ja, er gebeurt enorm veel op gebied van wonen, dus op de afdeling is het druk.

Reinoud: In hoeverre is de gemeente bereid om samen te werken met andere gemeenten en/of private partijen om nieuwe woonconcepten te ontwikkelen en te realiseren?

Ivo: Absoluut. Ik zou niet zo snel de rol van een andere gemeente hierin zien, maar als ontwikkelaars hiermee aankomen, dus een betaalbaar en kwalitatief woonconcept voor starters, dan zijn wij heel enthousiast. Ik hoop dat ontwikkelaars dat meer doen, ik heb nog niet veel voorbij zien komen.

Reinoud: Betaalbaarheid is denk ik vooral een ding? Je kan wel een mooi concept hebben, maar de kosten schieten door het dak en de ontwikkelaar wil er ook wat aan verdienen. Zie jij dat snel opgelost worden?

Ivo: Nee.

Reinoud: Hoe denk jij dat, dat wel opgelost kan worden? Zodat de betaalbaarheid weer terug komt

Ivo: Eigenlijk moet je beginnen met de grond. Ontwikkelaars kunnen niet ook nog grondwaarde afdragen als ze een maatschappelijk project gaan trekken. Dus eigenlijk moet de gemeente de grond gaan subsidiëren. Maar in het geval van de gemeente Amersfoort: wij hebben geen grondpositie. En om die positie nu te gaan verwerven en vervolgens gesubsidieerd uit te gaan geven kan eigenlijk niet.

Reinoud: Bijvoorbeeld een gemeente Amsterdam zou dat wel kunnen?

Ivo: Ja, veel meer. Ze hebben bijvoorbeeld dook strand eiland. Daar hebben ze nieuwe grond gemaakt en geven ze ruimte aan wooncorporaties en daar doen ze ook wel een handreiking in de grondprijs. Wat de gemeente Amsterdam ook heeft is erfpacht.

Reinoud: Daar doelde ik inderdaad op.

Ivo: Daarbij wordt de betaalbaarheid ook beter voor dit soort initiatieven. Als gemeente Amersfoort, of in ieder geval ik, zou heel graag willen onderzoeken om dit soort initiatieven tegemoet te komen. Aan de voorkant hoeven de mensen niet de prijs voor de grond te betalen, want je kan het spreiden over 30 jaar. En dat maakt het zeker voor starters veel betaalbaarder.

Reinoud: Wat doet de gemeente om ervoor te zorgen dat nieuwe woonconcepten ook voor mensen met een lager inkomen toegankelijk zijn?

Ivo: er is een initiatief voor een nieuwe woongroep en daarin stellen we wel eisen welk percentage daarin sociaal moet zijn en ook welk percentage daarvan door de coöperatie moet worden toegewezen. Bewoners zelf

kunnen dan niet kiezen wie hun nieuwe burens worden. Dit om te zorgen als je daar wil wonen en je hebt weinig geld dat je daar dan toch terecht kan.

Reinoud: En dat is huur?

Ivo: Ja, dat is sociale huur.

Reinoud: Er zijn ook mensen met een middeninkomen die een huis willen kopen, maar dat momenteel niet kunnen, waardoor ze doorgaan naar sociale huur. Doet de gemeente voor deze groep iets?

Ivo: Ja, we hebben een aantal maatregelen die we nu al nemen. Opkoopbescherming is er een van om te zorgen dat betaalbare koopwoningen niet uit dat segment verdwijnen. Ook spreken we met ontwikkelaars een anti-speculatiebeding af. Afspraken in een koopcontract dus, waardoor de koper van een betaalbare koopwoning die niet zomaar kan verkopen en niet boven de aankoopprijs kan verkopen tot een bepaalde termijn. Dus daarmee behouden we dat soort woningen langer in het middensegment. Maar het is uiteindelijk na 10 jaar dat de woningen eigenlijk uit het middensegment is verdwenen.

Reinoud: Omdat mensen gaan verhuizen en toch het huis duurder verkopen?

Ivo: Ja en we kunnen niet handhaven dat mensen dat toch doen. We kunnen het wel contractueel vastleggen, maar uiteindelijk kunnen we niet zoveel gaan handhaven met onze capaciteit. En ja, wat doe je als die woning toch verkocht is. Ga je dan de volgende eigenaar een rekening sturen?

Reinoud: snap ik, de woning is toch het bezit van de mensen.

Ivo: klopt, maar het is wel vervelend dat er zoveel woningen voor de middenklasse onbereikbaar of onbetaalbaar worden. De sociale huur wordt dan overbelast en er is geen springplank voor de mensen die daar uit willen stappen. En dat zien wij ook echt als een probleem.

Reinoud: Denken jullie dan ook dat nieuwe woonconcepten daarin een rol kunnen spelen?

Ivo: Mits we ze gerealiseerd krijgen. Ik had het liefst er al 100 gehad, van zulk soort woonconcepten, zodat je inderdaad de volgende stap uit de sociale huurwoning hebt en starters dus de kans hebben. Daarin zit denk ik het grootste probleem.

Reinoud: Welke ervaringen heeft de gemeente al opgedaan met nieuwe woonconcepten die efficiënt, compact en doelgericht bouwen mogelijk maken?

Zijn er voorbeelden van projecten die succesvol zijn gerealiseerd?

Ivo: Er zijn vooral woongroepen/concepten in bestaande bouw. Er is nu een nieuwe in ontwikkeling, nog niet gebouwd, maar plannen worden gemaakt. En daar zijn wel doelstellingen dat het betaalbaar moet zijn, in het groen, kwalitatief hoogwaardig.

