



Bron: Wikimedia Commons, Anton Waldorpstraat, Amsterdam

Rapport

Peiling thema Wonen voor Aedes Vereniging van woningcorporaties

Colofon

Uitgave

I&O Research
Piet Heinkade 55
1019 GM Amsterdam

Rapportnummer

2021/061

Datum

maart 2021

Opdrachtgever

Aedes Vereniging van woningcorporaties

Auteurs

Frederieke Leensma
Ester Hilhorst

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



Inhoudsopgave

1	Belangrijkste uitkomsten	4
1.1	Aanleiding en doel	4
1.2	Bijna een kwart wil verhuizen, de helft van hen ervaart problemen	4
1.3	Wonen in de top drie van belangrijkste thema's bij de verkiezingen	4
1.4	Belang van woningcorporaties wordt breed gedragen	4
1.5	Meer bouwen, vooral om prijsstijging te voorkomen	5
1.6	Rolopvatting woningcorporaties mag ruimer	5
2	Wonen en verhuizen	6
2.1	Woonsituatie in Nederland	6
2.2	Bijna een kwart wil verhuizen	6
2.3	De helft ervaart veel problemen	8
2.4	Wonen na gezondheid het belangrijkste thema	10
2.5	Woningzoekenden vinden het thema Wonen extra belangrijk	11
2.6	Wonen als thema bij de verkiezingen	11
3	Taken van een woningcorporatie	12
3.1	Woningcorporaties belangrijk voor huisvesting lage inkomens	12
3.2	Voldoende woningen voor mensen met een laag inkomen belangrijkste taak	12
4	Mogelijkheden om de beschikbaarheid, betaalbaarheid, leefbaarheid en duurzaamheid te bevorderen	14
4.1	Beschikbaarheid van woningen	14
4.2	Betaalbaarheid sociale huurwoningen voor de doelgroep	16
4.3	Duurzame woningen in vitale wijken	18
5	Verantwoording	18



1 Belangrijkste uitkomsten

1.1 Aanleiding en doel

Aedes Vereniging van woningcorporaties maakt zich sterk voor voldoende, betaalbare en duurzame woningen in vitale wijken. Aedes maakt deel uit van een brede wooncoalitie die de Actieagenda Wonen heeft opgesteld. Deze Actieagenda kan als integraal onderdeel worden opgenomen in een nieuw regeerakkoord. Aedes wil weten hoe kiezers aankijken tegen deze thema's en hoe ze dit meenemen in hun stemgedrag.

I&O Research voerde dit landelijk representatieve onderzoek uit onder 2.135 Nederlanders van 18 jaar en ouder. Het onderzoek vond plaats van woensdag 17 tot maandag 22 februari 2021. De resultaten zijn gewogen op leeftijd, woonsituatie en stedelijkheid. 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 Bijna een kwart wil verhuizen, de helft van hen ervaart problemen

Van de ondervraagden heeft op dit moment 23 procent plannen om te verhuizen. Mensen die willen verhuizen zoeken vooral een koopwoning tot 400.000 euro of een huurwoning tot 750 euro per maand. Particuliere huurders, jongeren en mensen die een woning huren bij een woningcorporatie met een huur tussen de 750 euro en 1.100 euro per maand zijn vaker op zoek naar een andere woning. De helft van de woningzoekenden ervaart veel problemen bij het vinden van de gewenste woning. De problemen die zij noemen hebben betrekking op zowel de beschikbaarheid als de betaalbaarheid van woningen. Dit geldt met name voor sociale huurwoningen tot 750 euro per maand en koopwoningen tot 400.000 euro.

1.3 Wonen in de top drie van belangrijkste thema's bij de verkiezingen

Gezondheidszorg, woningmarkt (betaalbare woningen) en klimaat & duurzaamheid zijn voor kiezers de belangrijkste thema's voor de aankomende verkiezingen. Het belang van wonen is tussen 2017 en 2021 toegenomen. Begin 2021 staat het thema Wonen op een tweede plaats in de ranglijst. Vooral mensen die een huurhuis zoeken in het middensegment (huurkosten tussen 750 euro en 1.100 euro per maand) en mensen die problemen ervaren op de woningmarkt vinden Wonen vaker een belangrijk thema op de politieke agenda. Ook sociale huurders geven dit vaker aan.

Voor 61 procent van de Nederlandse bevolking zijn standpunten van politieke partijen over wonen belangrijk in aanloop naar de verkiezingen in maart. Mensen die problemen ondervinden bij het vinden van een geschikte woning geven vaker aan dat het thema wonen (zeer) belangrijk is bij de keuze voor een politieke partij.

1.4 Belang van woningcorporaties wordt breed gedragen

De meeste mensen, namelijk 94 procent van de Nederlandse bevolking, vinden het belangrijk dat woningcorporaties de taak hebben om mensen met een laag inkomen te huisvesten. Bijna 60 procent vindt het zelfs heel belangrijk. Zowel huurders als kopers vinden het belangrijk dat woningcorporaties de taak hebben om mensen met een laag inkomen te huisvesten. Nederlanders vinden dit ook veruit de belangrijkste taak van woningcorporaties (62 procent zet deze taak op nummer 1).



Daarna vinden Nederlanders het belangrijk dat woningcorporaties zorgen voor woningen voor mensen met een middeninkomen, gemengde wijken en leefbare wijken. Het verduurzamen van woningen en het huisvesten van speciale doelgroepen scoren lager op de ranglijst van de Nederlanders.

1.5 Meer bouwen, vooral om prijsstijging te voorkomen

Nederlanders willen dat er méér woningen gebouwd worden. Zij hebben niet het gevoel dat Nederland vol is. Twee derde van de Nederlanders vindt dat bouwen belangrijk is omdat anders de prijs van bestaande woningen te veel stijgt. Hoewel het voor veel Nederlanders geen probleem is als bouwen ten koste gaat van landbouwgrond of dat er kosten zijn voor het compenseren van natuur en milieu, geven mensen in hun open antwoorden vaak aan dat er eerst gekeken moet worden naar het bestaande gebied: leegstaande bedrijven en kantoren zouden veel vaker een woonbestemming kunnen krijgen.

1.6 Rolopvatting woningcorporaties mag ruimer

Aan de respondenten zijn vijf stellingen voorgelegd die te maken hebben met manieren om de betaalbaarheid van woningen voor mensen uit de doelgroep te bevorderen. Hierbij speelt ook de vraag: “wie is de doelgroep?”, en gaat daarmee in op de rolopvatting van woningcorporaties.

Twee derde van de Nederlanders (68%) vindt niet dat woningcorporaties uitsluitend mensen met een laag inkomen moeten huisvesten. Dit betekent overigens *niet* dat iedereen een sociale huurwoning zou moeten kunnen huren: twee derde vindt ook dat sociale huurders die te veel verdienen méér huur moeten gaan betalen voor hun sociale huurwoning en een ruime meerderheid vindt dat huurders daarvoor inzage moeten geven in hun financiële situatie om te bepalen of ze mogen blijven wonen in hun sociale huurwoning.

