



Peiling thema Wonen

Aedes Vereniging van woningcorporaties
Oktober 2023

Colofon

Uitgave

I&O Research
Piet Heinkade 55
1019 GM Amsterdam

Rapportnummer

2023/193

Datum

oktober 2023

Opdrachtgever

Aedes Vereniging van woningcorporaties

Auteurs

Sara Kellij
Ester Hilhorst

Copyright

Het overnemen uit deze publicatie is toegestaan, mits de bron duidelijk wordt vermeld.

Inhoudsopgave

Colofon	2
1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Meeste mensen tevreden over de leefbaarheid in hun buurt	4
1.3 Een vijfde woont niet passend, meer dan de helft van hen ervaart veel problemen	4
1.4 Wonen belangrijkste verkiezingsthema	5
1.5 Mensen met laag inkomen huisvesten belangrijkst, brede rolopvatting woningcorporaties gewenst	5
1.6 Niet bouwen ten koste van natuur, beste manier om woningen te realiseren het ombouwen van kantoren	5
1.7 Maatregelen om beschikbaarheid woningen te vergroten populair	5
2 Wonen en verhuizen	6
2.1 Woonsituatie	6
2.2 Leefbaarheid in de buurt	7
2.3 Passend wonen	7
2.4 Problemen bij het vinden van woningen	9
2.5 Woningcrisis	10
2.6 Wonen belangrijkste verkiezingsthema	11
2.7 Standpunt over wonen is belangrijk	12
3 Taken van een woningcorporatie	13
3.1 Belang woningcorporatie	13
3.2 Zorgen voor voldoende woningen voor mensen met een laag inkomen belangrijkste taak	13
4 Beschikbaarheid, betaalbaarheid, leefbaarheid bevorderen	14
4.1 Doelgroep	14
4.2 Bouwen van nieuwe woningen	16
4.3 Beste manier om nieuwe woningen te realiseren	18
4.4 Beschikbaarheid	19
4.5 Leefbaarheid	20
5 Verantwoording	21
5.1 Weging en marges	21
5.2 I&O Research Panel	21
5.3 I&O Research	21



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Er is een tekort aan woningen in Nederland. De huidige situatie op de woningmarkt wordt door velen als problematisch gezien, onder andere vanwege sterk stijgende prijzen en lange wachttijden¹. Woningcorporaties hebben vergaande afspraken gemaakt om nieuwe woningen te bouwen en de bestaande woningvoorraad te verduurzamen. Het aantal gerealiseerde woningen blijft helaas flink achter bij de ambities. De Rijksoverheid heeft volgens Aedes de mogelijkheden om de woningcrisis vlot te trekken. Aedes voert in aanloop naar de Tweede Kamerverkiezingen in 2023 campagne voor een woonbeleid dat meer oog heeft voor sociale woningbouw. Aedes wil daarom weten hoe kiezers aankijken tegen de uitdagingen op de woningmarkt en hoe ze dit meenemen in hun stemgedrag.

I&O Research voerde dit landelijk representatieve onderzoek uit onder 2.260 Nederlanders van 18 jaar en ouder. Het onderzoek vond plaats van 5 tot en met 13 oktober 2023. De onderzoeksresultaten zijn gewogen op leeftijd, stedelijkheid en woonsituatie. De uitkomsten zijn representatief voor alle Nederlanders van 18 jaar en ouder naar die kenmerken. Alle deelnemers zijn afkomstig uit het I&O Research Panel.

1.2 Meeste mensen tevreden over de leefbaarheid in hun buurt

Bijna 60 procent van de Nederlanders woont in een koopwoning. Het aandeel mensen dat in een koopwoning woont van meer dan 400.000 euro is gestegen sinds 2021. Een kwart van de Nederlanders woont in een sociale huurwoning. De meeste mensen (85%) zijn (zeer) tevreden over de leefbaarheid in hun buurt. Kopers zijn vaker tevreden terwijl corporatiehuurders vaker ontevreden zijn. Ook inwoners van (zeer) stedelijke gebieden zijn vaker ontevreden over de leefbaarheid in hun buurt.

1.3 Een vijfde woont niet passend, meer dan de helft van hen ervaart veel problemen

Een vijfde van de mensen geeft aan niet passend te wonen. Van de mensen die bij hun ouders wonen, geeft bijna de helft aan niet passend te wonen. Ook mensen die jonger zijn dan 40 (29%) en bewoners van (zeer) sterk stedelijke gebieden (25% tot 27%) geven vaker aan dat zij niet passend wonen. Onder mensen met een koopwoning is het aandeel dat niet passend woont het laagst (14% tot 15%). Acht procent geeft aan niet passend te wonen en actief op zoek te zijn naar een andere woning. Zes procent geeft aan niet passend te wonen en ook niet op zoek te zijn omdat dat volgens hen geen zin heeft. Mensen die niet passend wonen willen vooral huurwoningen tot 808 euro per maand en koopwoningen tot 400.000 euro.

Zesentachtig procent van de Nederlanders vindt dat er sprake is van een woningcrisis. Mensen die actief op zoek zijn naar een woning geven in meer dan de helft (55%) van de gevallen aan dat ze veel problemen ervaren bij het vinden van een passende woning. De problemen die veelal worden genoemd zijn te weinig aanbod van woningen, te dure woningen of geen passend aanbod.

¹ [Aanpak woningtekort | Rapport | Algemene Rekenkamer](#)

1.4 Wonen belangrijkste verkiezingsthema

Wonen is het belangrijkste verkiezingsthema van de 20 voorgelegde thema's. Voor 70 procent van de Nederlandse bevolking is het standpunt van een partij over wonen belangrijk voor de Tweede Kamerverkiezing in november 2023. Voor mensen tot 40 jaar is dit thema nog belangrijker voor hun keuze.

1.5 Mensen met laag inkomen huisvesten belangrijkst, brede rolopvatting woningcorporaties gewenst

Negen van de tien mensen vinden het belangrijk dat er woningcorporaties zijn. Het zorgen voor voldoende woningen voor mensen met een laag inkomen wordt gezien als de belangrijkste taak voor woningcorporaties. Verder ondersteunt een grote groep Nederlanders een brede rolopvatting van woningcorporaties. Hierbij gaat het om het bouwen van seniorenwoningen met zorgvoorzieningen (driekwart is het hier mee eens) en middenhuurwoningen (twee derde ondersteunt dit) en het verhuren van woningen aan mensen (zoals onderwijzers, verpleegkundigen of politiemensen) die meer dan de huidige inkomensgrens verdienen (bijna de helft ondersteunt dit). Twee derde van de Nederlanders wil niet dat statushouders voorrang krijgen op een sociale huurwoning als daardoor de wachtlijsten voor andere woningzoekenden oplopen. Ruim twee derde (71%) is het eens met huurkortingen voor huurders met een woning die nog niet voldoende verduurzaamd is. De huurtoeslag voor huurders met een laag inkomen wordt door 62 procent ondersteund. Een even grote groep wil dat woningcorporaties meer investeren in de leefbaarheid van wijken.

1.6 Niet bouwen ten koste van natuur, wel kantoren ombouwen

Een kwart van de respondenten geeft aan dat Nederland te vol is om extra te bouwen, ongeveer de helft ziet nog wel ruimte. Het bouwen van woningen ten koste van natuurgebieden is de minst populaire optie, slechts 15 procent is het hiermee eens. Meer acceptabele opties zijn het bouwen ten koste van landbouwgrond (41% is het hiermee eens) en het bouwen ten koste van open ruimte in de stad (25% is het hiermee eens). Om meer woningen te realiseren wordt het verbouwen van bestaande kantoren tot woningen het meest genoemd (82%). Verder zijn "hoogbouw op bedrijventerreinen" (53%) en het "toevoegen van een straat of wijk aan de rand van iedere stad en dorp" (45%) veel genoemd als opties om woningen te realiseren. Bijna twee derde wil dat woningcorporaties ook in dure wijken sociale huurwoningen bouwen.