Reinoud: Compact ook?

Ivo: Jazeker. Dat zijn ook relatief kleine woningen. 50m is een hele normale maat in zo'n concept. Ik denk alleen dat de bouwtechniek, het worden soort van appartementenblokken, niet innovatief is.

Reinoud: Waar is dat?

Ivo: Landgoed monsieur Blom. Daar zijn nu plannen voor.

Reinoud: Jullie staan daar positief tegenover om die plannen door te zetten?

Ivo: Zeker, ik ben daar nu mee bezig om dat op gang te trekken.

Reinoud: Wat zijn de grootste uitdagingen waar de gemeente mee te maken krijgt bij het ontwikkelen van nieuwe woningen?

Ivo: Gebrek aan grond, maar ook dat is niet het doel van de gemeente.

Reinoud: Maar jullie doel is wel om mensen te huisvesten dus indirect ook om woningen te ontwikkelen.

Ivo: dan nog steeds met stip op 1 gebrek aan grond. Want als een ontwikkelaar hier aan zou komen: ik heb een plan, een lap grond dan trekken wij een fles champagne open. Verder is de betaalbaarheid, de gestegen bouwkosten funest hiervoor.

Reinoud: Blijven er ook nog veel plannen hangen op de bestemming?

Ivo: Nou ja, wat je ook zou kunnen beargumenteren is dat we nu iets niet willen realiseren, omdat we andere dingen belangrijker vinden. De bussinescase wordt slechter, omdat je duurzaamheid belangrijk vindt, natuur inclusief of minimale woning groottes. Wij vinden dat een middensegment woning minimaal 50m moet zijn. Dat sluit dan weer aan op het concept. Dat soort eisen maken dat het duurder wordt. Dus meer kwaliteit betekend ook minder betaalbaarheid, dat is een directe wisselwerking. Dat lijkt mij ook een uitdaging in concepten, want het ene is verbonden aan het ander.

Reinoud: En iedereen zegt dat er woningen moeten komen, maar niet in eigen achtertuin. Merken jullie daar ook wat van? Bijvoorbeeld bij stedelijk bouwen, dat mensen voor vergunningen gaan liggen

Ivo: We hebben altijd ene uitgebreid participatieproces met omwonende, dus die krijgen het allemaal mee dat er wat gaat gebeuren. Zo proberen we ook hun kant van het verhaal daar in te krijgen, maar dat kan inderdaad wel botsen. Maar met de woonopgave die we nu hebben en met een goede onderbouwing komen we altijd wel tot realisatie van het project.

Reinoud: Alleen zo'n realisatie kan zomaar 5 jaar voordat de woningen er staan. Proberen jullie ook deze tijd in te korten, zodat er sneller gebouwd kan worden? Kunnen jullie daar überhaupt iets aan doen?

Ivo: Ja dat is een goede vraag. Daar ben ik zelf eigenlijk ook wel benieuwd naar, in hoeverre wij als gemeente sneller kunne handelen.

Reinoud: Want nieuwe woonconcepten hebben vaak standaard woningen die gebouwd worden, waardoor de architect veel minder werk heeft. Dit scheelt al erg veel tijd. Nu ben ik wel benieuwd of er vanuit de gemeente ook actie wordt ondernomen om deze tijd te verkorten.

Ivo: Ja, ik denk eigenlijk dat de inzet van de gemeente om dat te verkorten niet heel groot is. Ik denk ook niet dat er heel veel bespaart kan worden, want sommige procedures moet je toch doorlopen. Ben wel benieuwd hoe dat straks is onder de nieuwe omgevingswet. Maar dat loopt al 10 jaar. Dan worden alle procedures anders. Dan heb je geen bestemmingsplannen meer, maar heb je een omgevingsplan. Ik denk eigenlijk dat het een illusie is om te denken dat het veel sneller kan gaan. Dus nee, ik denk niet dat daar heel veel winst te behalen valt.

Terecht om ook te kijken naar de rol van de overheid.

Bijlage III: Transcript interview gemeente Ermelo

Datum: 20-04-2023
Locatie: Online, via Microsoft teams
Interviewer: Reinoud Bast
Geïnterviewde: Selma de Schipper
Functie geïnterviewde: Beleidsadviseur wonen Gemeente Ermelo

Selma: Ik ben beleidsadviseur wonen bij de gemeente Ermelo. Mijn functie omvat het ontwikkelen van beleid op het gebied van wonen en het adviseren over vraagstukken met betrekking tot de woningmarkt. Ik werk nauw samen met verschillende partijen zoals ontwikkelaars, woningcorporaties en belangenorganisaties. Ook zorg ik ervoor dat de gemeente voldoet aan landelijke wet- en regelgeving op het gebied van wonen. Mijn doel is om bij te dragen aan een gezonde en diverse woningmarkt in de gemeente.

Reinoud: Kan u meer vertellen over hoe de samenwerking met ontwikkelaars en woningcorporaties verloopt?

Selma: Zeker, we hebben regelmatig overleg met deze partijen om te kijken naar de mogelijkheden voor nieuwe woningprojecten en om te bespreken hoe we de woningmarkt gezond en divers kunnen houden. We kijken naar de behoeften van verschillende doelgroepen en proberen daarbij zo goed mogelijk aan te sluiten. Ook bekijken we welke randvoorwaarden er nodig zijn, bijvoorbeeld op het gebied van duurzaamheid of mobiliteit. Verder zorgen we voor een goede afstemming met de gemeentelijke afdelingen die bijvoorbeeld verantwoordelijk zijn voor de ruimtelijke ordening en vergunningverlening.