Ruim vier op de tien Nederlanders vinden het belangrijk dat woningcorporaties investeren in de leefbaarheid in wijken, ook als hierdoor de belastingen zouden stijgen. Een derde van de Nederlanders vindt dat huurders meer moeten gaan betalen voor een woning die verduurzaamd is.



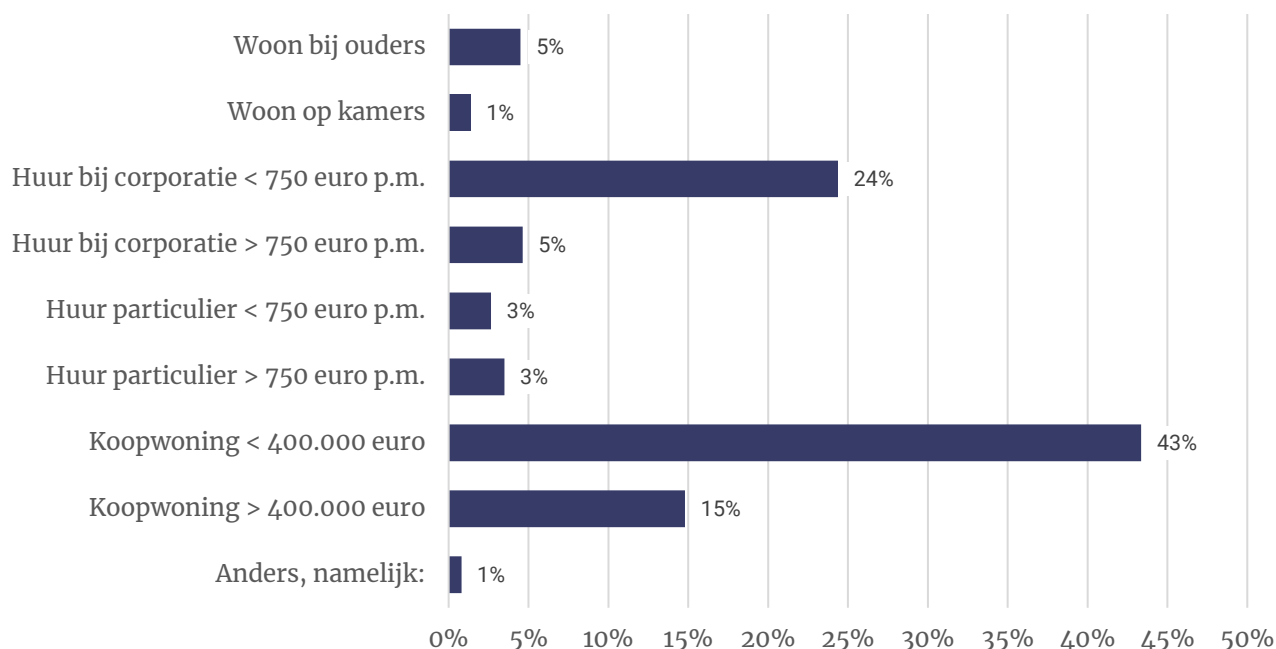
2 Wonen en verhuizen

In dit hoofdstuk beschrijven we de woonsituatie van Nederlanders, of ze verhuiscwensen hebben en of ze problemen ervaren op de woningmarkt.

2.1 Woonsituatie in Nederland

De deelnemers in dit onderzoek vertegenwoordigen, na weging van de uitkomsten, de inwoners van 18 jaar en ouder. Bijna 60 procent van de mensen woont in een koopwoning, waarvan de grootste groep in een koopwoning tot 400.000 euro. Ongeveer een kwart van de mensen huurt een sociale huurwoning die minder kost dan 750 euro per maand (zie figuur 2.1). De groep die huurt bij een woningcorporatie en meer betaalt dan 750 euro per maand is aanzienlijk kleiner (5%).

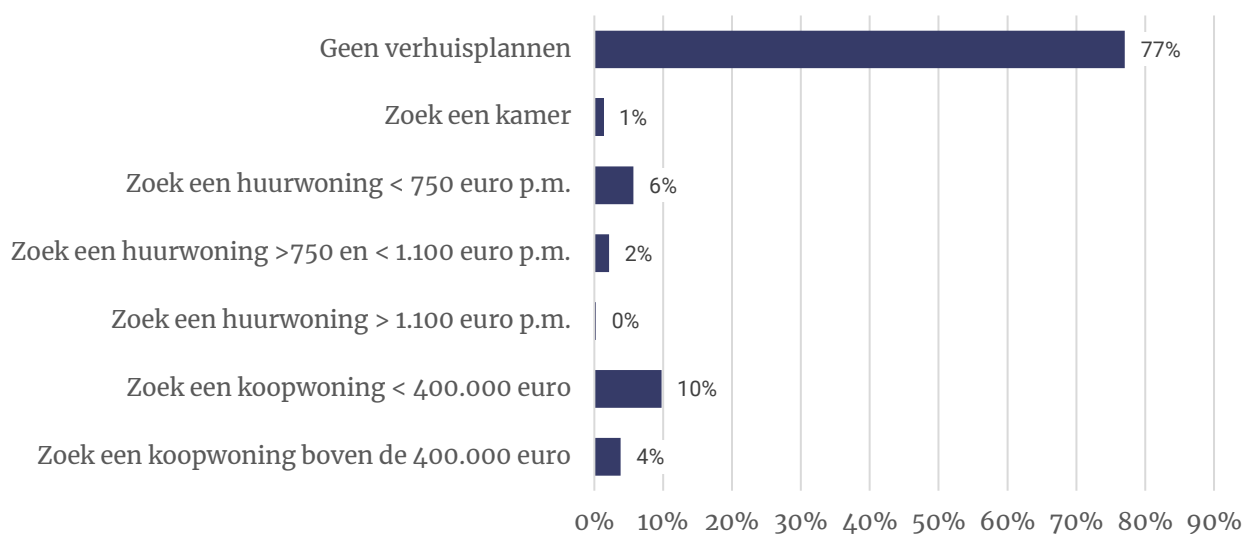
Figuur 2.1 – Huidige woonsituatie in Nederland (zoals gemeten in het panel, N=2.135)