1.7 Maatregelen om beschikbaarheid woningen te vergroten populair

Veel mensen willen graag dat er meer woningen beschikbaar komen. Meer dan de helft van de Nederlanders ondersteunt de stellingen dat gemeenten en vastgoedontwikkelaars grond tegen een betaalbare prijs ter beschikking moeten stellen voor de bouw van sociale huurwoningen, dat flexwoningen met dezelfde kwaliteit als permanente huizen een goed idee om snel woningen voor starters en spoedzoekers neer te zetten en dat overheden makkelijker bouwlocaties moeten kunnen aanwijzen zodat sneller nieuwe huizen neergezet kunnen worden en dat in iedere gemeente minimaal 30 procent van de woningen een sociale huurwoning moet zijn. Minder mensen zijn het eens met de stelling dat omwonenden minder makkelijk met protesten en procedures nieuwbouwprojecten moeten kunnen tegenhouden. Kopers zijn het hier vaker mee oneens.



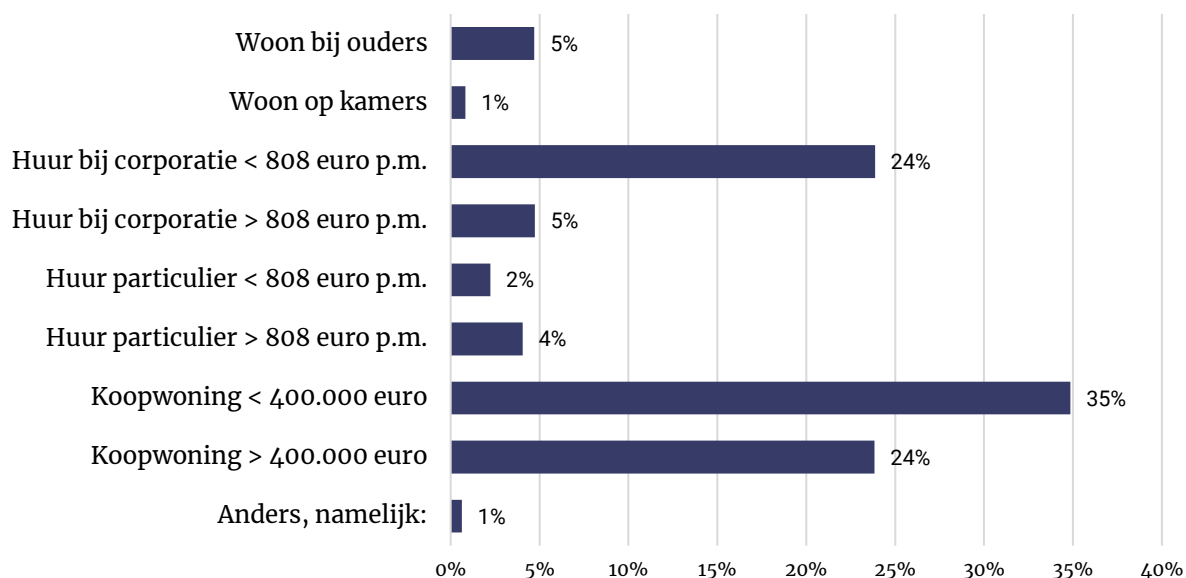
2 Wonen en verhuizen

In dit hoofdstuk beschrijven we de woonsituatie van Nederlanders, of ze passend wonen en of ze problemen ervaren op de woningmarkt. De deelnemers in dit onderzoek vertegenwoordigen, na weging van de uitkomsten, de inwoners van Nederland van 18 jaar en ouder.

2.1 Woonsituatie

Bijna 60 procent van de Nederlanders woont in een koopwoning. Ten opzichte van 2021 wonen er meer mensen in een koopwoning van meer dan 400.000 euro (van 15% naar 24%). Het aantal mensen met een koopwoning tot 400.000 euro is gedaald (43% naar 35%). Een kwart van de Nederlanders huurt een sociale huurwoning onder de liberalisatiegrens, in 2023 was deze grens 808 euro per maand.

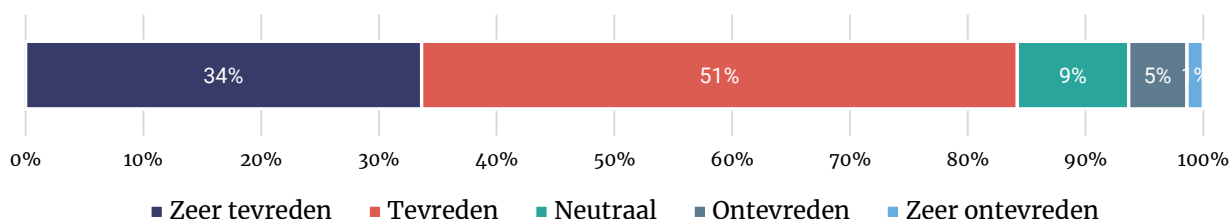
Figuur 2.1 - Huidige woonsituatie in Nederland (zoals gemeten in het panel, N=2.260)



2.2 Leefbaarheid in de buurt

De meeste mensen zijn (zeer) tevreden met de leefbaarheid in hun buurt (85%). Slechts een klein deel (6%) geeft aan (zeer) ontevreden te zijn. Mensen met een koopwoning (89% tot 93%) en bewoners van matig tot niet stedelijke gebieden (88% tot 93%) zijn vaker (zeer) tevreden met de leefbaarheid in hun buurt (89% tot 93%). Huurders van corporatiewoningen zijn daarentegen vaker (zeer) ontevreden over de leefbaarheid (10% tot 11%). Daarnaast zijn bewoners van (zeer) sterk stedelijke gebieden ook vaker (zeer) ontevreden over de leefbaarheid (8% tot 10%).

Figuur 2.2 - Tevredenheid met de leefbaarheid in de buurt (N = 2.260)