Reinoud: Heeft de gemeente een visie op de toekomstige ontwikkeling van de woningbouw in de gemeente?

Selma: Ja. Onze visie is gericht op het creëren van een diverse woningmarkt waarin voor iedereen passende huisvesting beschikbaar is.

Reinoud: Voor alle doelgroepen een passende woning?

Selma: We willen zorgen voor voldoende woningen voor verschillende doelgroepen, zoals starters, gezinnen en ouderen, en rekening houden met de vraag naar verschillende typen woningen, zoals betaalbare koopwoningen en sociale huurwoningen.

Reinoud: Welke elementen zijn daarin opgenomen die betrekking hebben op efficiënt, compact en doelgericht bouwen?

Selma: We hebben bijvoorbeeld de ambitie om meer inbreidingslocaties te benutten en bestaande gebouwen te transformeren tot woningen. Daarnaast willen we meer aandacht besteden aan flexibele en duurzame bouwmethoden, zoals het gebruik van circulaire materialen en het toepassen van nieuwe bouwtechnieken. Ook willen we dat nieuwe woningen zo compact mogelijk worden ontworpen en dat ze voldoen aan de behoeften van verschillende doelgroepen, zoals starters, gezinnen en senioren.

Reinoud: Zijn er binnen de gemeente concrete plannen voor de ontwikkeling van nieuwe woonconcepten die efficiënt, compact en doelgericht bouwen mogelijk maken?

Selma: Er zijn concrete plannen voor ontwikkeling. We hebben bijvoorbeeld plannen voor de ontwikkeling van micro-woningen en het realiseren van meer hoogbouw in bepaalde gebieden. Daarnaast zijn we ook bezig met het stimuleren van innovatieve bouwmethoden en het gebruik van duurzame materialen. We willen een gevarieerd woningaanbod realiseren.

Reinoud: Welke voordelen ziet u in het gebruik van deze nieuwe bouwmethoden?

Selma: Er kan met efficiëntere en compactere bouwmethoden meer worden gebouwd op een beperktere oppervlakte. Ook kunnen bijvoorbeeld innovatieve bouwmethoden helpen met het verminderen van de bouwtijd en dus het verlagen van de kosten.

Reinoud: Welke randvoorwaarden stelt de gemeente aan nieuwe woonconcepten? Bijvoorbeeld op het gebied van duurzaamheid, mobiliteit, en leefbaarheid.

Selma: De randvoorwaarden die we stellen aan nieuwe woonconcepten zijn niet anders dan de randvoorwaarden die we stellen aan andere bouwontwikkelingen in de gemeente. Zo moeten nieuwe woningen voldoen aan de geldende duurzaamheidsnormen en moet er rekening worden gehouden met bijvoorbeeld de verkeersafwikkeling en de leefbaarheid in de buurt.

Reinoud: Dus geen lossere voorwaarden bij geheel nieuwe concepten?

Selma: Klopt, maar nieuwe concepten worden wel altijd serieus bekeken en de gemeente juicht het ook toe. Het is leuk als ontwikkelaars met een nieuw idee komen.

Reinoud: Je hebt deze vraag misschien al deels beantwoord. In hoeverre staat de gemeente open voor experimenten met nieuwe woonconcepten die efficiënt, compact en doelgericht bouwen mogelijk maken?

Selma: Oh, inderdaad net al even kort benoemd. We zijn absoluut klaar om creatieve hoeden op te zetten en nieuwe woonconcepten te verkennen! Als gemeente zijn we altijd geïnteresseerd in innovatieve ideeën. We houden van nieuwe manieren om onze stad nog beter en mooier te maken.

Reinoud: Heeft de gemeente Ermelo al concrete stappen genomen om nieuwe woonconcepten te stimuleren en te ondersteunen?

Selma: Wij ontwikkelen zelf natuurlijk geen nieuwe woonconcepten, maar als er iemand met een stuk grond naar ons toe komt en diegene wil daar zo iets neer zetten dan zullen wij concrete stappen nemen om hem daarbij zo goed mogelijk te helpen, zoals we iedereen zo goed mogelijk te proberen te helpen.

Reinoud: Zijn er bijvoorbeeld subsidiemogelijkheden voor zulk soort projecten?

Selma: Niet specifiek voor nieuwe woonconcepten zijn er subsidies. Wel zijn er voor het verduurzamen van woningen subsidies. Wel is het mogelijk om subsidies aan te vragen om bijvoorbeeld leegstaande panden te transformeren tot woningen of om herbestemmingsprojecten uit te voeren. Verder zijn er op provinciaal niveau ook subsidiemogelijkheden beschikbaar, maar daar weet ik te weinig van af.

Reinoud: Hoe communiceert de gemeente met ontwikkelaars en andere partijen die betrokken zijn bij de ontwikkeling van nieuwe woonconcepten?

Worden zij actief benaderd om nieuwe ideeën en concepten aan te dragen?

Selma: De gemeente Ermelo communiceert actief met ontwikkelaars en andere betrokken partijen bij de ontwikkeling van woningen. We streven ernaar om een open dialoog te voeren en te zorgen voor een goede samenwerking.

Reinoud: Is dit ook om een snelle uitvoering van de plannen te bevorderen?

