

De woonkeuzes van jongvolwassenen als het niet lukt op de woningmarkt



Bram Djajadiningrat MSc | MCD 17 | december 2022

Welke woonconcepten en woonstrategieën verkiezen jongvolwassenen
wanneer zij geconfronteerd worden met beperkingen op de
woningmarkt en hierdoor concessies moeten doen?

De woonkeuzes van jongvolwassenen als het niet lukt op de woningmarkt

Bram Djajadiningrat
Studentnummer: 583615
Masterscriptie
Master City Developer 17
Erasmus Universiteit & Technische Universiteit Delft
Begeleiding: Jeroen van Haaren MSc
Voorburg, 19 december 2022

Voorwoord

Deze scriptie is de afronding van mijn MCD-studie. Ik voel mij bevoorrecht dat ik deze opleiding de afgelopen jaren heb mogen volgen. Het was een wens van mij om uit te zoomen van de opgave, nieuwe perspectieven te ontdekken en te worden geïnspireerd door docenten en medestudenten. Het volgen van een opleiding naast het werken in de praktijk heb ik als zeer waardevol ervaren. Het zorgt voor een brede en soms andere blik. Het zet je aan het denken over wat je nou echt wil doen en waar je enthousiast van wordt. Het is waardevol om samen met vakgenoten te discussiëren over een casus of wetenschappelijke literatuur, daarnaast is het vooral heel leuk om samen te ontdekken.

Toen ik startte met dit onderzoek stond de woningmarkt er anders voor dan nu. De afgelopen maanden zijn er prijsdalingen, nieuwbouwprojecten die niet 'meteen' uitverkocht zijn en maatregelen aangekondigd vanuit het Rijk om betaalbaarheid op de huurmarkt te realiseren. Ik bedacht me dat ik mijn scriptie snel moest afschrijven, omdat deze anders niet meer relevant zou zijn. Niets is minder waar. De eerste analyses laten zien dat de positie van de jongvolwassenen op de woningmarkt slecht blijft door stijgende rentes en een blijvend beperkt woningaanbod. Nu het moeilijker wordt, is het juist nog belangrijker om aandacht te schenken aan een oplossing voor het woonprobleem van de doelgroep jongvolwassenen. Een opgave waar ik in de praktijk mee aan de slag ga.

In het bijzonder wil ik Jeroen van Haaren bedanken voor de begeleiding vanuit de MCD-opleiding. Dank voor jouw enthousiasme over het onderwerp en de inhoudelijke sturing. Dank aan alle jongvolwassenen die de tijd en moeite genomen hebben om de enquête voor dit onderzoek in te vullen, zodat ik inzage kon krijgen in het gedrag van deze groep.

Ik wil BPD gebiedsontwikkeling bedanken voor het bieden van de mogelijkheid om de MCD-opleiding te doen. René Kamperman voor het enthousiasmeren en Helma Born en Anke Wolters voor de gesprekken en ideeën tijdens het uitvoeren van dit onderzoek.

Astrid, Sander, Dixie en Michel, dank voor het vele bijspringen in ons gezin zodat ik 'weer' aan mijn scriptie kon werken. Zonder deze hulp was het niet gelukt.

Liselotte, de afgelopen paar jaar zijn gevuld met mooie momenten, maar ook wel erg druk. We gaan nu iets minder zaken combineren en nog meer genieten. Dank voor jouw hulp om door te pakken.

Bram Djajadiningrat

Voorburg, december 2022

Samenvatting

Uit dit onderzoek blijkt dat jongvolwassenen verschillend reageren op beperkingen van de woningmarkt, bij de zoektocht naar nieuwe woonruimte. Over het algemeen zal de jongvolwassene allereerst proberen om het budget te vergroten, wanneer het niet lukt om een passende woning te vinden, 53% van de jongvolwassenen ziet dit als optie. Het vergroten van het zoekgebied ziet de jongvolwassene daarna als beste optie (43%). De concessie wordt in eerste instantie dus liever niet gedaan op het niveau van de woning. Indien de jongvolwassene bereid is een aanpassing te doen op het niveau van de woning, kiest het grootste deel eerder voor woonconcepten waar ingeleverd wordt op ruimte. 22% van de jongvolwassenen in dit onderzoek ziet een studio als optie en 24% een tiny house. Concepten waar ingeleverd wordt op privacy zijn minder populair, bijvoorbeeld co-living (8% ziet dit als optie) en een sociaal-woonconcept (14% ziet dit als optie). Antikraak wordt door 9% van de jongvolwassenen als een optie beschouwd en kraken is de minst populaire woonstrategie en wordt door slechts 5% van de jongvolwassene als optie gezien. Het merendeel van de jongvolwassenen wijst de diverse woonconcepten en -strategieën af. Op de huidige woonplek blijven wonen geniet de voorkeur.