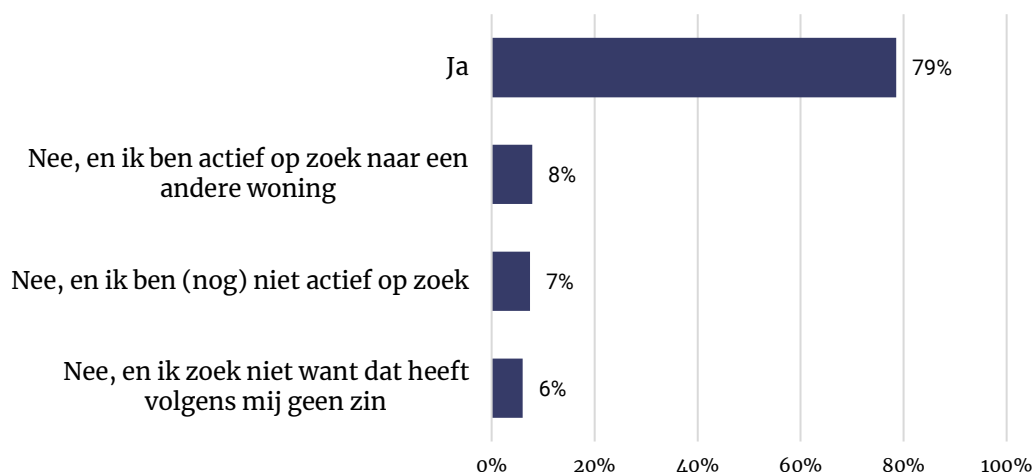


2.3 Passend wonen

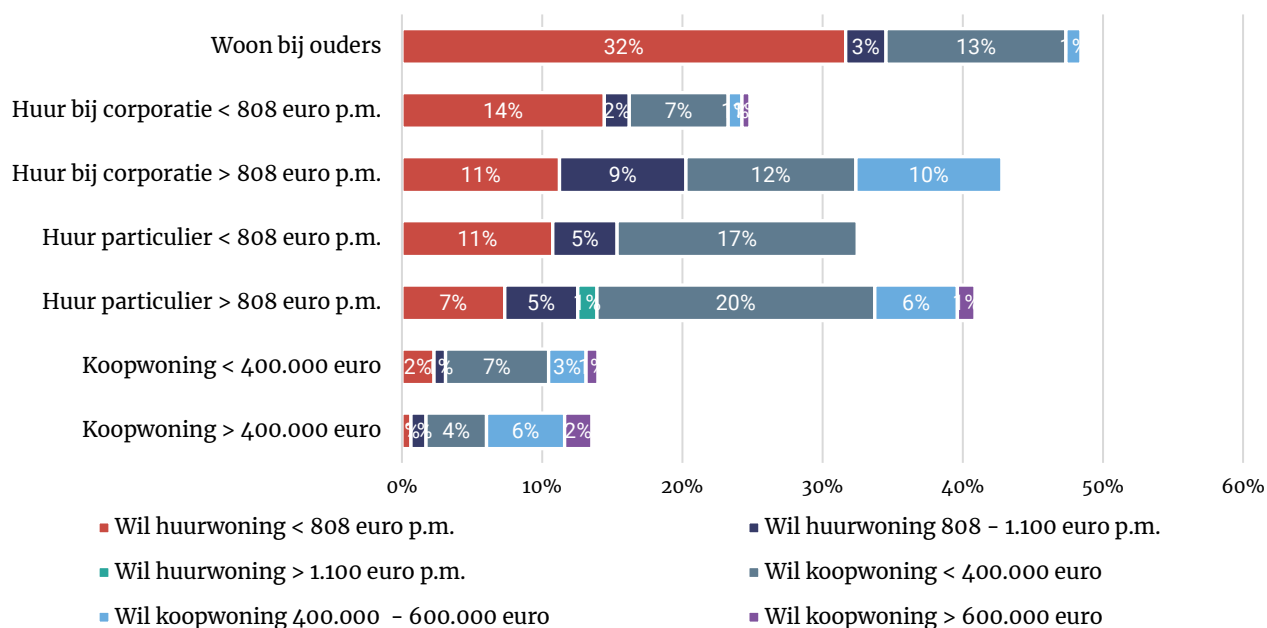
Bijna 80 procent van de Nederlanders woont op dit moment passend bij hun inkomen en levensfase (zie Figuur 2.3). Een vijfde geeft aan niet passend te wonen. Acht procent geeft aan niet passend te wonen en actief op zoek te zijn naar een andere woning. Zes procent geeft aan niet passend te wonen en ook niet op zoek te zijn omdat dat volgens hen geen zin heeft.

Bijna de helft van de mensen die bij hun ouders wonen geeft aan niet passend te wonen (48%). Ook mensen die jonger zijn dan 40 (29%) en bewoners van (zeer) sterk stedelijke gebieden (25% tot 27%) geven vaker aan dat zij niet passend wonen. Onder respondenten met een koopwoning is het aandeel dat niet passend woont het laagst (14% tot 15%).

Figuur 2.3 – Woont u passend bij uw inkomen en levensfase? (N = 2.260)



Figuur 2.4 – Huidige woonsituatie en gewenste woonsituatie van mensen die niet passend wonen (N = 453)



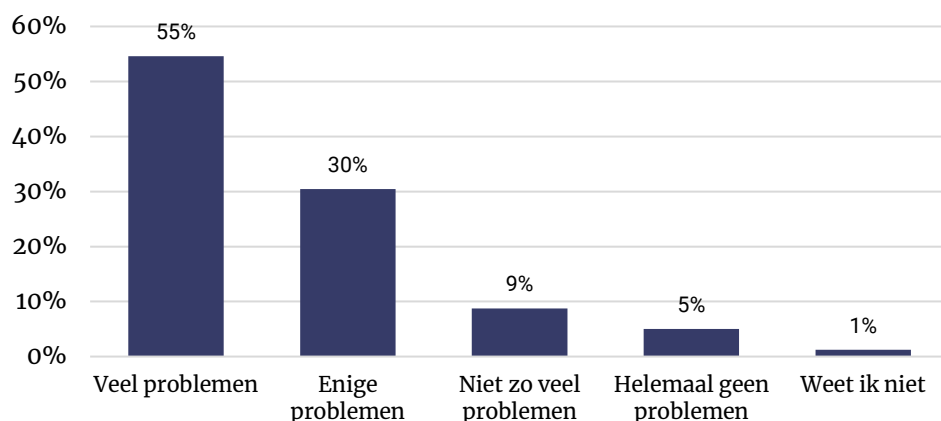
Figuur 2.4 laat de huidige woonsituatie en de gewenste woonsituatie zien van mensen die niet passend wonen. Huurders met een huur van meer dan 808 euro per maand en mensen die bij hun ouders wonen geven vaker aan niet passend te wonen.

Mensen die niet passend wonen willen voornamelijk huurwoningen onder 808 euro per maand en koopwoningen tot 400.000. Vooral mensen die bij hun ouders wonen, geven aan behoefte te hebben aan een huurwoning onder de 808 euro. Huurders met een huur boven 808 euro per maand die niet passend wonen geven vooral aan een koopwoning te willen.

2.4 Problemen bij het vinden van woningen

Van de mensen die actief op zoek zijn naar een woning ondervindt het grootste deel (55%) veel problemen (zie Figuur 2.5). Daarnaast geeft 30 procent aan enige problemen te ervaren. Van de 65-plussers zegt 27 procent helemaal geen problemen te ervaren bij het vinden van een woning die past bij hun inkomen en levensfase. De problemen die veelal worden genoemd zijn te weinig aanbod van woningen, te dure woningen of geen passend aanbod. Een respondent geeft typerend aan: "Er is geen woonruimte beschikbaar binnen mijn wensen en budget".

Figuur 2.5 – Percentage dat actief op zoek is en de mate waarin men problemen ondervindt bij het vinden van een passende woning (N = 153)



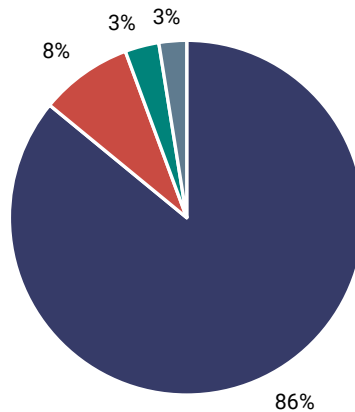
Problemen die mensen ervaren op de woningmarkt:

- "Er zijn niet voldoende huizen beschikbaar in de sociale huur."
- "Alles is veel te duur. Mijn inkomen is "te laag" en ik ben al "te oud" voor een hypotheek."
- "Ik ben alleen dus ik krijg in verhouding tot mensen met 2 inkomens die minder verdienen dan ik een veel lagere hypotheek + er zijn te weinig starterswoningen."
- "Ik kan maar geen woning vinden."
- "Ik wilde eerst een huurwoning vinden voor mijzelf. Dit is echter onmogelijk omdat ik te weinig verdien voor de inkomenseis die bijna altijd gesteld wordt (3 tot 3,5x de huurprijs). Huurwoningen zijn veel te duur. Daarnaast kom ik ook niet in aanmerking voor veel sociale huurwoningen, omdat ik daar weer te veel voor verdien. Daarom ben ik nu opzoek naar een koopwoning, echter kan ik niet zo veel hypotheek ontvangen."
- "Ik zoek een toekomstbestendige kleine woning. Aanbod is zeer beperkt en ongelooflijk prijzig."
- "Onze financiële situatie is erg goed en toch hebben we tot op heden geen bod kunnen winnen door de markt, worden steeds (flink) overboden terwijl we dat zelf ook al doen."
- (...)In de nabije toekomst heb ik behoefte aan een gelijkvloerse woning. Hiervan is een groot tekort. Als er meer goede ouderen woningen komen, zullen meer gezinswoningen vrijkomen!
- "Private markt: te duur ik verdien te weinig, sociale huurwoning : ik verdien te veel."
- "Het is heel lastig om een fatsoenlijke, betaalbare huurwoning te vinden. Je komt al snel uit op kleine kamers in kleine huizen waar je met meerdere mensen samenwoont. Ik werk gedeeltelijk thuis en heb daarom liever een klein beetje ruimte thuis i.p.v. dat ik me opgehokt voel. Huurwoningen in de randstad zijn zo ontzettend duur en klein en soms slecht onderhouden."
- "Veel te duur, veel te hoge inkomenseisen en weinig tot niks beschikbaar."
- "Weinig woningen die geschikt zijn voor ouderen (slaapkamer op begane grond e.d.)."