Selma: Zeker, een snelle uitvoering van de plannen is van belang. Wanneer de gemeente meewerkt aan een woningbouwplan, geldt er een termijn van 3 jaar om de woningen woonklaar op te leveren. De exacte planning en wat wel en niet binnen die 3 jaar valt, wordt besproken tussen de gemeente en de betrokken partijen. Wij streven ernaar om snel meer woningen in Ermelo te realiseren, omdat er een grote vraag naar verschillende soorten woningen, zoals sociale woningbouw, midden huur en goedkope koopwoningen.

Reinoud: En lukt het altijd in deze 3 jaar?

Selma: Ja, meestal wel.

Reinoud: Wat doet de gemeente om bewoners te betrekken bij de ontwikkeling van nieuwe woonconcepten? Worden er bijvoorbeeld informatiebijeenkomsten georganiseerd of enquêtes afgenomen?

Selma: Een van de manieren waarop we bewoners betrekken, is door het organiseren van participatiebijeenkomsten. Tijdens deze bijeenkomsten worden plannen en ideeën gepresenteerd aan de bewoners, en krijgen zij de mogelijkheid om vragen te stellen, feedback te geven en eventueel suggesties te doen. Op deze manier kunnen bewoners direct betrokken zijn bij de ontwikkeling van nieuwe woonconcepten en kunnen ze hun perspectieven delen.

Op de website van de gemeente staat volgens mij een heel stappenplan wat ontwikkelaars kunnen volgen voor het goed laten verlopen van de participatie.

Reinoud: Hoe wordt er over het algemeen gereageerd tijdens zo'n participatiebijeenkomst?

Selma: Zelf ben ik daar normaal gesproken niet bij, maar ik weet dat over het algemeen de betrokkenheid van omwonenden waardevol is en ook op prijs wordt gesteld. Natuurlijk kunnen er ook kritische opmerkingen naar voren komen. Dit is belangrijk, omdat het ons in staat stelt om rekening te houden met diverse belangen.

Reinoud: In hoeverre is de gemeente bereid om samen te werken met andere gemeenten en/of private partijen om nieuwe woonconcepten te ontwikkelen en te realiseren?

Selma: Nou, samenwerken met andere gemeenten komt op dit gebied niet heel vaak voor, maar met ontwikkelaars natuurlijk wel. We weten dat het realiseren van bepaalde doelen die we hebben gesteld vaak vraagt om een gezamenlijke inspanning van verschillende partijen.

Reinoud: Welke doelen zijn dat?

Selma: Bijvoorbeeld dat er een deel van de woningen sociale huur en sociale koop moeten zijn om ook mensen met een lager tot normaal inkomen de kans te geven op de woningmarkt.

Reinoud: Is het dan nog wel interessant om te ontwikkelen voor de ontwikkelaar? Wordt het daarmee juist niet ontmoedigd?

Selma: Ik snap je vraag, maar het is belangrijk dat er een deel van de woningen in het sociale segment wordt gerealiseerd om tegemoet te komen aan de behoefte aan sociale huur en sociale koop.

Reinoud: Welke ervaringen heeft de gemeente al opgedaan met nieuwe woonconcepten die efficiënt, compact en doelgericht bouwen mogelijk maken?

Zijn er voorbeelden van projecten die succesvol zijn gerealiseerd?

Selma: Bij de realisatie van appartementencomplexen met een gemengde functie, zoals wonen en werken wel. Deze projecten hebben bijgedragen aan het optimaliseren van de beschikbare ruimte. Verder niet per se met nieuwe woonconcepten.

Reinoud: Wat zijn de grootste uitdagingen waar de gemeente mee te maken krijgt bij het ontwikkelen van nieuwe woningen?

Selma: Een van de grootste uitdagingen is het vinden van geschikte locaties voor woningbouw. Op veel locaties heb je te maken met omwonenden en betrokken partijen die allemaal hun zegje willen doen en wat ook hun goed recht is.

Reinoud: En sociale huur en sociale koop? Deze woningen worden tegen lagere huur- of koopprijzen aangeboden, waardoor de uiteindelijke opbrengsten een stuk lager zijn voor de ontwikkelaars

Selma: Ja, dat is eigenlijk weer een nieuwe uitdaging, maar daar merken wij momenteel nog niet heel veel van.

Bijlage IV: Transcript interview gemeente Scherpenzeel

Datum: 16-05-2023
Locatie: Online, via teams
Interviewer: Reinoud Bast
Geïnterviewde: Olav van der Schie
Functie geïnterviewde: Beleidsadviseur voor wonen, beschermd wonen en het sociaal domein.

Reinoud: Alvast bedankt voor dit interview. Zou u willen vertellen wat uw functie is binnen de gemeente en welke werkzaamheden daarbij horen?

Olav: Geen dank. Ik ben adviseur voor het beleid op het gebied van Wonen, Beschermd wonen, maatschappelijke opvang en woonurgentie. Ik ben verantwoordelijk voor de voorbereiding van het nieuwe beleid om dit vervolgens via de politieke lijn door te sturen en te implementeren binnen de uitvoerende teams. In deze functie heb ik veel contacten met de plaatselijke woningcorporaties over bijvoorbeeld sociale huisvesting, woonurgenties en de prestatieafspraken. Daarnaast ook contact met regionale zorgverleners op het gebied van Beschermd Wonen. In de regio Foodvalley zijn er veel contacten met de omliggende gemeenten ter voorbereiding of aanpassing van beleid. Scherpenzeel is een kleine gemeente waardoor de taken heel breed en divers zijn.

Reinoud: Dan heb ik denk ik de juiste persoon voor mij om dit interview mee aan te gaan.