In dit onderzoek is een koppeling gemaakt tussen de gedragingen van de jongvolwassenen op de woningmarkt en het gedrag onder beperkingen uit de literatuur. Botti et al. (2018) heeft onderzoek gedaan naar keuzes onder beperkingen en bijpassend gedrag. De gedragingen van Botti et al (2018) zijn gebruikt voor dit onderzoek. Op de woningmarkt kunnen jongvolwassenen; *naleving*, *afwijzing*, *aanpassing* en *rebellie* vertonen. Het gedrag *aanpassing* kan op verschillende aspecten; ruimte, locatie, privacy en zekerheid. Uit dit onderzoek blijkt dat de grootste groep reageert met *afwijzing*. Daarna volgt *naleving* en daarna *aanpassing*. Jongvolwassenen passen zich het liefst aan op locatie, vervolgens op ruimte en daarna op privacy en zekerheid. *Rebellie* heeft niet de voorkeur van jongvolwassenen.

Er zijn verschillen in uitkomsten tussen verschillende subgroepen jongvolwassenen. “Jongere” jongvolwassenen zijn eerder geneigd om een concessie te doen op woningniveau (woonconcept) en “oudere” jongvolwassenen zijn eerder geneigd te kiezen voor het vergroten van hun budget of zoekgebied (woonstrategie). Hoogopgeleiden staan in algemene zin eerder open voor alternatieve woonconcepten en -strategieën. Wanneer de urgentie groot is om te verhuizen, wordt eerder gekozen voor een alternatief woonconcept, dan wanneer geen urgentie gevoeld wordt. Daarnaast zijn alleenstaanden eerder geneigd om te kiezen voor alternatieve woonconcepten. De groepen die lagere woonlasten kunnen dragen hebben een grotere interesse voor alternatieve woonconcepten. De groep die al aangeeft hogere woonlasten te kunnen dragen, ziet het eerder als optie om het budget verder te vergroten. De keuze om budget te vergroten is populairder bij jongvolwassen die buiten de grote steden wonen en buiten de grote steden een woning zoeken.

Met name jongvolwassenen worden getroffen door de problematiek op de woningmarkt. Het eigenwoningbezit onder jongvolwassenen is de afgelopen jaren afgenomen. Jongvolwassenen komen nauwelijks in aanmerking voor een sociale huurwoning en zijn aangewezen op de vrije huursector, het deel van de woningmarkt waar de woonquotes het hoogst zijn. De urgentie voor een betaalbare woonoplossing voor jongvolwassenen is dus groot. Dit onderzoek laat zien dat er niet één oplossing is voor de betaalbare woonvraag van jongvolwassenen, maar dat jongvolwassenen heterogene verwachtingen hebben en daarmee ook verschillende oplossingen kiezen. Dit betekent dat er ook

differentiatie nodig is vanuit beleid om verschillende oplossingen mogelijk te maken en ook dat marktpartijen en woningcorporaties verschillende oplossingsrichtingen moeten aanbieden.

De resultaten van dit onderzoek zijn tot stand gekomen op basis van een enquêteonderzoek. 322 respondenten hebben de enquête volledig ingevuld. De respondenten bestaan uit jongvolwassenen tussen de 23 t/m 32 jaar, die verhuisgeneigd zijn en woonachtig zijn in de Provincie Zuid-Holland. Aan de respondenten zijn negen woonconcepten of -strategieën voorgelegd, waarbij de respondent heeft aangegeven in hoeverre het concept of de strategie een optie is voor hem of haar. De methode betreft het meten van stated preferences. Er zijn verschillende vragen gesteld over de kenmerken van de respondent, om inzichtelijk te maken of bepaalde kenmerken oververtegenwoordigd zijn bij de keuze voor een strategie. Daarnaast is de respondent als controle gevraagd om de verschillende woonconcepten of -strategieën te rangschikken. De beantwoording van de rangschikvraag komt nagenoeg overeen met de beantwoording van de individuele strategieën en concepten.