2.5 Woningcrisis

Er wordt veel gesproken over een woningcrisis. Het overgrote deel van de Nederlanders (86%) vindt ook dat er sprake is van een crisis op de woningmarkt. Zowel kopers als huurders vinden dit.

Figuur 2.6 – Percentage dat vindt dat er sprake is van een crisis op de woningmarkt (N= 2.260)



■ (Helemaal) mee eens ■ Neutraal ■ (Helemaal) mee oneens ■ Weet ik niet

Respondenten zeggen hierover:

- “Er is in Nederland eigenlijk geen wooncrisis, maar een bouwgrond crisis! (...)”
- “(...) Ik vind dat we radicaal anders over wonen en woningmarkt moeten gaan nadenken en een ander systeem invoeren. Volgens mij is er geen huizentekort, maar een tekort aan langetermijnvisie. Belangrijkste is dat wonen betaalbaar blijft (dat is het nu niet voor grote groepen), en dat we gebruikmaken van het huidige woningaanbod.”
- “Het wordt hoog tijd dat er iets wordt gedaan aan de krapte op de woningmarkt, vooral jonge mensen lijden onder het tekort aan woningen.”
- “Dit land is kapot betreft het krijgen van een (koop)woning.”

2.6 Wonen belangrijkste verkiezingsthema

In onze peilingen vragen wij periodiek wat men de belangrijkste onderwerpen vindt bij de verkiezingen. We vragen mensen om uit 20 thema's maximaal drie thema's te selecteren. Sinds augustus 2023 staat het onderwerp woningmarkt bovenaan (zie Tabel 2.1). In februari 2017 vond 14 procent dit een belangrijk onderwerp, dit is gestegen tot 42 procent in oktober 2023.

Tabel 2.1: Belangrijkste onderwerpen bij de verkiezingen (N = 2.293)²

“Aan welke van onderstaande onderwerpen vindt u dat politieke partijen bij de volgende Tweede Kamerverkiezingen extra aandacht moeten besteden?” (% maximaal 3 antwoorden mogelijk)

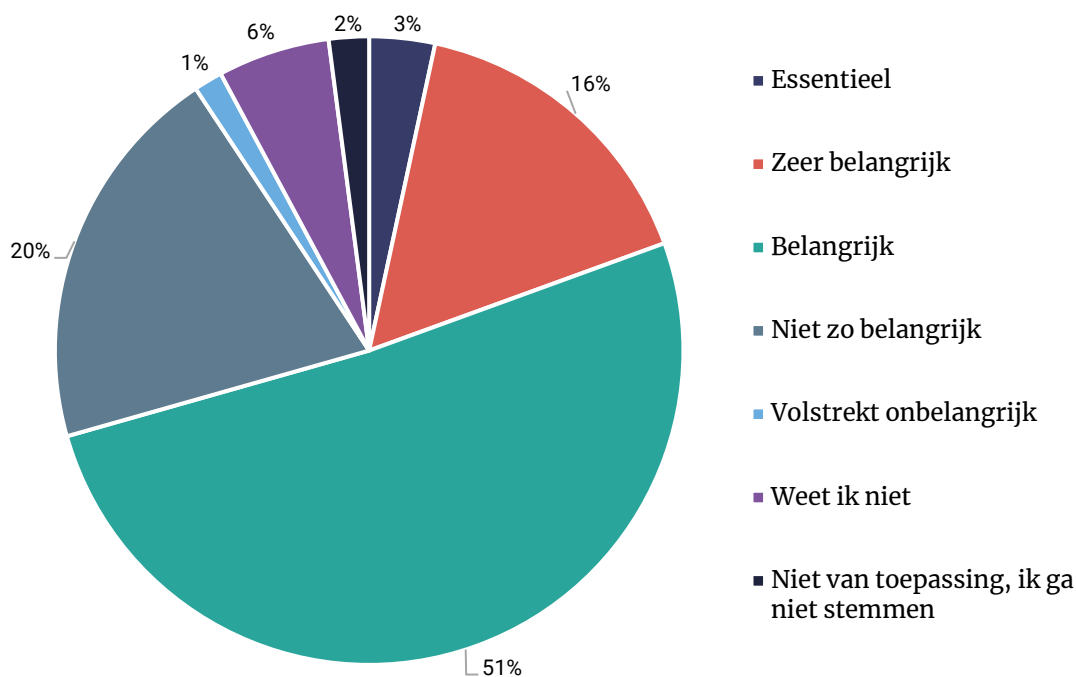
	2 feb 2021	8 mrt 2021	24 aug 2023	11 sep 2023	25 sep 2023	9 okt 2023
	%	%	%	%	%	%
Woningmarkt / betaalbare woningen / huren	28	32	45	41	42	42
Immigratie en asiel	14	15	32	33	34	36
Gezondheidszorg	33	35	34	34	33	35
Armoede(bestrijding) / sociale voorzieningen	18	18	33	35	36	30
Klimaatverandering	27	31	27	30	32	30
Veiligheid / tegengaan criminaliteit	21	15	17	18	19	20
Economie/ overheidsfinanciën		17	15	14	16	16
Normen en waarden	*	*	13	12	12	13
Onderwijs	20	21	13	12	11	12
Bestuurscultuur	*	*	9	7	6	6
Natuur	*	*	15	7	6	6
Werkgelegenheid	11	12	5	6	5	5
Landbouw	*	*	6	6	5	6
Polarisatie	*	*	5	7	5	5
Defensie	*	*	*	4	5	5
Europese Unie	6	9	*	5	4	5
Inspraak en democratie	5	5	6	5	4	5
Leefbaarheid in de wijken	4	3	4	4	4	3
Ethische zaken (euthanasie, abortus, homohuwelijk, etc.)	4	6	2	2	2	2
Tegengaan van discriminatie	6	4	*	2	2	4
Anders	3	2	3	2	2	1
Weet ik niet	1	1	2	2	2	2

² Deze vraag is in een reeks van peilingen alleen gesteld aan mensen die aangeven dat ze zullen gaan stemmen bij de volgende Tweede Kamerverkiezingen. Dit is een andere respondentengroep dan bij de rest van de vragen.

2.7 Standpunt over wonen is belangrijk

Wonen is voor veel Nederlanders een belangrijk thema. Voor 70 procent van de Nederlandse bevolking is het standpunt over wonen (zeer) belangrijk of essentieel voor de Tweede Kamerverkiezing in november 2023 (zie Figuur 2.7). In 2021 lag dit percentage op 61 procent. Vooral voor mensen tot 40 jaar is wonen een belangrijk onderwerp, zij vinden het standpunt van een partij over dit onderwerp vaker zeer belangrijk (20%) of essentieel voor hun keuze (5%). Voor bewoners van koopwoningen is dit thema minder belangrijk. Zij geven vaker aan dat dit thema niet zo belangrijk of volstrekt onbelangrijk is voor hun keuze (24% tot 28%).