Olav: Ik ben er klaar voor.

Reinoud: Welke visie heeft de gemeente op de toekomstige ontwikkeling van de woningbouw in de gemeente?

Olav: Binnen de gemeente Scherpenzeel streven we naar een evenwichtige en ontwikkeling van de woningbouw. Onze visie is om te voorzien in de diverse woonbehoeften van de inwoners, zowel op korte als lange termijn. We willen bijvoorbeeld een goede balans tussen nieuwbouw en het behoud van groene ruimtes. Ook kijken we naar de samenstelling van de inwoners. We willen met iedereen rekening houden, dus met starters, senioren, gezinnen, mensen die zorg nodig hebben, noem maar op.

Reinoud: Dus alle inwoners zo goed mogelijk bedienen?

Olav: Klopt, het doel is om alle inwoners zo goed mogelijk te bedienen en te zorgen voor een divers woningaanbod die aansluit bij hun behoeften en wensen.

Reinoud: Welke elementen zijn daarin opgenomen die betrekking hebben op efficiënt, compact en doelgericht bouwen?

Olav: We willen een optimaal gebruik van de beschikbare grond en infrastructuur, verder een hoge ruimtelijke kwaliteit en aandacht voor doelgericht bouwen.

Reinoud: Zijn er binnen de gemeente concrete plannen voor de ontwikkeling van nieuwe woonconcepten?

Olav: Er zijn verschillende nieuwe plannen voor nieuwbouw, maar niet per se voor nieuwe concepten. Uiteraard staan we als gemeente open voor nieuwe woonconcepten en blijven we de mogelijkheden onderzoeken om deze te realiseren.

Reinoud: Maken deze nieuwe projecten efficiënt, compact en doelgericht bouwen mogelijk?

Olav: Ja deels wel. Een project is Zelder, hier worden zo'n 30 kleine woningen gebouwd voor starters en senioren. Hier kan worden gedacht aan bijvoorbeeld boven-benedenwoningen. Ook is geen mogelijkheid tot verder uitbouwen van deze woningen in de toekomst, waardoor de woningen voor starters op de woningmarkt beschikbaar blijven. Doorstroom is hierin leidend.

Reinoud: zijn er nog meer plannen?

Olav: Ja, een hele nieuwe woonwijk zelfs waar zo'n 400 tot 450 woningen gebouwd gaan worden. Wel verdeeld over verschillende fases hoor.

Reinoud: Is dit ook om in te spelen op de veranderende vraag door de fases heen?

Olav: Onder andere, maar ook omdat het een hele klus is om alles er om heen te regelen. In een keer gaat dat gewoon niet.

Reinoud: Hoe ver zijn deze plannen gevorderd?

Olav: Bij de Nieuwe Koepel

Reinoud: De nieuwe woonwijk?

Olav: Ja. Het bouwrijp maken start naar verwachting dit jaar en start bouw eind 2024.

Ook zijn er een aantal ontwikkelaars bezig met wat projecten. Bijvoorbeeld De Vierzinnen, waar nu appartementen worden gebouwd.

Reinoud: Welke randvoorwaarden stelt de gemeente aan nieuwe woonconcepten? Bijvoorbeeld op het gebied van duurzaamheid, mobiliteit, en leefbaarheid.

Olav: We hechten veel waarde aan een goede leefbaarheid. Nieuwe woningen en woonwijken moeten bijdrage aan een prettige en veilige woonomgeving. Verder willen we dat de nieuwe ontwikkelingen goed aansluiten op de bestaande infrastructuur.

Reinoud: Dus eigenlijk alle voorwaarden die gelden voor 'normale' woningen gelden ook voor nieuwe concepten? Zijn er dan ook nog extra randvoorwaarden?

Olav: Klopt. Bij nieuwe concepten gelden eigenlijk gewoon dezelfde voorwaarden als bij alle woningbouw.

Reinoud: In hoeverre staat de gemeente open voor experimenten met nieuwe woonconcepten die efficiënt, compact en doelgericht bouwen mogelijk maken?

Olav: De gemeente Scherpenzeel staat zeker open voor experimenten met nieuwe woonconcepten. We moedigen initiatieven aan die bijdragen aan vernieuwende woonconcepten. We staan open voor experimenten op het gebied van bijvoorbeeld CPO, nieuwe vormen van gemeenschappelijk wonen, duurzame bouwmethoden, circulaire woningbouw, noem maar op. Wel is het belangrijk dat dergelijke experimenten passen binnen de wet- en regelgeving.

Reinoud: Oké, dat spreekt denk ik voor zich.

Reinoud: Zijn er bijvoorbeeld subsidiemogelijkheden voor projecten die aan deze voorwaarden voldoen?

Olav: Specifiek voor nieuwe woonconcepten volgens mij niet. Wel zijn er subsidies te krijgen voor verduurzaming van woningen in het algemeen. Deze zouden misschien ook op bepaalde concepten toegepast kunnen worden.

Reinoud: Hoe communiceert de gemeente met ontwikkelaars en andere partijen die betrokken zijn bij de ontwikkeling van nieuwe woonconcepten?

Olav: Als er ontwikkelaars bij een ontwikkeling betrokken zijn, is er altijd veel contact over en weer. Er is altijd ruimte voor gesprek en samenwerking gedurende het gehele proces, waarbij er regelmatig overleg plaatsvindt tussen de gemeente en betrokken partijen. Dat zijn niet alleen ontwikkelaars, maar ook omwonenden.