2.2 Bijna een kwart wil verhuizen

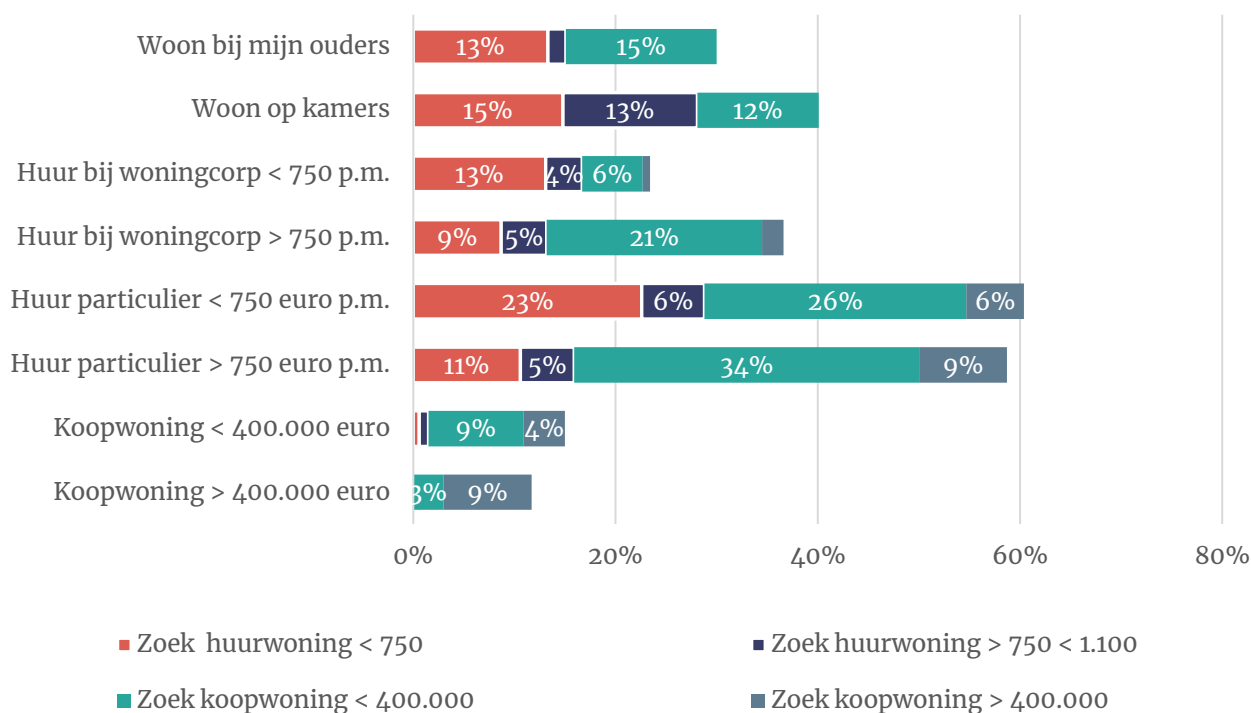
Van de ondervraagden heeft op dit moment 23 procent plannen om te verhuizen. Mensen die willen verhuizen zoeken vooral een koopwoning tot 400.000 euro of een huurwoning tot 750 euro per maand.

Figuur 2.2 – Geen verhuisplannen versus verhuisplannen, uitgesplitst naar woonwens



Onderstaande figuur laat per huidige woonsituatie zien waar mensen naar zoeken. De percentages tellen niet op tot 100 procent. Het overige deel wordt gevormd door de mensen die geen verhuisplannen hebben.

Figuur 2.3 – Huidige woning en gewenste woning



Allereerst valt op dat mensen die nu een koopwoning hebben relatief weinig verhuisplannen hebben. Echter, omdat zij een grote groep vormen (zie figuur 2.2) zijn zij wel belangrijk voor het totaal aantal gewenste woningen (zie figuur 2.3). De groep die nu particulier huurt is vaak op zoek naar iets anders.

Ook jongeren die nu nog bij hun ouders of op kamers wonen en huurders bij woningcorporaties die meer dan 750 euro per maand betalen zijn vaker dan gemiddeld op zoek naar een andere woning.

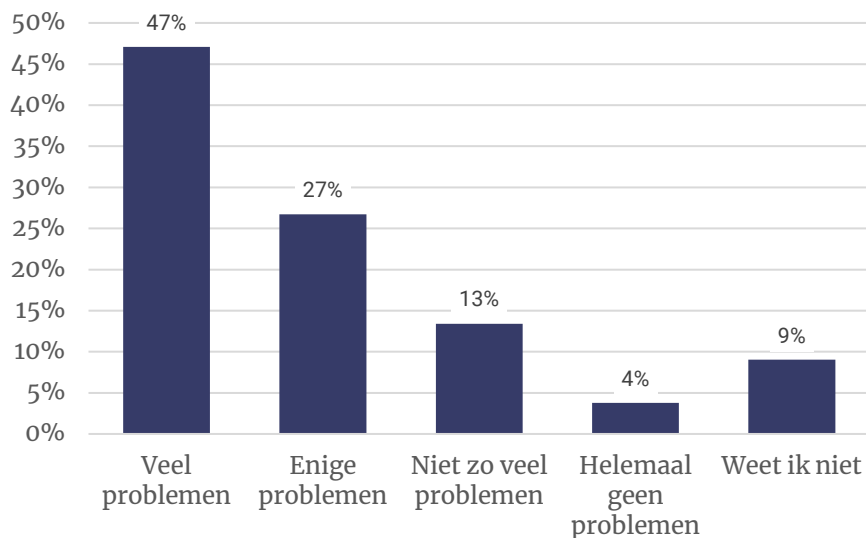
Als we kijken naar de wensen van mensen die nu huren bij een woningcorporatie, dan blijkt dat huurders die nu minder dan 750 euro per maand betalen, vaak op zoek zijn naar een huurhuis in dezelfde categorie (13%) of graag een een koophuis willen van minder dan 400.000 euro (6%). Van de mensen die nu iets duurdere huizen huren van een woningcorporatie, is de grootste groep op zoek naar een koopwoning tot 400.000 euro.

Particuliere huurders, die relatief vaak op zoek zijn, willen het liefst kopen: 26 procent van hen zoekt een koopwoning tot 400.000 euro. Een bijna even grote groep (23 procent van hen) is op zoek naar een ander huis van minder dan 750 euro per maand.

2.3 De helft ervaart veel problemen

De helft (47%) van de mensen die willen verhuizen, ervaart veel problemen bij het vinden van een nieuwe woning. De mensen die veel problemen ervaren, bevinden zich in de twee belangrijkste groepen 'zoekers' op dit moment; de mensen die een huurwoning zoeken in de categorie tot 750 euro per maand en mensen die graag een huis willen kopen tot maximaal 400.000 euro (zie Figuur 2.4).

Figuur 2.4 – Percentages van woningzoekenden die wel of geen problemen ervaren op de woningmarkt



De belangrijkste twee problemen die zich voordoen bij het zoeken van een nieuw huis, zijn de beschikbaarheid en de betaalbaarheid. Een van de respondenten zegt: *“De huurprijzen zijn te hoog en er is amper aanbod. Daarnaast is een woning kopen niet te doen met de hoeveelheid overbindingen”*. Dit is een sprekend voorbeeld van de open antwoorden die zijn gegeven op de vraag welke problemen mensen ervaren.

De krapte op de markt uit zich volgens de ondervraagden, naast het geringe aantal woningen dat beschikbaar is en de prijzen die ervoor gevraagd worden, ook in lange wachttijden, te grote groepen tijdens bezichtigingen en enorm snel moeten handelen voor het huis alweer weg is.