Figuur 2.7 - Het standpunt over wonen van de partij is voor mijn keuze... (N = 2.260)



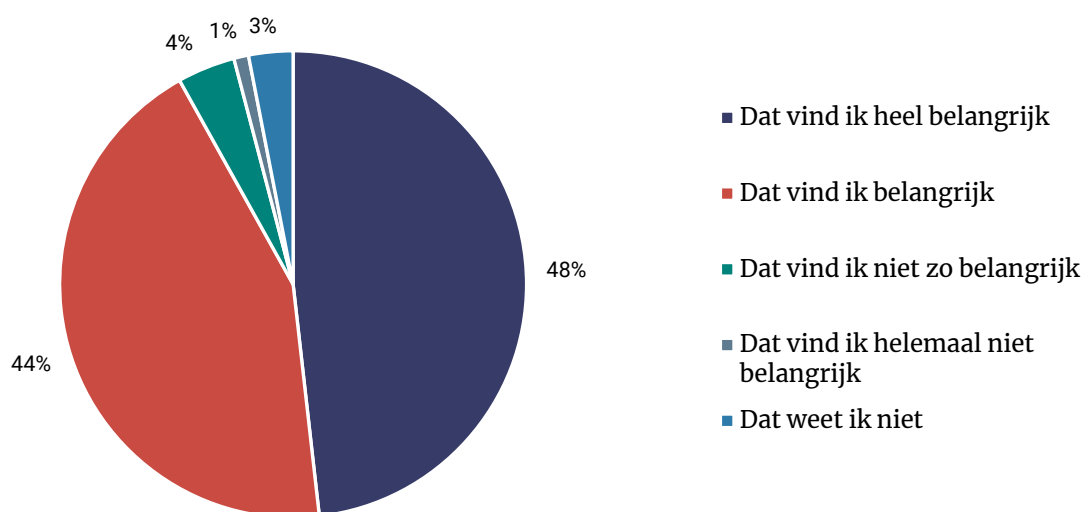
3 Taken van een woningcorporatie

Woningcorporaties verhuren vooral huizen tot zo'n 808 euro per maand, de zogeheten sociale huurwoningen. Ze zetten zich ook in om wijken en buurten leefbaar te houden en om de huizen energiezuinig en duurzaam te maken.

3.1 Belang woningcorporatie

Drieënnegentig procent van de Nederlanders vindt het belangrijk dat er woningcorporaties zijn. Iets meer dan de helft daarvan vindt dit heel belangrijk. Onder huurders met een corporatiewoning vindt 97 procent het (heel) belangrijk dat er woningcorporaties zijn.

Figuur 3.1 – Belang van woningcorporaties (N = 2.260)



3.2 Zorgen voor voldoende woningen voor mensen met een laag inkomen belangrijkste taak

Er is gevraagd om de taken van woningcorporaties in volgorde van belang te zetten. Hieruit komt naar voren dat een ruime meerderheid (59%) het zorgen voor voldoende woningen voor mensen met een smalle beurs de belangrijkste taak vindt (zie Tabel 3.1). De overige taken, het zorgen voor duurzame, goed geïsoleerde woningen, leefbare wijken en een zo laag mogelijke huur, worden als een minder belangrijke taak gezien en scoren zo rond de 15 procent.

Tabel 3.1- Taken van woningcorporaties in volgorde van belang (N = 2.260)

Woningcorporaties moeten:		Aandeel dat deze stelling op nr. 1 zet
1	Zorgen voor voldoende woningen voor mensen met een smalle beurs	59%
2	Zorgen voor duurzame, goed geïsoleerde, energiezuinige huizen	17%
3	Zorgen dat de huren zo laag mogelijk blijven	13%
4	Zorgen voor leefbare wijken	11%

4 Beschikbaarheid, betaalbaarheid, leefbaarheid bevorderen

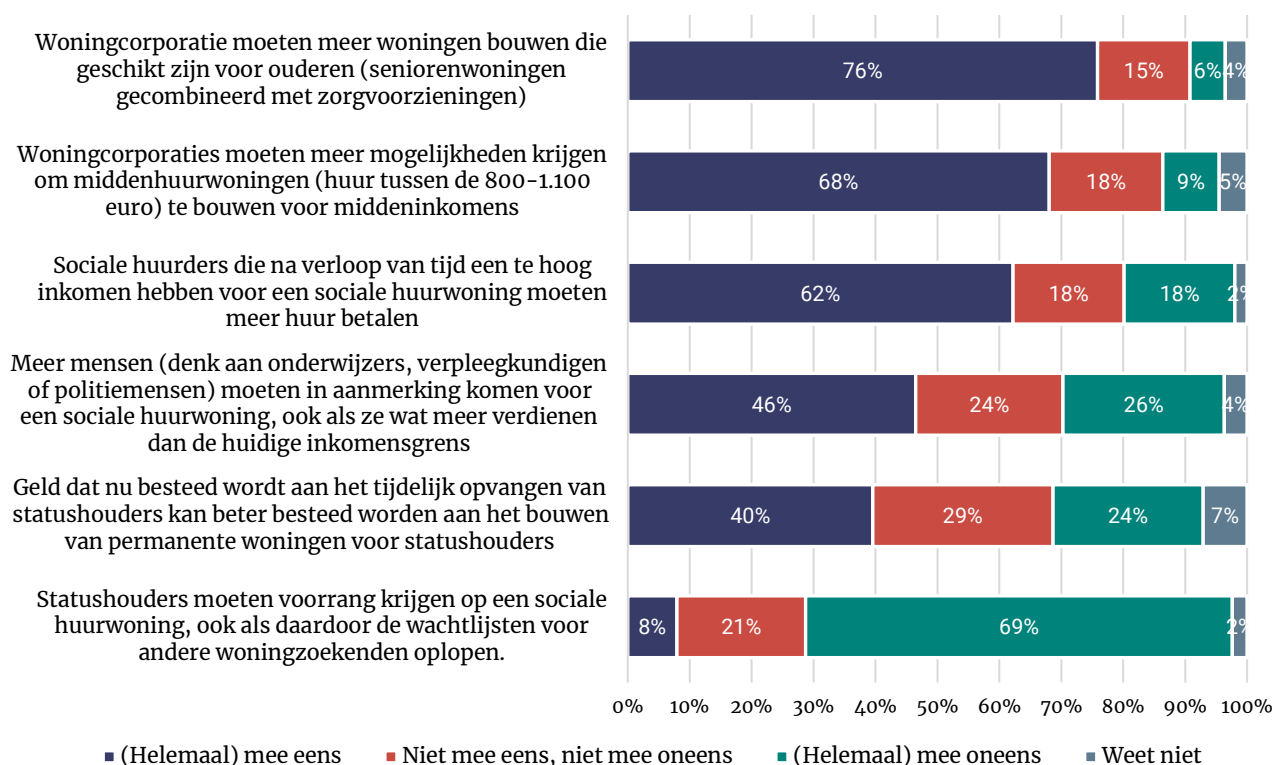
Aedes zet zich, als branchevereniging van woningcorporaties, in voor voldoende aanbod van betaalbare en duurzame huurwoningen in leefbare wijken. Aedes wil door middel van stellingen over de woningmarkt kijken waar draagvlak is voor verbetering. In dit rapport zijn de stellingen verdeeld over verschillende thema's namelijk de doelgroep (4.1), het bouwen van woningen (4.2), de beste manier om nieuwe woningen te realiseren (4.3), de beschikbaarheid van woningen (4.4) en de leefbaarheid (4.5).

4.1 Doelgroep

Aan de respondenten zijn stellingen voorgelegd over de doelgroepen en huurders van woningcorporaties.