Reinoud: Worden ontwikkelaars actief benaderd om nieuwe ideeën en concepten aan te dragen?

Olav: momenteel niet. Dat komt mede doordat we zelf niet heel veel grind in bezit hebben waar we op kunnen ontwikkelen. De grond die we in bezit hebben zijn al plannen voor. Wel staan we er altijd open voor om nieuwe ideeën te bestuderen.

Reinoud: Wat doet de gemeente om bewoners te betrekken bij de ontwikkeling van nieuwe woonconcepten? Worden er bijvoorbeeld informatiebijeenkomsten georganiseerd of enquêtes afgenomen?

Olav: We geloven dat het essentieel is om de stem en de behoeften van de inwoners te horen en te betrekken bij besluitvormingsprocessen. Dat is ook een van de eerste dingen die we ontwikkelaars meegeven: ga in gesprek met omwonenden. Er hoeft er maar een tussen te zitten die de boel gigantisch kan ophouden.

Ik denk dat het ook belangrijk is om transparant met elkaar om te gaan, zodat er geen verwarring komt.

Verder staan we open om naast specifieke participatie, individuele gesprekken met bewoners te voeren, waarin zij hun specifieke behoeften en ideeën kunnen delen.

Reinoud: In hoeverre is de gemeente bereid om samen te werken met andere gemeenten en/of private partijen om nieuwe woonconcepten te ontwikkelen en te realiseren?

Olav: Ik denk dat de bereidheid om samen te werken hoog is en daar staan we ook voor open, vooral met ontwikkelaars en private partijen.

Reinoud: En met andere gemeenten?

Olav: De rol van een andere gemeente zie ik niet direct. Mede doordat de woningen die gebouwd worden in onze gemeente ook allemaal daadwerkelijk binnen de gemeentegrenzen vallen. We zijn niet zo'n grote gemeente als bijvoorbeeld Zwolle die allerlei dorpen in de buurt opslokt.

Reinoud: Jullie zouden dan eerder opgeslokt worden.

Olav: Precies.

Reinoud: Wat doet de gemeente om ervoor te zorgen dat nieuwe woonconcepten ook voor mensen met een lager inkomen toegankelijk zijn?

Olav: We zetten in op betaalbare koopwoningen in het dorp. Dit is belangrijk voor onze jongeren, jonge gezinnen en ouderen die willen doorstromen naar een andere woning. Ook het bouwen van sociale

huurwoningen laten we ten goede komen aan onze eigen inwoners. De nieuwe, toewijzingsmogelijkheden benutten we maximaal. Verder streven we naar meer huurwoningen voor mensen die niet in aanmerking komen voor sociale huur, maar wel een huurwoning nodig hebben. Daarnaast onderzoeken we of er andere vormen zijn om grond ter beschikking te stellen voor sociale woningbouw, bijvoorbeeld vormen van pacht of kopen met korting.

Reinoud: Hoe gaat die nieuwe toewijzing in praktijk in zijn werk?

Olav: In de praktijk betekent dit dat woningzoekenden die ingeschreven staan bij een woningcorporatie en een sterke binding hebben met de gemeente, bijvoorbeeld omdat ze er al langere tijd wonen, er werken of een zorgbehoefte hebben, voorrang krijgen bij de toewijzing van sociale huurwoningen. Deze toewijzingscriteria worden door de woningcorporaties gehanteerd en zijn vastgesteld in overleg met de gemeente.

Reinoud: Dus eigen inwoners meer voorrang geven?

Olav: Klopt.

Reinoud: Welke ervaringen heeft de gemeente al opgedaan met nieuwe woonconcepten die efficiënt, compact en doelgericht bouwen mogelijk maken?

Zijn er voorbeelden van projecten die succesvol zijn gerealiseerd?

Olaf: Niet echt nieuwe concepten, maar wel zijn er verschillende soorten woningen gebouwd. Zoals ik eerder al zei in het nieuwe plan van Zelder. Hier worden Kleinere en betaalbare woningen voor starters en ouderen ontwikkeld, maar ook woningen die op langere termijn beschikbaar blijven voor deze doelgroepen.

Reinoud: Op welke manier blijven deze beschikbaar voor deze doelgroepen?

Olav: De woningen kunnen niet worden uitgebouwd. Nu zullen senioren dat ook niet doen en willen, maar jongeren wel. Als die een gezin willen stichten is er vaak meer ruimte nodig en dat is bij deze woningen niet te realiseren.

Reinoud: Wat zijn de grootste uitdagingen waar de gemeente mee te maken krijgt bij het ontwikkelen van nieuwe woningen?

Olaf: Als relatief kleine gemeente hebben we te maken met beperkte beschikbare ruimte voor nieuwe woningbouw.

Reinoud: Hebben grote gemeenten dat niet dan?