De resultaten kunnen gebruikt worden om woonbeleid en betaalbare woonruimte te ontwikkelen die aansluit bij de woonvoorkeur van jongvolwassenen. Het onderzoek biedt inzicht in welk woonconcept of woonstrategie passend is per subgroep jongvolwassenen. Vanuit een handelingsperspectief beredeneert voor ontwikkelaars, woningcorporaties en gemeentes is de gedraging aanpassing het meest interessant. Hier bestaat de mogelijkheid om op woningniveau (woonconcept) de oplossing te bieden. Het is verassend dat een aanzienbare groep interesse heeft in het wonen in een studio, een sociaal-woonconcept en een tiny-house. Met name het tiny-house wordt door professionals in de woningmarkt soms weggezet als een niche, maar uit dit onderzoek blijkt dat 24% van de jongvolwassenen dit als een serieuze optie ziet. Dit biedt mogelijkheden.

De studie kent ook beperkingen, er is namelijk gevraagd naar gestelde voorkeuren (stated preference). Het nadeel van stated preferences is dat uitgegaan wordt van hypothetische situaties en dat aangenomen wordt dat uitgesproken voorkeuren door de respondenten corresponderen met feitelijke gedrag. Respondenten kunnen sociaal wenselijke antwoorden geven, bijvoorbeeld wanneer zij geconfronteerd worden met een vraag over het inwonen bij familie of vrienden.

In het onderzoek worden kenmerken gekoppeld aan respondenten die een concept als een optie zien, maar aangezien slechts 5% van de respondenten kraken als een optie zien, kunnen geen generieke uitspraken gedaan worden over deze niche-groep. Of sprake is van huur of koop is bewust buiten beschouwing gelaten in het onderzoek. Het is mogelijk dat respondenten een koopwens hebben en woonconcepten die zij associëren met huur, negatiever beoordelen.

Het onderzoek biedt aanknopingspunten voor vervolgonderzoek. Per woonconcept of strategie, kan vervolgonderzoek uitgevoerd worden. In het onderzoek is al een start gemaakt met de verdiepende vragen, over hoe een woonconcept of -strategie aangepast kan worden tot een wenselijke optie. Dit biedt een handelingsperspectief voor ontwikkelaars om de doelgroep voor een bepaald woonconcept te vergroten. De kostencomponent is beperkt aan bod geweest in het onderzoek. De verschillende woonconcepten en -strategieën zijn niet gelijkwaardig wanneer het gaat om kosten. Vervolgonderzoek kan deze component toevoegen, waardoor een nog realistischer beeld van de woonvoorkeuren van jongvolwassenen gerealiseerd kan worden.

Inhoud

Voorwoord	2
Samenvatting.....	3
1. Inleiding	7
1.1 Aanleiding.....	7
1.2 Probleemstelling.....	10
1.3 Doelstelling.....	10
1.4 Centrale onderzoeksvraag en deelvragen.....	11
1.5 Onderzoeksmethoden.....	11
1.5.1 Literatuuronderzoek.....	11
1.5.2 Enquête	11
1.6 Onderzoeksopzet.....	12
2. Literatuuronderzoek.....	14
2.1 Het keuzeprocés voor een nieuwe woning.....	14
2.1.1 De context van de beslissing	14
2.2 Keuzes onder beperkingen.....	15
2.2.1 De beperking	16
2.2.2 De context van de beperking.....	17
2.2.3 Reacties en gedrag	18
2.3 Gedrag en woonconcept/strategie	19
2.3.1 Naleving.....	19
2.3.2 Aanpassing.....	21
2.3.3 Rebellie	25
2.3.4 Afwijzing	26
2.3.5 Conclusie literatuuronderzoek	27
3. Conceptueel model	29
4. Enquête-onderzoek	30
4.1 Doelgroep	30
4.2 Enquête-opzet	30
4.2.1 Deel 1: Kenmerken respondent	31
4.2.2 Deel 2: Woonstrategieën en woonconcepten	32
4.2.3 Deel 3: Rangschikking woonstrategieën en woonconcepten	34
5. Resultaten.....	36