Uit Figuur 4.1 blijkt dat Nederlanders een brede rolopvatting van woningcorporaties ondersteunen. Ze willen dat corporaties meer doelgroepen kunnen bedienen. Zo vindt driekwart van de Nederlanders (76%) dat woningcorporaties meer seniorenwoningen gecombineerd met zorgvoorzieningen moeten bouwen. Daarnaast vindt twee derde dat woningcorporaties meer mogelijkheden moeten krijgen om middenhuurwoningen (tussen 808-1.100 euro per maand) te bouwen. Ongeveer de helft (46%) wil dat meer mensen (bijvoorbeeld onderwijzers, verpleegkundigen of politiemensen) in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, ook als zij meer verdienen dan de huidige inkomensgrens.

Figuur 4.1 – Stellingen over doelgroepen en huurders (N = 2.260)



Onder de verschillende groepen zijn verschillen in hoe ze aankijken tegen de verschillende stellingen:

- Kopers en particuliere huurders met een hoge huur zijn het vaker eens met de stelling “Sociale huurders die na verloop van tijd een te hoog inkomen hebben voor een sociale huurwoning moeten meer huur betalen”;
- Huurders die meer dan 808 euro per maand betalen en kopers met een woning van meer dan 400.000 euro vinden vaker dat woningcorporaties meer mogelijkheden moeten krijgen voor het bouwen van middenhuurwoningen.

Een verantwoordelijkheid van de gemeente is het huisvesten van statushouders.

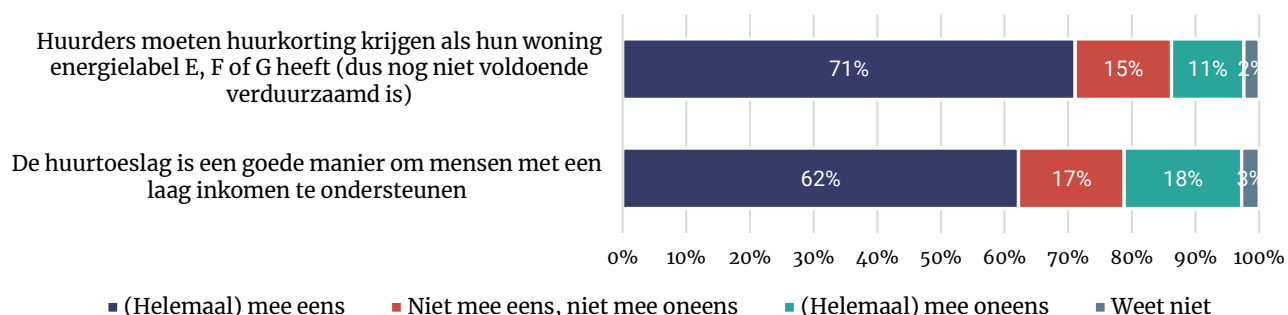
Woningcorporaties spelen hierbij een belangrijke rol. Aan de respondenten is gevraagd hun mening te geven over de stelling “Geld dat nu besteed wordt aan het tijdelijk opvangen van statushouders kan beter besteed worden aan het bouwen van permanente woningen voor statushouders”. Met deze stelling is 40 procent het (helemaal) eens. Daarnaast is gevraagd hoe men aankijkt tegen voorrang voor statushouders op een sociale huurwoning, ook als dit zorgt voor een langere wachttijd voor andere woningzoekenden. De meeste mensen zijn het hiermee oneens.

Respondenten zeggen hierover:

- *“Weinig beschikbaar aanbod, ondanks lange inschrijving, veel woningen toegezegd aan spoedprocedures en statushouders.”*
- *“Alle "huur" woningzoekende moeten dezelfde rechten en plichten krijgen. Geen onderscheid tussen statushouders, arbeidsmigranten en de andere bevolkingsgroepen.”*
- *“Er komen te veel statushouders, daarvoor kan men nooit genoeg huizen bouwen.”*
- *“Ik vind dat statushouders best een paar jaar in een goede maar eenvoudige woning kunnen wonen, zoals dat destijds ook met Molukkers gebeurde. Na 5 jaar faciliteren bij instroom.”*
- *“Ik vind het zonde om de natuur te ontbossen om meer huizen te kunnen bouwen. Vooral Nederland moet stoppen met het ontvangen van immigranten.”*
- *“Ik vind het belachelijk dat statushouders eerder een huis krijgen dan mensen die al 10+ jaar staan ingeschreven en nog nergens kans op hebben.”*
- *“Statushouders helpen, prima, maar geen voorrang geven op wachtlijst. Ook zij moeten hier onderaan beginnen.”*
- *“We moeten statushouders helpen, we wonen in een vrij land, laten we met elkaar de schouders er onder zetten (...).”*
- *“Weinig beschikbaar aanbod, ondanks lange inschrijving, veel woningen toegezegd aan spoedprocedures en statushouders.”*
- *“(...) Ik vind het net zo goed belangrijk dat de alsmaar en veel te hard stijgende vraag naar woonruimte beperkt wordt, door de immigratie te beperken.”*



Figuur 4.2 – Stellingen over doelgroepen en huurders (N = 2.260)



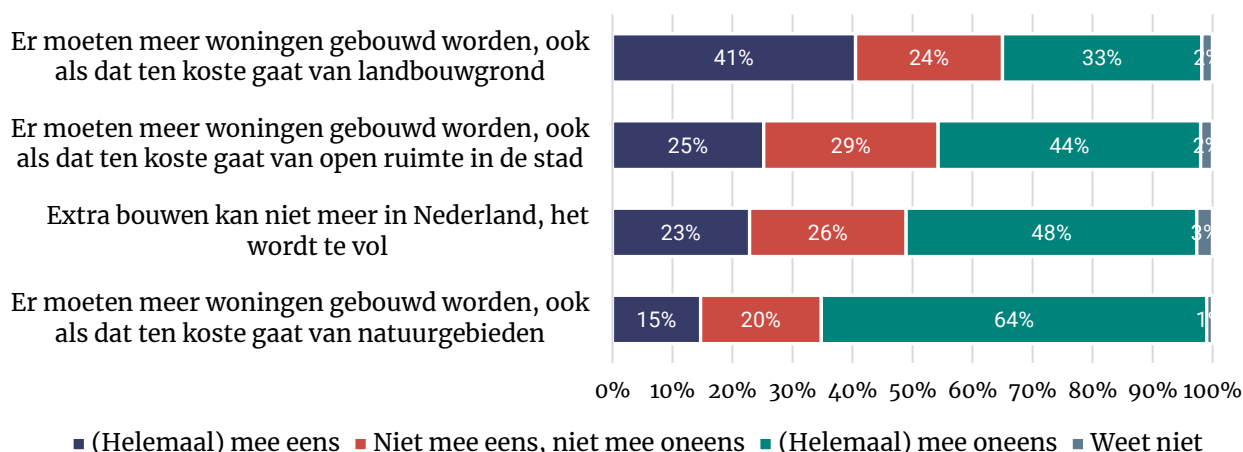
Ruim twee derde (71%) is het eens met huurkortingen voor huurders met een woning die nog niet voldoende verduurzaamd is. De huurtoeslag voor huurders met een laag inkomen wordt door 62 procent ondersteund.

Sociale huurders vinden de huurtoeslag vaker een goede manier om mensen met een laag inkomen te ondersteunen. Kopers zijn het hier vaker mee oneens. Respondenten geven soms aan dat ze voor een ander systeem zijn, zoals in deze quote: *“Dat de huur betaalbaar blijft is belangrijk, in algemene zin ben ik niet voor toeslagen maar meer op iets dat lijkt op een basisinkomen.”*

4.2 Bouwen van nieuwe woningen

Er is een tekort aan woningen in Nederland. Zowel in de huur- als koopsector is het aanbod te laag. Om dit aanbod te vergroten zouden er meer woningen gebouwd kunnen worden. Om te onderzoeken hoe Nederlanders aankijken tegen het bouwen van meer woningen zijn er stellingen voorgelegd. Uit Figuur 4.3 blijkt dat bijna een kwart (23%) vindt dat Nederland te vol is om extra te bouwen. De helft van de Nederlanders (48%) vindt dat Nederland nog niet te vol is om extra te bouwen en een kwart (26%) is het hier niet mee eens, niet mee oneens. Het bouwen van woningen ten koste van natuurgebieden is de minst populaire optie, slechts 15 procent is het hiermee eens. Meer acceptabele opties zijn het bouwen ten koste van landbouwgrond: 41 procent vindt dat er meer woningen gebouwd moeten worden, ook als dit ten koste gaat van landbouwgrond. Het bouwen ten koste van open ruimte in de stad kan bij een kwart op steun rekenen. Bij al deze stellingen over het bouwen van woningen geeft steeds een kwart aan het er niet mee eens en niet mee oneens te zijn.