“De markt is op hol. Er wordt meer geboden dan het huis werkelijk waard is”, aldus een respondent.

Huurders die problemen ondervinden bij het vinden van een nieuwe woning, zeggen verder:

- “Huursector aanbod is krap.”
- “Ik ben al een tijd ingeschreven maar nog geen woning.”
- “Ik sta meer dan 7 jaar ingeschreven bij de woningwet maar kom nog lang niet in aanmerking voor een sociale huurwoning. Ik sta nu zelfs vaak op positie 200 of hoger. Huren in de particuliere sector zijn te veel te hoog.”
- “Ik wil dichterbij mijn zoon gaan wonen, dat is dus in een andere plaats. Ik sta nu 3 jaar ingeschreven en heb nog totaal geen kans om een woning te krijgen. Dat lijkt pas te zijn na 7 jaar ongeveer. Ik ben nu 65 dus weinig kans.”
- “In mijn gemeente zijn veel sociale huurwoningen verkocht. Het karige aanbod dat er nog is, is net zo slecht of slechter dan mijn huidige woning. Er wordt genoeg gebouwd hier: villa’s en andere dure koopwoningen.”
- “Mag maar 3 jaar ingeschreven staan, dan begin je weer onderaan. In de woonplaats waar ik wil wonen komen hooguit 5 woningen per jaar beschikbaar.”
- “Te weinig aanbod van sociale huurwoningen ten opzichte van de vraag ernaar. Daarnaast zijn inkomenseisen te hoog voor particuliere huur. Terwijl de vaste lasten niet altijd veel zouden schelen met sociale huur.”
- “Te weinig sociale huurwoningen beschikbaar. Gemiddeld 300 – tot 900 (!) reacties op woningen (in het gehele land). Lange inschrijftermijn – ik sta zelf nu 6 jaar ingeschreven en al mijn slaagkansen worden aangegeven als zijnde zeer laag.”
- “Voor particulier huren is mijn inkomen te laag en voor woningbouwverenigingen sta ik niet lang genoeg ingeschreven.”
- “Weinig woningen onder de €750 p/m. Lange wachttijden. Voorrangsregelingen.”
- “Weinig zoekresultaten. Snel verhuurd. Duur voor hetgeen wat je krijgt.”
- “Amsterdam heeft weinig aanbod in betaalbare huurwoningen voor starters.”

En kopers die problemen ondervinden bij het vinden van een nieuwe woning, geven aan:

- “Meer vraag dan aanbod. Hoge woningprijzen. Prijs kwaliteit verhouding klopt vaak niet.”
- “Prijzen zijn idioot hoog, in Amsterdam is nagenoeg niets meer te vinden voor mensen die tot 2x modaal verdienen. En de concurrentie is moordend.”
- “Snelheid waarmee een huis verkocht is op dit moment enorm hoog.”
- “Te weinig woningen in goede buurten tegen een normale prijs.”
- “Veel is al verkocht voor je kan reageren, bizar hoge prijzen, te veel overbieden.”
- “Weinig aanbod, veel kandidaten en daardoor bijna niet mogelijk om zelfs iets te bezichtigen. Door overbieding gaan de prijzen snel omhoog.”
- “Weinig aanbod, hoge prijzen.”
- “Het is als starter vrijwel onmogelijk om een huis te vinden dat past bij ons en dat we kunnen betalen.”
- “Weinig aanbod, veel vraag.”
- “Weinig aanbod, weinig karakteristieke woningen, geen doorstroming op de woningmarkt.”
- “Hoge huizenprijzen en veel animo voor de middeldure woningen (tussen 200.000 en 300.000).”



2.4 Wonen na gezondheid het belangrijkste thema

In onze peilingen vragen we periodiek aan welke onderwerpen politieke partijen extra aandacht moeten besteden¹. Hieruit komen de gezondheidszorg, woningmarkt (betaalbare woningen) en klimaat & duurzaamheid als top drie naar voren. We stellen deze vraag sinds begin 2017. In die periode is het thema Wonen steeds belangrijker geworden: van 14 procent die het benoemde als een van de belangrijkste onderwerpen in februari 2017 tot 28 procent in februari 2021. Daarmee staat het thema Wonen nu op de tweede plaats.

Tabel 2.1 - Belangrijkste onderwerpen bij volgende Tweede Kamerverkiezingen

“Aan welke van onderstaande onderwerpen vindt u dat politieke partijen bij de volgende Tweede Kamerverkiezingen extra aandacht moeten besteden?”² (% , maximaal 3 antwoorden mogelijk)

Basis: zou zeker/waarschijnlijk stemmen (n=2.013)

	feb 2017	30-3 2020	12 mei 2020	9 jun 2020	7 jul 2020	7 sept 2020	12 okt 2020	16 nov 2020	15 dec 2020	2 feb 2021
Gezondheidszorg	54	44	40	40	43	40	50	35	35	33
Woningmarkt/ betaalbare woningen/ huren	14	17	18	19	19	21	23	31	31	28
Duurzaamheid / klimaat / milieu	26	35	38	35	36	35	25	28	29	27
Veiligheid	34	28	28	32	31	30	15	17	21	21
Aanpak van de coronacrisis						28	12	16	21	21
Onderwijs	35	28	23	28	30	27	17	17	17	20
Normen en waarden Sociale voorzieningen/ armoede(bestrijding)	42	45	46	48	48	43	11	18	14	19
Economie	29	30	33	36	32	31	19	16	17	18
Immigratie en asiel	30	28	26	27	28	28	18	15	16	14
Werkgelegenheid	33	31	31	31	29	29	14	11	13	11
Overheidsfinanciën										7
Europese Unie	30	29	24	30	29	27	18	7	7	6
Dierenwelzijn	8	6	8	10	9	8	4	5	5	6
Tegengaan van racisme					16	15	3	7	5	6
Inspraak en democratie	18	23	23	25	25	21	5	4	5	5
Relatie autochtonen/migranten	28	19	19	21	22	20	5	7	5	4
Dreiging van terrorisme	20	13	12	13	15	14	4	11	8	4
Leefbaarheid in de wijken	20	17	17	19	19	20	2	3	4	4
Ethische zaken	19	22	21	24	23	21	3	3	4	4
Verkeer en (openbaar) vervoer	10	13	13	12	14	12	4	2	2	3
Kunst / cultuur	9	10	10	9	10	7	3	3	4	3
Religieuze zaken	12	10	10	10	11	9	2	2	2	2
Anders	4	3	5	5	5	3	2	5	2	3

¹ Deze vraag is in een reeks van peilingen alleen gesteld aan mensen die aangeven dat ze zullen gaan stemmen bij de volgende Tweede Kamerverkiezingen.