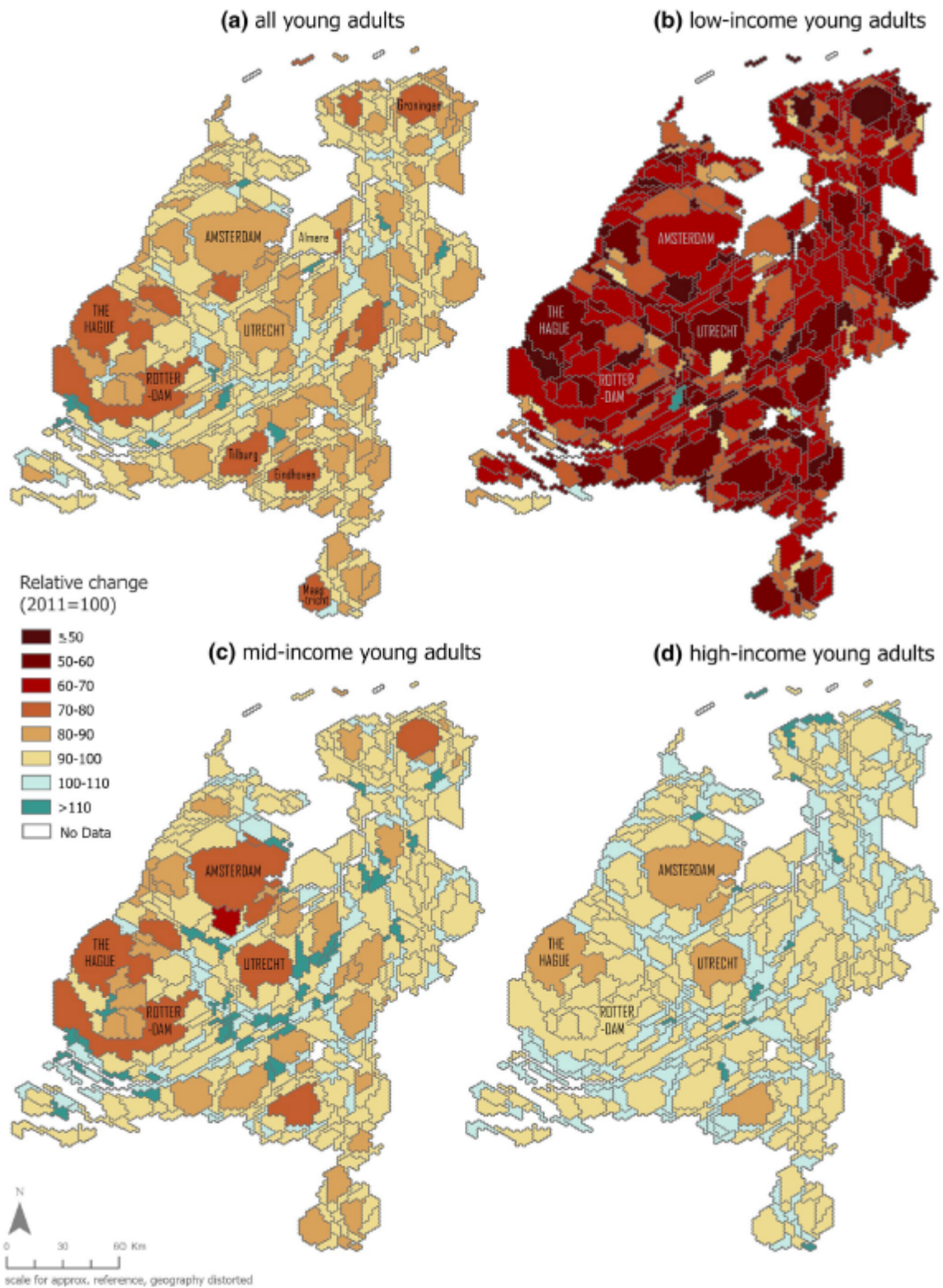
5.1	Steekproef en populatie.....	36
5.2	Voorkeuren woonconcepten en -strategieën	40
5.2.1	Co-living	40
5.2.2	Een studio	41
5.2.3	Inwonen bij familie, vrienden of kennissen	43
5.2.4	Een tiny house	44
5.2.5	Zoekgebied vergroten	45
5.2.6	Antikraak	46
5.2.7	Budget vergroten.....	47
5.2.8	Kraken.....	48
5.2.9	Woonconcept met een sociaal karakter	49
5.3	Invloed van de kenmerken op de keuze voor het woonconcept of strategie.....	51
5.4	Rangschikking woonconcepten	53
5.4.1	Benadering rangschikmethode	53
5.4.2	Benadering vanuit waarderingsvragen	55
5.4.3	Vergelijking “waarderingmethode” en “rangschikmethode”	57
6.	Synthese	58
6.1	Gedrag en woonconcept/strategie	58
7.	Conclusie	60
7.1	Conclusies.....	60
7.2	Beperkingen.....	61
7.3	Aanbevelingen.....	61
7.3.1	Vervolgonderzoek	61
7.3.2	Praktijk.....	62
	Bibliografie	63
	Bijlagen	66