Figuur 4.3 – Stellingen over het bouwen van meer woningen (N = 2.260)



Over het bouwen van meer woningen doen respondenten de volgende uitspraken:

- “We moeten niet bouwen in groen. Alleen in bestaande dorpen/steden bij ruimtes waar plek is of in de hoogte. Houd Nederland ook groen en ga niet op landbouwgrond woningen realiseren. Eeuwig zonde.”
- “Natuur en landbouwgronden zijn beslist heel hard nodig voor een gezond Nederland.”
- “Ik hoop op vooral het uitbreiden van steden. Wij wonen in een klein dorp en het is pijnlijk hoe snel dit groeit. Er is straks nergens meer 'rust' in Nederland.”
- “Houd ruimte voor natuur en behoud landschap! Gebruik alle andere mogelijkheden voor wonen. Kijk naar een beter gebruik van bestaande gebouwen en ruimten en combinatie van functies (bijvoorbeeld clubhuizen van sportverenigingen, kerken, scholen). Veel van deze gebouwen staan het grootste deel van de week leeg. Door efficiënter gebruik van bestaande gebouwen komt ruimte vrij om woningen te bouwen.”
- “Het moet gemakkelijker worden om in een bos of op een akker of weiland of permanent op een recreatiepark te kunnen wonen.”
- “Het lijkt mij een goed idee om te beginnen leegstaande (kantoor)panden te verbouwen naar prettige woningen. Dat komt ook ten goede aan de sfeer van de straat/bedrijventerrein. Als er dan nog steeds tekorten zijn, kunnen er nieuwe huizen gebouwd worden voor de juiste segmenten. Maar zeker niet ten koste van natuurgebieden, groen is belangrijk en er is veel vergrijzing. Over een paar decennia hebben we te veel woningen... Maar daar hebben dertigers van nu die een gezinnetje willen beginnen niks aan.”
- “Bouwen ten koste van alles (...).”
- “Bouw hoogbouw op vervallen plekken in de stad/dorp en neem vervallen industrieterrein om nieuwbouwwijken te ontwikkelen. Laat verder natuur en landbouwgrond met rust en breidt niet oneindig dorpen en steden uit (aan de randen).”
- “Bouw op locaties waar dat kan in steden en niet ten koste van natuur en landbouw. Bouw slim en zorg voor meer flexibiliteit, ook in de inkomensgrens. Want ook dit zorgt voor een hoop ergernis bij potentiële huurders.”
- “De enige oplossing is in de hoogte bouwen op plekken waar nu al bebouwing staat. Blijf van het laatste stukje natuur af.”
- “Er moeten woningen gebouwd worden, maar dat mag van mij niet ten koste gaan van de natuur.”
- “Er is te weinig ruimte voor nog meer nieuwbouw. We hebben natuur en groen nodig om gezond te kunnen blijven leven, kijk naar hergebruik van panden.”

- “Goede betaalbare woningen zijn net zo belangrijk als een goed leefbare omgeving.”
- “Wij zitten met een woningtekort omdat er de afgelopen jaren onvoldoende gebouwd is. De enige oplossing voor dit tekort is gewoon meer bouwen.”
- “Betaalbare woningen bouwen.”

4.3 Beste manier om nieuwe woningen te realiseren

Respondenten is gevraagd wat ze de beste manier vinden om woningen te realiseren (Tabel 4.1). Het verbouwen van bestaande kantoren tot woningen werd het meest genoemd als beste manier om woningen te realiseren (82%). Verder zijn “hoogbouw op bedrijventerreinen” (53%) en het “toevoegen van een straat of wijk aan de rand van iedere stad en dorp” (45%) veel genoemd. Een extra verdieping bovenop bestaande woningen werd het minst genoemd.

Tabel 4.1 – De beste manier om woningen te realiseren (N = 2.260)

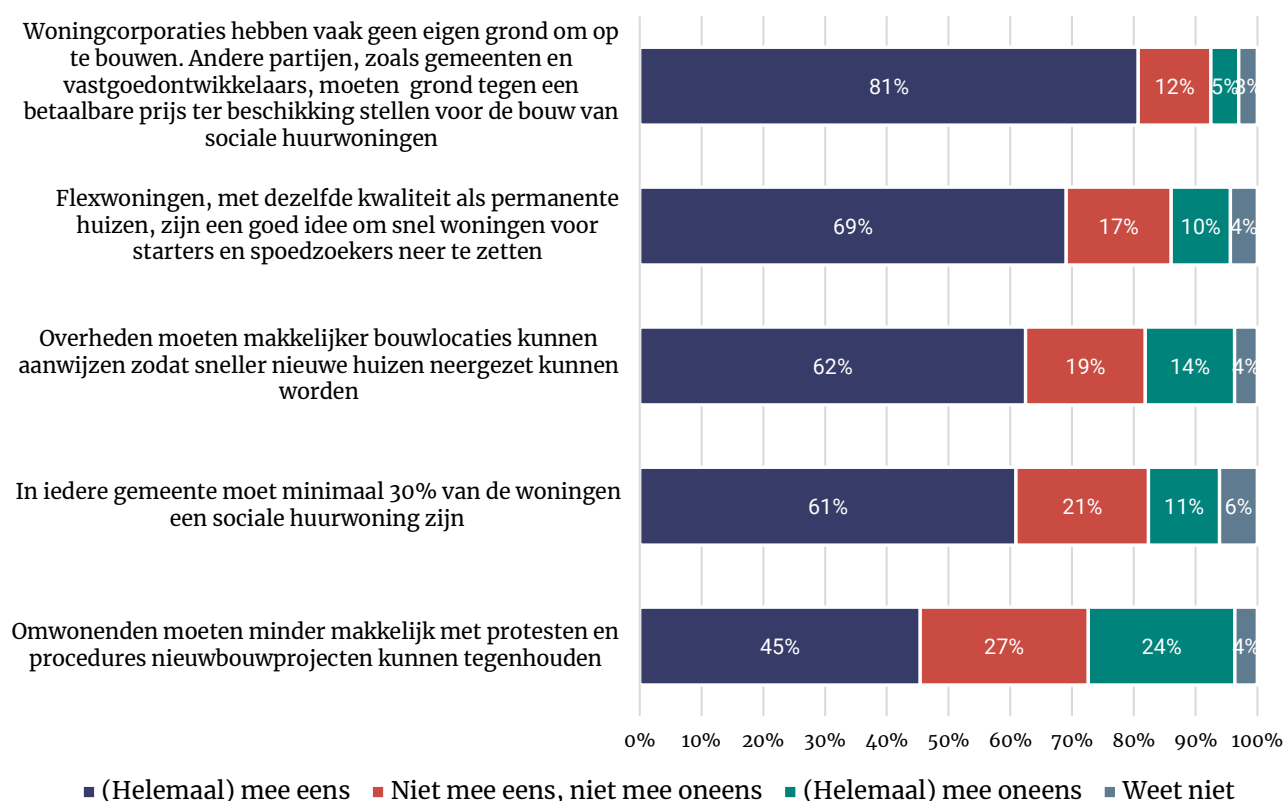
Wat vindt u de beste manier om woningen te realiseren	Genoemd door
Verbouwen van bestaande kantoren tot woningen	82%
Hoogbouw op (verouderde) bedrijventerreinen	53%
Toevoegen van een straat of wijk aan de rand van iedere stad en dorp	45%
Flexwoningen op (verouderde) bedrijventerreinen	40%
Hoogbouw in bestaande wijken, bijvoorbeeld op de plek van verouderde winkelcentra, schoollocaties of op groenstroken	38%
Flexwoningen in bestaande wijken, bijvoorbeeld op de plek van verouderde winkelcentra, schoollocaties of op groenstroken	37%
Nieuwbouw op weilanden vlakbij steden (zoals voorheen Vinex-wijken)	28%
Een extra verdieping bovenop bestaande woningen	10%