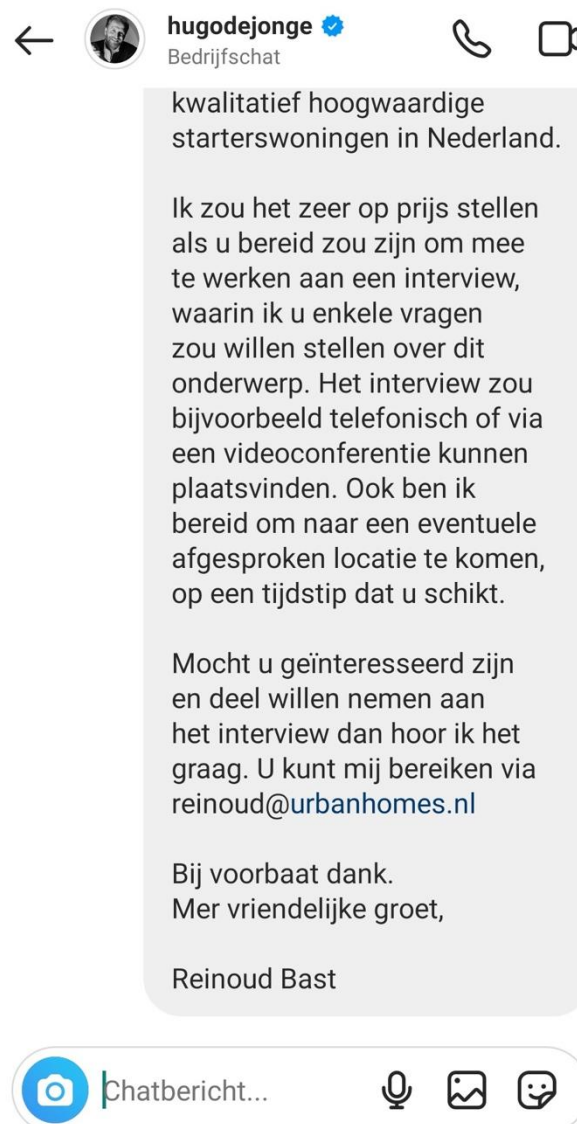
Olav: Ik denk dat geheel Nederland dat probleem heeft.

Olav: Verder is betaalbaarheid natuurlijk een belangrijk aandachtspunt, ook draagvlak creëren onder de inwoners is niet altijd even makkelijk. En duurzaam bouwen is ook wel een uitdaging. Er kunnen wel allemaal elektrische machines neer gezet worden, maar die moeten dan ook opladen. Hoe gaat dat in zijn werk? Met een aggregaat? Dan zijn we weer terug bij af.

Bijlage V: Bewijsstukken



Figuur 2: Chatbericht Hugo de Jonge



Figuur 3: Chatbericht Hugo de Jonge

Vandaag 14:23

Beste Reinoud,

Bedankt voor je bericht. Mijn naam is Corstiaan en ik beantwoord vragen namens de minister. Helaas kan de minister vanwege zijn volle agenda niet op je verzoek ingaan. Wellicht dat het Programma Woningbouw je aan informatie kan helpen? Je vindt dat hier: <https://open.overheid.nl/documenten/ronl-2150b1aaf700c40903aa0029241d9a34de6ab6ce/pdf>

Succes met je scriptie!

Met vriendelijke groet,
Corstiaan



Chatbericht...



Figuur 4: Antwoord chatbericht Hugo de Jonge

Benaderde gemeentes voor interview

Datum	Gemeente	Reactie
20-03-2023	Amersfoort	Interview gehad op 28-03-2023 met Ivo van den Akker
20-03-2023	Utrecht	Geen reactie
24-03-2023	Renswoude	Wegens tijdsgebrek geen medewerking. Wijst naar omgevingsvisie en structuurvisie.
29-03-2023	Nunspeet	Geen reactie
30-03-2023	Dronten	Door drukte en onderbezetting geen medewerking, ook niet via teams.
30-03-2023	Ermelo	Interview gehad op 20-04-2023 met Selma de Schipper
03-04-2023	Harderwijk	Geen reactie
03-04-2023	Nijkerk	Hebben niets te maken met nieuwe woonconcepten, dus staan niet open voor een interview.
05-04-2023	Almere	Geen reactie
12-04-2023	Oldebroek	Geen reactie
12-04-2023	Veenendaal	Geen reactie
04-05-2023	Scherpenzeel	Interview gehad op 16-05-2023 met Olav van der Schie

Tabel 6: Benaderde gemeentes voor interview

Bijlage VI: Competenties

De volgende competenties zullen op niveau 3 worden verbeterd, getest en getoetst:

Onderzoeken

Het ontdekken van de nieuwe ideeën, onderzoeken van problemen en het oplossen van deze problemen voor de lange termijn. Het opzoeken van oorzaken, het beargumenteren daarvan en het benaderen uit verschillende invalshoeken. De complexe informatie zal worden teruggebracht naar de kern.

Innoveren

Ontwikkelen van effectieve strategieën om de woningcrisis aan te pakken. Het opzetten van samenwerkingsverbanden tussen ontwikkelaars en gemeenten om meer betaalbare woningen te bouwen. Het is belangrijk om te erkennen dat de oplossingen voor de woningcrisis mogelijk niet op korte termijn worden gevonden en dat een langdurige inzet nodig is om de situatie te verbeteren. Er zal proactief gehandeld worden en gedacht worden over een tijdsbestek van 5 tot 10 jaar. Het is de bedoeling andere te stimuleren tot innovatief gedrag door op een andere manier te gaan denken

Zelfsturen

Er zullen afgebakende doelen en prioriteiten zijn waar aan gehouden moet worden in het afstudeerwerkstuk. Er zal worden geanticipeerd op eigen valkuilen, sterke punten zullen gedeeld worden met collega's wat zorgt voor draagvlak. De eigen voortgang wordt in de gaten gehouden en waar nodig wordt er bijgestuurd.

Duurzaam handelen

Er zal worden onderzocht in hoeverre bepaalde concepten voldoen aan duurzaamheidsstandaarden en -eisen en hoe gemeenten hier tegenover staan. Hiermee wordt er gestimuleerd om duurzaam te handelen en wordt er bewustwording gecreëerd. Ook wordt er gekeken naar de manier waarop nieuwe concepten op het gebied van duurzaamheid kunnen bijdragen aan het creëren van betaalbare en kwalitatief hoogstaande starterswoningen.