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

“De wooncrisis treft iedereen, maar het Woonprotest in Amsterdam trok zondag vooral jongeren” schrijft het NRC in de reportage over één van de woonprotesten (Lievisse Adriaanse, 2021). In de media en de maatschappelijke discussie worden jongeren als grootste slachtoffer van de wooncrisis benoemd. Verschillende onderzoeken tonen aan dat de positie van jongvolwassenen verslechterd is op de woningmarkt en dat jongvolwassenen lastiger een (betaalbare) woning kunnen bemachtigen.

Hochstenbach en Arundal (2021) hebben onderzoek gedaan naar het huizenbezit onder jongvolwassenen (18 – 39 jaar). De studie concludeert een afname van het eigenwoningbezit in Nederland onder jongvolwassenen over de periode 2011 tot 2018. In deze periode is er een algehele daling van het woningbezit onder jongvolwassenen, maar de daling is met name geconcentreerd bij jongvolwassenen met lage inkomens. Hochstenbach en Arundal laten ook zien dat er grote ruimtelijke verschillen zijn, waarbij de sterkste dalingen optreden in de meest verstedelijkte regio's en vooral in de grootste steden. Dit zijn ook de duurste woningmarkten. We kunnen hieruit afleiden dat de inkomenspremie in verstedelijkt gebied niet voldoende compenseert voor de hogere woonlasten (Glaeser, 2011). In figuur 1 is een cartogram weergegeven waarop de ruimtelijke verschillen zichtbaar zijn en een onderscheid is gemaakt naar de relatieve verandering van het woningbezit bij jongvolwassenen met lage inkomens (kaart b), middeninkomens (kaart c) en hoge inkomens (kaart d). Kaart (a) geeft alle jongvolwassenen van 18 t/m 39 jaar in Nederland weer. De daling is in verstedelijkt gebied het grootst. In de Zuid-Hollandse steden Den Haag (- 11,2 procent) en Rotterdam (-8,2 procent) is de omvang van de daling groter dan de landelijke trend van -6,6 procent.