² Tot en met september 2020 werd deze vraag als volgt gesteld: “Welke onderwerpen spelen een belangrijke rol voor uw partijkeuze?”. Toen waren er meerdere antwoorden mogelijk (zonder maximum); vanaf november is een iets andere vraagstelling gebruikt en er konden maximaal drie onderwerpen gekozen worden.

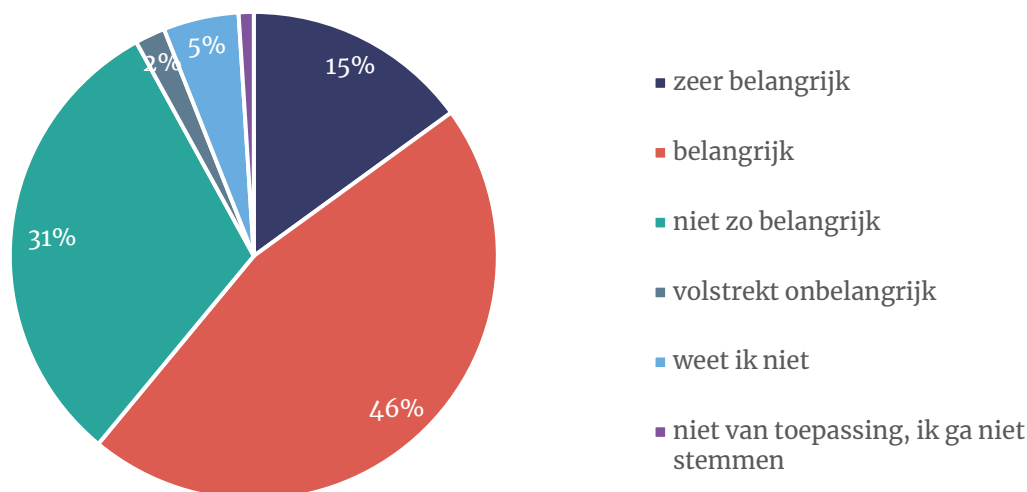
2.5 Woningzoekenden vinden het thema Wonen extra belangrijk

Het thema woningmarkt (betaalbare woningen) leeft sterk onder de Nederlandse bevolking. Ook in dit onderzoek voor Aedes is gevraagd welke thema's men het belangrijkste vindt³. Vooral mensen die een huurhuis zoeken in het middensegment en mensen die problemen ervaren op de woningmarkt, vinden dit een belangrijk onderwerp bij de volgende Tweede Kamerverkiezingen. Het valt op dat mensen die meer kunnen of willen besteden aan een huis (huur van meer dan 1.100 euro per maand of een koophuis van meer dan 400.000 euro) minder vaak kiezen voor het thema woningmarkt als onderwerp waar politieke partijen extra aandacht aan moeten besteden.

Ook huurders van woningcorporaties hechten een bovengemiddeld belang aan het thema woningmarkt als onderwerp op de politieke agenda, maar in mindere mate dan woningzoekenden in het middensegment en mensen die problemen ervaren op de woningmarkt.

2.6 Wonen als thema bij de verkiezingen

Figuur 2.5 - Als u gaat stemmen, in welke mate wegen de standpunten van politieke partijen over wonen mee bij uw keuze voor een partij bij de Tweede Kamerverkiezingen?



Voor 61 procent van de Nederlandse bevolking zijn standpunten van politieke partijen over wonen belangrijk in aanloop naar de verkiezingen in maart. Mensen die problemen ondervinden bij het vinden van een geschikte woning geven vaker aan dat het thema wonen (zeer) belangrijk is bij de keuze voor een politieke partij.

³ In dit onderzoek is de vraag aan iedereen gesteld, niet alleen aan de mensen die aangeven te zullen gaan stemmen. De percentages zijn daarmee niet vergelijkbaar met de reeks zoals weergegeven in tabel 2.1. Op basis van dit onderzoek kan wel worden aangegeven of (sociale) huurders anders aankijken tegen het thema dan woningeigenaren.

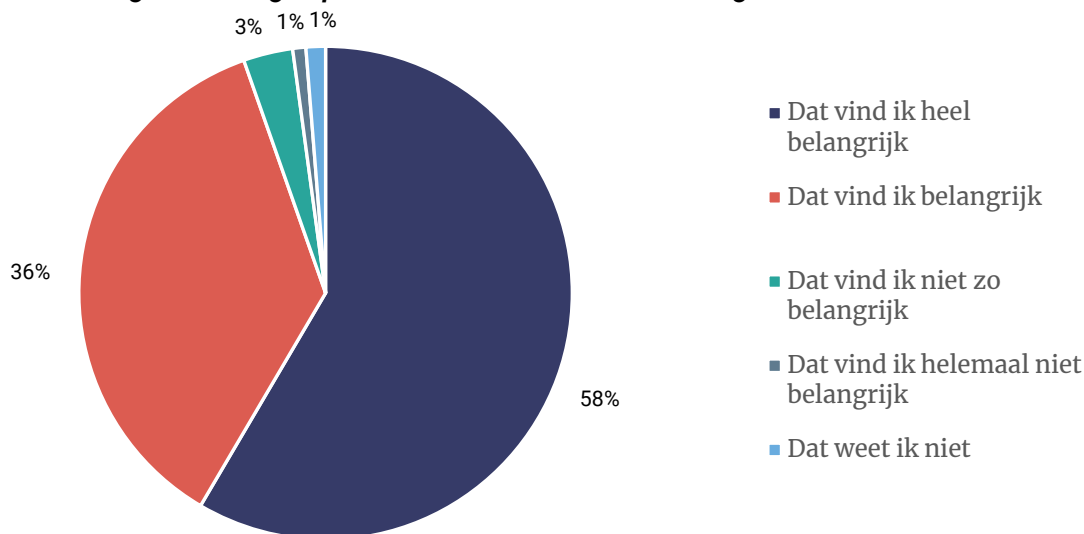
3 Taken van een woningcorporatie

Woningcorporaties verhuren vooral huizen tot zo'n 750 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 Woningcorporaties belangrijk voor huisvesting lage inkomens

Aan de Nederlanders is gevraagd hoe belangrijk zij het vinden dat in Nederland woningcorporaties de taak hebben om mensen met een laag inkomen te huisvesten.

Figuur 3.1 - Het belang van woningcorporaties voor het huisvesten van lage inkomens



De meeste mensen, namelijk 94 procent van de Nederlandse bevolking, vinden het belangrijk dat woningcorporaties die taak hebben. Bijna 60 procent vindt het zelfs heel belangrijk. Zowel huurders als kopers vinden het belangrijk dat woningcorporaties de taak hebben om mensen met een laag inkomen te huisvesten.

3.2 Voldoende woningen voor mensen met een laag inkomen belangrijkste taak

De respondenten hebben de verschillende taken van een woningcorporatie in volgorde van belangrijkheid gezet. Veruit de grootste groep (twee derde van de Nederlanders) vindt het vooral belangrijk dat woningcorporaties zorgen voor voldoende woningen voor mensen met een laag inkomen (zie tabel 3.1). Daarna vinden Nederlanders het belangrijk dat woningcorporaties zorgen voor woningen voor mensen met een middeninkomen en voor gemengde en leefbare wijken. Het verduurzamen van woningen en het huisvesten van statushouders scoren lager op de ranglijst van de Nederlanders.