Bijlage VII: Checklist schriftelijk rapporteren

Naam: Reinoud Bast

Klas: 4Bab

*De beoordelingscriteria die met een * zijn aangegeven, zijn 'killing points'. Wanneer de beoordelaar daarvan meer dan vijf heeft aangekruist, dien je het rapport/verslag op alle onvoldoende onderdelen te verbeteren. In het afstudeerwerkstuk zijn geen 'killing points' toegestaan.*

1. Het taalgebruik

- ☐ Bevat niet meer dan drie grammaticale, spel- en typefouten per duizend woorden; het rapport/verslag is dan afgekeurd*
- ☐ Heeft een actieve schrijfstijl*
- ☐ Is zakelijk, formeel en objectief *
- ☐ Is coherent (verwijs- en verbindingswoorden)*
- ☐ Heeft een adequate interpunctie*
- ☐ Bevat niet de persoonlijke voornaamwoorden 'ik/ mij/me, jij/je/jou, jullie, u, wij/we/ons' *
- ☐ Is doelgroepgericht*
- ☐ Heeft een uniforme stijl*

2. De ordening

- ☐ Het verslag/rapport heeft een logisch opbouw
- ☐ Elk hoofdstuk heeft een logische alineastructuur
- ☐ Elk hoofdstuk kent een introductie (m.u.v. H.1)

3. Het rapport/verslag

- ☐ Is vrij van plagiaat*
- ☐ De pagina's zijn genummerd*
- ☐ Heeft een uniforme opmaak

4. De omslag

- ☐ Bevat de titel
- ☐ Vermeldt de auteur(s)

5. De titelpagina/het titelblad

- ☐ Heeft een specifieke titel*
- ☐ Vermeldt de auteur(s)*
- ☐ Vermeldt de plaats en de datum*
- ☐ Vermeldt de opdrachtgever(s)*

6. Het voorwoord:

- ☐ Bevat de persoonlijke aanleiding tot het schrijven van het rapport/verslag
- ☐ Bevat persoonlijke bedankjes (persoonlijke voornaamwoorden toegestaan)

7. De inhoudsopgave:

- ☐ Vermeldt alle genummerde onderdelen van het rapport/verslag*
- ☐ Vermeldt de samenvatting en de bijlage(n)
- ☐ Is overzichtelijk/gestructureerd
- ☐ Heeft een correcte paginaverwijzing

8. De samenvatting:

- ☐ Is een verkorte versie van het gehele rapport/verslag
- ☐ Bevat de conclusies
- ☐ Bevat suggesties voor verder onderzoek
- ☐ Bevat geen persoonlijke mening

- ☐ Staat direct na de inhoudsopgave

9. De inleiding

- ☐ Is hoofdstuk 1*
- ☐ Beschrijft het kader/de context en de aanleiding*
- ☐ Geeft inhoudelijke relevante achtergrondinformatie*
- ☐ Bevat de probleemstelling/de onderzoeksvraag*
- ☐ Vermeldt het doel*
- ☐ Bevat een leeswijzer voor het rapport/verslag*

10. Materiaal en methode

- ☐ Beschrijft de gevolgde onderzoeksmethode
- ☐ Motiveert de keuze voor de gevolgde onderzoeksmethode
- ☐ Past bij de probleemstelling/de onderzoeksvraag*
- ☐ Beschrijft de variabelen/eenheden
- ☐ Beschrijft de methode van data-analyse

11. De (opmaak van de) kern

- ☐ De hoofdstukken en de (sub)paragrafen met maximaal drie niveaus zijn genummerd*
- ☐ De hoofdstukken en (sub)paragrafen hebben een passende titel
- ☐ Een hoofdstuk beslaat ten minste één pagina
- ☐ Een nieuw hoofdstuk begint op een nieuwe pagina
- ☐ De zinnen lopen door (geen 'enter' binnen een alinea gebruiken)
- ☐ De figuren zijn (door)genummerd en hebben een passende titel (onder de figuur)*
- ☐ De tabellen zijn (door)genummerd en hebben een passende titel (boven de tabel)*
- ☐ Tabellen en figuren zijn zelfstandig te begrijpen
- ☐ In de tekst zijn er verwijzingen naar figuren en/of tabellen*
- ☐ De tekst bevat verwijzingen naar de desbetreffende bijlage(n)
- ☐ De tekst is ook zonder verwijzingen te begrijpen

12. De discussie

- ☐ Vermeldt de interpretatie(s) van de resultaten
- ☐ Bevat een vergelijking met relevante literatuur
- ☐ Geeft de valide argumentatie weer
- ☐ Evalueert de gevolgde onderzoeksmethode
- ☐ Bevat een kritische reflectie op de eigen bevindingen

13. De conclusies en aanbevelingen

- ☐ Bevatten antwoord(en) op de onderzoeksvraag
- ☐ Zijn gebaseerd op relevante feiten
- ☐ Bevatten geen nieuwe informatie*

14. De bronvermelding

- ☐ Verwijzingen in de tekst zijn conform de APA-normen*
- ☐ De bronnenlijst is conform de APA-normen*

15. De bijlagen

- ☐ Zijn genummerd
- ☐ Zijn voorzien van een passende titel
- ☐ Bevatten geen eigen analyse
- ☐ Zijn overzichtelijk weergegeven