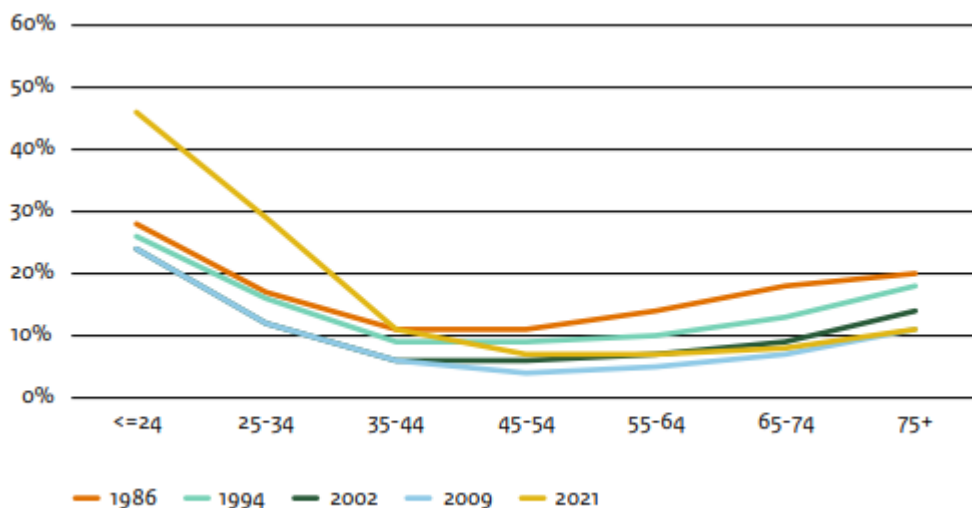
Figuur 1: Relatieve verandering in het eigenwoningbezit van jongvolwassenen tussen 2011 en 2018 op gemeentelijk niveau. (a) totaal, (b) laag inkomen, (c) middeninkomen, en (d) een hoog inkomen jongvolwassen huishoudens. Kaart is een vervormd cartogram op basis van het aantal huishoudens per gemeente (Hochstenbach, 2021).

Het Rijk laat driejaarlijks het WoonOnderzoek uitvoeren. Het onderzoek geeft inzicht in de woonsituatie, woonlasten, verhuizingen en woonwensen van huishoudens in Nederland. Ook uit het

WoonOnderzoek (ABF Research, 2022) blijkt dat het aandeel eigenwoningbezit onder jonge huishoudens (25-34 jaar) gedaald is van 53 procent van het totaal in 2009, naar 43 procent van het totaal in 2021. Door deze daling is het niveau gedaald naar het niveau van 1990. Bij de jongste huishoudens (tot 25 jaar) is het aandeel eigenwoningbezit afgenomen van 21 procent in 2009 naar 12 procent in 2021 (ABF Research, 2022).

Een verklaring voor het afnemende eigenwoningbezit van jongvolwassenen is dat de stijging van de huizenprijzen groter is dan de inkomensgroei (Knoll, 2017). De toegenomen woonlasten zijn geen probleem als ook de inkomens- en vermogenspositie meegroeien, maar dit is niet het geval. Het gemiddelde inkomen groeit onvoldoende en de groei is onevenwichtig. Ook de rol van vermogen op de woningmarkt is onevenwichtig verdeeld.

De preciaire situatie van jongeren beperkt zich niet tot de koopwoningmarkt, ook op de huurmarkt ervaren zij problemen. Potentiële starters op de woningmarkt worden in toenemende mate en in steeds meer gemeenten geconfronteerd met lange tot zeer lange wachttijden voor een woning in de sociale huursector (Boelhouwer & van der Heijden, 2022). Potentiële starters zijn hierdoor eerder aangewezen op de private sector. "Generation rent" is inmiddels een veelgebruikt begrip in de vakliteratuur. "Generation rent" verwijst naar een generatie jongvolwassenen die steeds vaker voor langere tijd in de vrije huursector woont, omdat zij geen toegang heeft tot een eigen woning of een sociale huurwoning (Hoolachan, 2017). In de Nederlandse context is er ook sprake van een "Generation rent". Het percentage jonge huishoudens in een private huurwoning, is sinds 2009 fors toegenomen. Het aandeel jongeren tot 25 jaar dat is aangewezen op vrije sector huur, steeg in de periode van 2009 tot 2021 van 24 naar 52 procent. Bij jongeren van 25 tot 34 jaar steeg het aandeel in dezelfde periode van 12 procent naar 30 procent (ABF Research, 2022). In figuur 2 is het percentage woonachtig in een private huurwoning voor verschillende leeftijdsgroepen weergegeven. In de grafiek is duidelijk zichtbaar dat de afgelopen decennia, het percentage huishoudens dat aangewezen is op een private huurwoning gestegen is bij jongvolwassenen.



Figuur 2: Percentage huishoudens woonachtig in een private huurwoning, naar leeftijd huishouden; 1986 t/m 2021 (ABF Research, 2022).