Tabel 3.1 –Taken van woningcorporaties in volgorde van belangrijkheid

Woningcorporaties moeten.... :		Aandeel dat deze stelling op nr. 1 zet
1	Zorgen voor voldoende woningen met een lage huur voor mensen met een laag inkomen*	62%
2	Zorgen voor voldoende woningen voor mensen met een middeninkomen	13%
3	Zorgen voor wijken, waarin zowel mensen met een wat lager als een wat hoger inkomen kunnen wonen	10%
4	Zorgen voor de leefbaarheid in wijken	8%
5	Bestaande huurwoningen verduurzamen (isoleren, van het gas af)	6%
6	Zorgen voor voldoende woningen voor statushouders (mensen met een verblijfsvergunning)	1%

* Een laag inkomen is maximaal 40.000 euro per jaar in het hele huishouden, dat betekent bruto per maand maximaal 3.100 (hier is vakantiegeld af).

Verschillende groepen kijken hier verschillend tegenaan. Mensen die verhuisplannen hebben en op zoek zijn naar een sociale huurwoning, alleenstaande en ouderen zetten vaker dan gemiddeld de taak 'zorgen voor voldoende woningen met een lage huur voor mensen met een laag inkomen' op de eerste plek. Mensen die zoeken naar een huurwoning tussen de 750 en 1.100 euro per maand vinden vaker dan anderen dat dit een belangrijke taak is voor een woningcorporatie. Het gaat hier vaker om mensen tot 40 jaar. Mensen die wonen in (zeer) sterk stedelijke gebieden hechten vaker dan gemiddeld belang aan gemengde wijken, als taak voor een woningcorporatie.

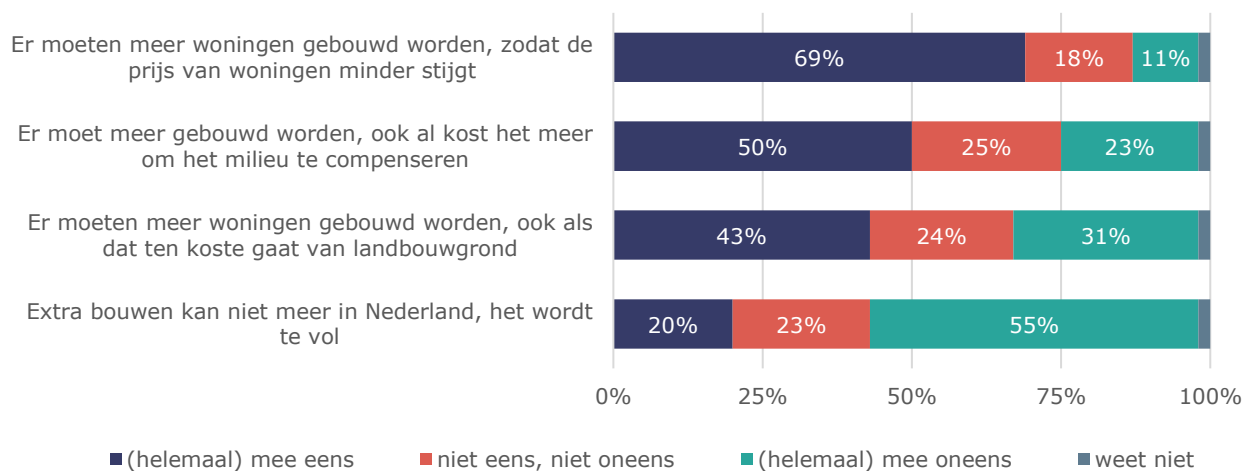
4 Mogelijkheden om de beschikbaarheid, betaalbaarheid, leefbaarheid en duurzaamheid te bevorderen

Aedes maakt zich sterk voor voldoende, betaalbare en duurzame woningen in vitale wijken. Tegelijkertijd is er woningnood en zijn betaalbare woningen moeilijk te vinden. Woningcorporaties geven aan dat ze binnenkort hun maatschappelijke opgaven niet meer na kunnen komen. Daarom legt Aedes een aantal stellingen voor aan het Nederlands publiek om te kijken waar draagvlak ligt om dingen anders te gaan organiseren. De stellingen zijn (niet in de vragenlijst zelf maar voor de weergave in deze rapportage) geclusterd in de beschikbaarheid van woningen (paragraaf 4.1), de betaalbaarheid van sociale huurwoningen voor de doelgroep (paragraaf 4.2) en duurzame woningen in vitale wijken (paragraaf 4.3).

4.1 Beschikbaarheid van woningen

Er zijn te weinig woningen in Nederland. Het gaat dan zowel om huur- als koopwoningen. Mensen ervaren ook een probleem met de betaalbaarheid van woningen, zo blijkt uit diverse studies. Aan de respondenten zijn vier stellingen voorgelegd die te maken hebben met de beschikbaarheid van woningen: hoe kun je ervoor zorgen dat er voldoende woningen gebouwd worden? De stellingen zijn weergegeven in onderstaande figuur. Een algemeen beeld op basis van onderstaande figuur is dat er méér gebouwd moet worden. Nederlanders hebben niet het gevoel dat Nederland vol is. Er zijn wel zorgen voor de compensatie van het milieu en dat bouwen ten koste gaat van landbouwgrond, maar dit speelt bij minder dan de helft van de Nederlanders. De stelling die op de meeste instemming kan rekenen is dat woningen bouwen belangrijk is omdat anders de prijs van bestaande woningen te veel stijgt (twee derde van de Nederlanders is het hier mee eens).

Figuur 4.1 Stellingen over bevorderen van de beschikbaarheid van woningen



Verschillende groepen kijken verschillend aan tegen deze stellingen:

- Meer dan drie kwart van alle huurders (de sociale huurders maar in nog sterkere mate de particuliere huurders) vindt dat er méér gebouwd moet worden om te voorkomen dat de prijzen van woningen stijgen. Ook mensen die veel problemen ervaren bij het zoeken naar de door hen gewenste woning, ouderen en stellen zonder kinderen zijn het vaker dan anderen eens met deze stelling.
- Mensen die veel problemen ondervinden bij het vinden van een woning en ouderen vinden vaker dat er meer gebouwd moet worden, ook al kost het meer om het milieu te compenseren. Sociale huurders wijken in hun antwoord niet af van het gemiddelde.
- Mensen die een duurdere koopwoning zoeken en (nu) in (zeer) sterk stedelijke gebieden wonen, mensen die op zoek zijn naar een koopwoning tot 400.000 euro en mensen die veel problemen ervaren met het vinden van de woning die zij zoeken zijn het vaker eens met de stelling dat er meer woningen gebouwd moeten worden, ook als dit ten koste gaat van landbouwgrond. Sociale huurders wijken in hun antwoord niet af van het gemiddelde.
- Mensen in zeer stedelijke gebieden vinden vaker dat Nederland nog niet vol is. Mensen in minder stedelijke gebieden vinden juist vaker dat Nederland al wel vol is. Of mensen in een sociale huurwoning of bijvoorbeeld een koopwoning wonen, heeft geen invloed op het antwoord.