4.4 Beschikbaarheid

Aan de respondenten zijn stellingen voorgelegd die te maken hebben met de beschikbaarheid van woningen (zie Figuur 4.4). Acht op de tien (81%) is het eens met de stelling “Partijen, zoals gemeenten en vastgoedontwikkelaars, moeten grond tegen een betaalbare prijs ter beschikking stellen voor de bouw van sociale huurwoningen”. Verder vindt tweede derde (69%) flexwoningen met dezelfde kwaliteit als permanente huizen een goed idee om snel woningen voor starters en spoedzoekers neer te zetten. De stellingen “Overheden moeten makkelijker bouwlocaties kunnen aanwijzen zodat sneller nieuwe huizen neergezet kunnen worden” en “in iedere gemeente moet minimaal 30 procent van de woningen een sociale huurwoning zijn” kunnen ook bij de meerderheid (respectievelijk 62% en 61%) op steun rekenen. Minder mensen zijn het eens met de stelling dat omwonenden minder makkelijk met protesten en procedures nieuwbouwprojecten moeten kunnen tegenhouden.

Tegen deze stellingen wordt verschillend aangekeken door verschillende groepen. Zo zijn kopers het vaker oneens met de stelling “Omwonenden moeten minder makkelijk met protesten en procedures nieuwbouwprojecten kunnen tegenhouden”. Verder zijn kopers het vaker oneens met een minimum van 30 procent sociale huurwoningen in iedere gemeente. Sociale huurders zijn het hier juist vaker mee eens.

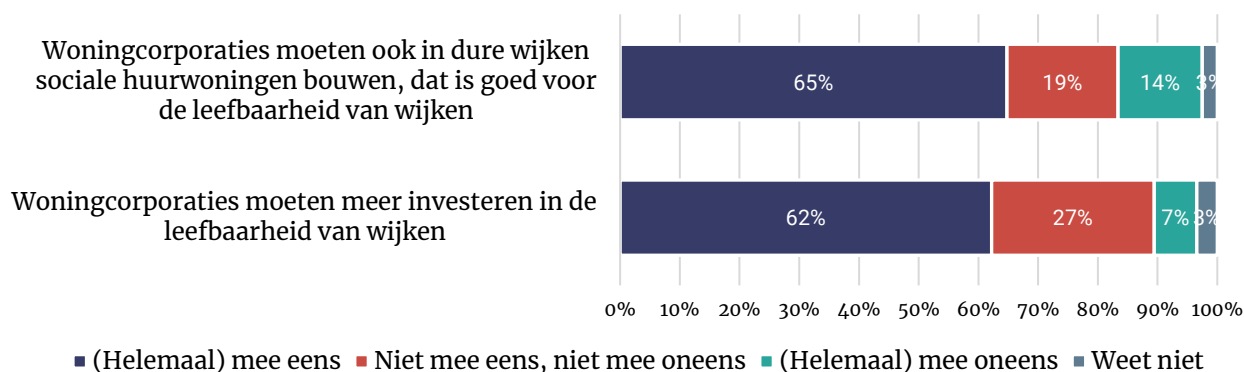
Figuur 4.4 – Stellingen met betrekking tot de beschikbaarheid van woningen (N = 2.260)



4.5 Leefbaarheid

Naast het zorgen voor voldoende woningen, zetten woningcorporaties zich ook in voor de leefbaarheid van buurten en wijken. Om te onderzoeken hoe Nederlanders aankijken tegen dit thema zijn stellingen over leefbaarheid voorgelegd (zie Figuur 4.5). Hieruit blijkt dat 62 procent van de huurders het eens is met de stelling “Woningcorporaties moeten meer investeren in de leefbaarheid van wijken”. Een vergelijkbaar aandeel vindt dat woningcorporaties ook in dure wijken sociale huurwoningen moeten bouwen. Sociale huurders vinden dit vaker, terwijl kopers van woningen boven de 400.000 het hier vaker mee oneens zijn.

Figuur 4.5 – Stellingen over leefbaarheid (N = 2.260)



5 Verantwoording

I&O Research voerde een landelijk representatief onderzoek uit onder 4.100 Nederlanders van 18 jaar en ouder. Alle deelnemers zijn afkomstig uit het I&O Research Panel. Het onderzoek vond plaats van 5 t/m 13 oktober 2023. Er hebben 2.260 respondenten gereageerd, een responspercentage van 55 procent.

5.1 Weging en marges

De onderzoeksresultaten zijn gewogen op leeftijd, stedelijkheid en woonsituatie. Daarmee zijn de resultaten representatief voor kiesgerechtigde Nederlandse inwoners (18+), voor wat betreft deze achtergrondkenmerken. Bij onderzoek is er sprake van een betrouwbaarheidsinterval en onnauwkeurigheidsmarges. In dit onderzoek gaan we uit van een betrouwbaarheid van 95 procent. Bij een steekproef van $n=2.260$ en een uitkomst van 50 procent is er sprake van een foutmarge van plus of min 2,0 procent.

5.2 I&O Research Panel

Het I&O Research Panel is geworven op basis van aselechte personen- en huishoudensteekproeven op traditionele manier (geen zelfaanmelding). Sinds april 2019 werkt het I&O Research Panel met een spaarprogramma, waarbij deelnemers punten sparen afhankelijk van de lengte en complexiteit van de vragenlijst. Deze punten kunnen later worden ingewisseld voor Bol.com-tegoed of een donatie aan een goed doel.

5.3 I&O Research

I&O Research is een onderzoeksbureau voor maatschappelijke vraagstukken. Wij werken voor overheid en publieke organisaties. In de overheidssector is I&O Research het grootste onderzoeksbureau van Nederland, gerekend in omzet en aantal medewerkers volgens Digital Insights (voorheen de Marktonderzoek Associatie, MOA) 2021). We kennen de uitdagingen waar overheden en publieke organisaties voor staan. Willen weten gaat daaraan vooraf. Op basis van betrouwbaar en onafhankelijk onderzoek voorzien we onze opdrachtgevers van inzicht en handelingsperspectief.

I&O Research mag vier internationaal erkende kwaliteitsstandaarden voeren en één Nederlandse norm: ISO 9001 voor de bedrijfsvoering, ISO 20252 voor beheersing van het proces van onderzoek en panelbeheer, ISO 27001 voor informatiebeveiliging, ISO 27701 voor privacymanagement en NEN 7510 voor gezondheidsinformatie. I&O Research is lid van Digital Insights en de Vereniging van Beleidsonderzoeksbureaus (VBO). Wij onderschrijven de internationale ICC/ESOMAR-gedragscode voor markt- en sociaalwetenschappelijk onderzoek. Daarnaast onderschrijven wij de Integriteitscode voor Statistisch en Analytics Onderzoek van MOA/VBO/VSO.



Contactgegevens

I&O Research Enschede

Zuiderval 70

Postbus 563

7500 AN Enschede

053 - 200 52 00

KVK-nummer 08198802

info@ioresearch.nl

www.ioresearch.nl

I&O Research Amsterdam

Piet Heinkade 55

1019 GM Amsterdam

020 - 308 48 00

info@ioresearch.nl

www.ioresearch.nl