De open antwoorden geven een genuanceerd beeld van hoe mensen aankijken tegen extra bouwen. Verschillende mensen willen graag dat ook gekeken wordt naar bestaand stedelijk gebied en dan vooral naar oude bedrijventerreinen en kantoren die leeg staan.

Wat respondenten aangeven is:

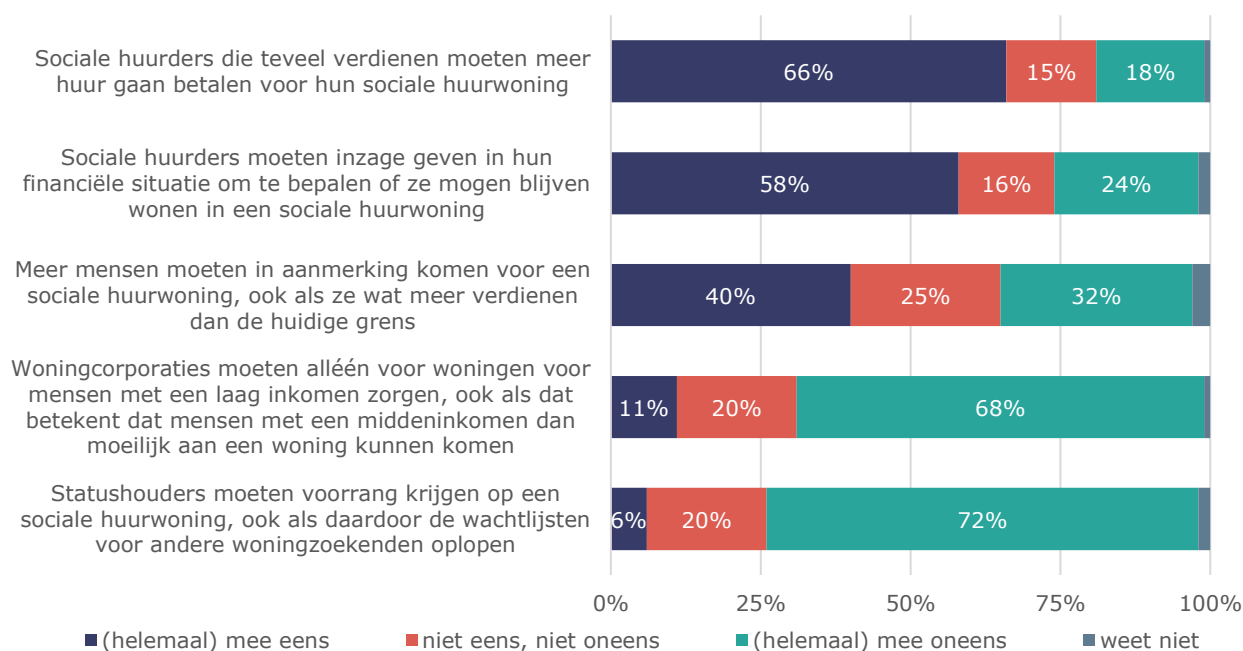
- *“Absoluut niet bouwen op natuur of landbouwgrond. Zoek dan binnen de steden mogelijkheden, maar niet het landschap aantasten. Zonde!”*
- *“Belangrijk dat geen natuur wordt opgeofferd voor woningen.”*
- *“De regering moet het bouwen van nieuwe woningen – verspreid over het land – meer stimuleren.”*
- *“De trend moet worden: eerst die percelen bebouwen waarop onbruikbare gebouwen staan.”*
- *“Dit land is overvol, bouw de kantoorgebouwen maar om tot woningen.”*
- *“Er kan veel meer gebouwd worden, maar dat moet niet in de oppervlakte, maar in compactheid en een verdieping er bovenop. Ik zie overal hele dure huizen in nieuwe gebieden die veel oppervlakte nodig hebben. Nederland is klein, de natuur heeft het heel moeilijk en de ontspanning voor de burger is ok heel belangrijk.”*
- *“Er moet meer gekeken worden naar leegstaande gebouwen die verbouwd kunnen worden tot sociale huurwoningen, in plaats van natuur opofferen voor meer nieuwbouw.”*
- *...”ook al kost dit meer.”*
- *“Er moeten kleinere huizen gebouwd worden.”*
- *“Spreiding zou kunnen helpen, maar moet ook economisch kunnen. Daar zit een belangrijk aandachtspunt voor de politiek.”*
- *“Ik denk dat het ook goed is om naar alternatieve woningen te kijken. Meer mogelijkheden voor tiny houses etc.”*
- *“Wat versta je onder woonhuis? Ik vind dat er meer hoogbouw moet komen, geen huizen met tuinen meer.”*



4.2 Betaalbaarheid sociale huurwoningen voor de doelgroep

Aan de respondenten zijn vijf stellingen voorgelegd die te maken hebben met manieren om de betaalbaarheid van woningen voor mensen uit de doelgroep te bevorderen. Hierbij speelt ook de vraag: “wie is de doelgroep?”, en gaat daarmee in op de rolopvatting van woningcorporaties. De stelling: ‘Sociale huurders die te veel verdienen moeten meer huur gaan betalen voor hun sociale huurwoning’ kan op de meeste instemming rekenen: twee derde van de Nederlanders is daar voor. Een even grote groep (68%) is het (helemaal) oneens met de stelling dat woningcorporaties er alléén zijn voor mensen met een laag inkomen. Iets minder mensen, maar nog steeds een ruime meerderheid vindt dat huurders inzage moeten geven in hun financiële situatie om te bepalen of ze mogen blijven wonen in hun sociale huurwoning. Tegelijkertijd vindt 40 procent van de Nederlanders dat méér mensen in aanmerking moeten komen voor een sociale huurwoning, ook als ze meer verdienen dan de huidige grens. De laatste stelling gaat over statushouders. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor het huisvesten van statushouders. Woningcorporatie spelen in die huisvesting een belangrijke rol in. Die rol zelf stond in de stelling niet ter discussie. Wel de vraag of statushouders voorrang zouden moeten krijgen, ook als daarmee de wachtlijsten voor andere woningzoekenden oplopen. De meeste mensen willen geen voorrang voor statushouders als daarmee de wachttijden oplopen.

Figuur 4.2: Stellingen over bevorderen van de betaalbaarheid van sociale huurwoningen voor de doelgroep



Rolopvatting woningcorporaties

Willen Nederlanders een strikte of een ruimere rolopvatting voor woningcorporaties? De tweede stelling wijst op de wens voor een strikte rolopvatting voor woningcorporaties (sociale huurwoningen uitsluitend voor de doelgroep, tegengaan scheefwonen), de eerste, derde en vierde stelling wijzen juist op de wens voor een ruimere rolopvatting voor woningcorporaties (onder voorwaarden ook huisvesting van mensen die meer verdienen dan de huidige inkomensgrenzen).

Verschillende groepen kijken verschillend naar deze stellingen.

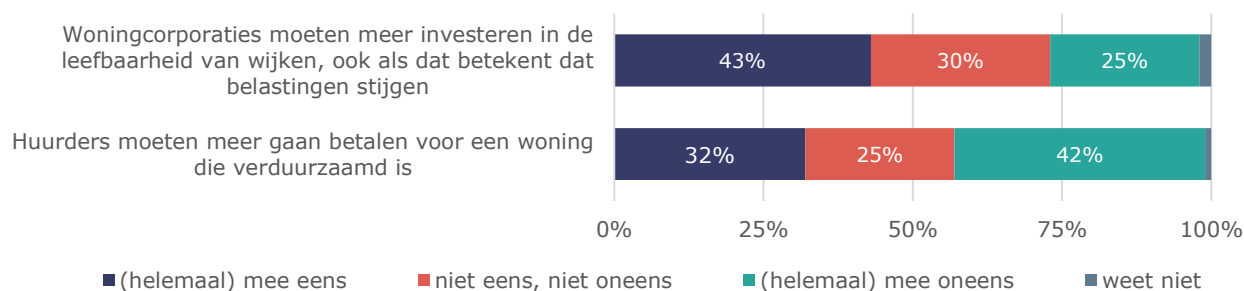
- Iets meer dan de helft (55%) van de sociale huurders vindt dat sociale huurders méér moeten gaan betalen voor een sociale huurwoning als ze meer gaan verdienen. Het draagvlak voor deze stelling neemt toe naarmate men zelf meer verdient: van de mensen die nu in een koopwoning van meer dan 400.000 euro wonen is 80 procent het eens met de stelling.
- Een derde (36%) van de sociale huurders is het eens met de stelling dat zij inzicht zouden moeten geven in hun financiële situatie om te bepalen of ze in hun woning kunnen blijven wonen. Eigenaren van koopwoningen vinden vaker dat huurders die minder dan 750 euro per maand betalen inzicht moeten geven in hun financiële situatie. Van de mensen die een woning huren en tussen de 750 euro en 1.100 euro per maand betalen is ook een meerderheid voor verplichte inzage in de financiële situatie.
- Op de derde stelling zijn minder duidelijke verschillen tussen groepen. Alleen de mate van stedelijkheid is van invloed op hoe mensen deze stelling beoordelen: mensen die wonen in niet-stedelijke gebieden zijn het vaker (helemaal) eens met deze stelling, namelijk de helft van hen. Mogelijk speelt de mate waarin krapte wordt ervaren op de markt voor sociale huurwoningen mee in hoe mensen deze stelling interpreteren.
- Sociale huurders wijken in hun oordeel over de vraag of woningcorporaties er alléén zouden moeten zijn voor mensen met een laag inkomen niet af van het gemiddelde. Ouderen en gezinnen met kinderen zijn het vaker eens met de stelling dat woningcorporaties er alléén zijn voor mensen met een laag inkomen.



4.3 Duurzame woningen in vitale wijken

Woningcorporaties hebben ook de taak om te zorgen voor duurzame woningen in vitale wijken. Hierover zijn twee stellingen voorgelegd. Er is geen meerderheid voor de stelling dat woningcorporaties meer moeten investeren in de leefbaarheid van wijken, als dat zou betekenen dat de belastingen stijgen. Ruim vier op de tien Nederlanders ondersteunen dit idee wel. Een derde van de Nederlanders vindt dat huurders meer moeten gaan betalen voor een woning die verduurzaamd is.

Figuur 4.3 Stellingen over duurzame woningen in vitale wijken



Verschillende groepen kijken verschillend naar deze stellingen.

- Vier op de tien huurders bij woningcorporaties (38%) vinden dat woningcorporaties meer moeten investeren in de leefbaarheid van wijken, ook als dat betekent dat de belastingen stijgen. Van de mensen met een dure koopwoning, mensen die een dure koopwoning zoeken en ouderen is iets meer dan de helft voor de eerste stelling. Zij vinden het een goed idee dat woningcorporaties meer investeren in de leefbaarheid van wijken, ook als dat betekent dat de belastingen stijgen.
- Huurders bij een woningcorporatie en particuliere huurders zijn het minder vaak eens met de stelling dat ze meer zouden moeten gaan betalen voor een woning die verduurzaamd is. Ongeveer een kwart van deze groepen is het (helemaal) eens met deze stelling. Mensen met een koopwoning en mensen die een koopwoning zoeken zijn het vaker eens met de stelling dat huurders meer moeten gaan betalen voor een woning die verduurzaamd is. Bij geen van de groepen is minimaal 50 procent het (helemaal) eens met deze stelling. Verantwoording

5 Verantwoording

I&O Research voerde een landelijk representatief onderzoek uit onder 2.135 Nederlanders van 18 jaar en ouder. Alle deelnemers zijn afkomstig uit het I&O Research Panel. Het onderzoek vond plaats van woensdag 17 tot maandag 22 februari 2021.

Weging en marges

De onderzoeksresultaten zijn gewogen op leeftijd, woonsituatie en mate van stedelijkheid. De weging is uitgevoerd volgens de richtlijnen van de Gouden Standaard. Hiermee is de steekproef representatief voor de 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=2.135 en een uitkomst van 50 procent is er sprake van een foutmarge van plus of min 2,0 procent.

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.

I&O Research

I&O Research is het grootste onderzoeksbureau voor overheid en non-profit (volgens de MarktOnderzoeksAssociatie, MOA, 2019). Het is onze missie bij te dragen aan beter onderbouwde keuzes van onze klanten, op basis van onderzoek en advies. Wij werken voor overheids- en non-profitorganisaties. I&O Research heeft vestigingen in Amsterdam en Enschede.

I&O Research is lid van de MarktOnderzoeksAssociatie (MOA), maakt deel uit van de Research Keurmerk Groep en onderschrijft de internationale ICC/ESOMAR-gedragscode voor markt- en sociaalwetenschappelijk onderzoek. I&O Research is ISO 9001-, ISO 20252- en ISO 27001-gecertificeerd. Het online onderzoekspanel (I&O Research Panel) is ISO 20252 Annex A-gecertificeerd. Dit is de norm voor online en offline access panels.



I&O Research Enschede

Zuiderval 70
Postbus 563
7500 AN Enschede
T (053) 200 52 00
E info@ioresearch.nl
KVK-nummer 08198802

I&O Research Amsterdam

Piet Heinkade 55
1019 GM Amsterdam
T (020) 308 48 00
E info@ioresearch.nl