De druk op de koopwoningen, vrije sector huurwoningen en sociale huurwoningen heeft gevolgen voor de betaalbaarheid van het wonen. Betaalbaarheid kan worden onderzocht aan de hand van de

woonquote. De woonquote is het percentage van het netto besteedbaar huishoudinkomen dat besteed wordt aan de netto woonuitgaven. In het WoonOnderzoek wordt de woonquote van verschillende doelgroepen onderzocht. Hieruit blijkt dat starters in de huursector gemiddeld de hoogste woonquote ervaren van de onderzochte doelgroepen, zij hebben gemiddeld een woonquote van 36,5%. Starters zijn in dit kader gedefinieerd als één of meerpersoonshuishoudens die voor verhuizing niet in een zelfstandige woning woonden en na de verhuizing hoofdbewoner van een zelfstandige woning zijn. Starters zijn veelal afkomstig uit het ouderlijk huis, een onzelfstandige woonruimte (zoals een kamer in een studentenhuis of zorginstelling). Starters zijn vaak, maar niet altijd, jong en bevinden zich daarmee veelal in de leeftijdscategorie die aangewezen is op de private huursector.

Zowel in de huur- als in de koopsector, is de positie van de jongvolwassenen de afgelopen jaren sterk verslechterd. De keuze op de woningmarkt is beperkt, zeker wanneer de jongvolwassene op zoek is naar een betaalbare woning. De jongvolwassene kan op verschillende manieren reageren op de beperkingen van de woningmarkt. De gedragingen van jongvolwassenen kunnen onder meer worden beïnvloed door de externe omgeving, persoonlijke kenmerken en karaktereigenschappen en eerdere ervaringen (Botti, 2008).

Per individu verschillen de mogelijkheden en de voorkeuren die leiden tot de woonstrategieën die toegepast worden om een woning te verkrijgen. Voor de meeste jongvolwassenen betekenen de beperkte mogelijkheden een noodzaak tot het matigen van de verwachtingen. De bereidheid om concessies te doen en de voorkeur voor het type concessie verschillen per jongvolwassene. Het is mogelijk om op verschillende manieren een concessie te doen, bijvoorbeeld op ruimte, locatie of privacy. Daarnaast zijn er ook jongvolwassenen die niet bereid zijn om hun woonvoorkeuren aan te passen, zij wachten op betere tijden. Dit onderzoek gaat in op het gedrag van de woningzoekende jongvolwassene die geconfronteerd wordt met beperkingen op de woningmarkt. Verschillende overheidsinstanties, woningcorporaties en marktpartijen houden zich bezig met oplossingen voor het betaalbaarheidsvraagstuk. Er worden verschillende oplossingsrichtingen in de vorm van alternatieve woonconcepten en beleidsregels geïntroduceerd. Door inzicht te krijgen in de keuzes die jongvolwassenen maken onder beperkingen, is het beter mogelijk om de passende oplossing te realiseren die aansluit bij de woonvoorkeuren van jongvolwassenen en het bestaande palet aan oplossingen uit te breiden. Op deze wijze wordt er een bijdrage geleverd aan het betaalbaarheidsvraagstuk op de woningmarkt.

1.2 Probleemstelling

Jongvolwassenen worden door hun moeilijke positie op de woningmarkt, geconfronteerd met het maken van keuzes onder beperkingen. Het is nog niet duidelijk welke keuzes jongvolwassenen maken, op welke aspecten zij bereid zijn wel of geen concessie te doen en welke factoren invloed hebben op voorkeur voor (of afkeer tegen) verschillende woonconcepten en -strategieën. Door inzicht te krijgen in de woonvoorkeuren van jongvolwassenen onder beperkingen kan er op het gebied van beleid en het toevoegen van nieuw aanbod beter ingespeeld worden op de uiteenlopende woonvoorkeuren van jongvolwassenen.

1.3 Doelstelling

Het doel van dit onderzoek is het inventariseren van het gedrag van jongvolwassenen wanneer zij keuzes onder beperkingen moeten maken bij de zoektocht naar een nieuwe woonplek. Het resultaat van het onderzoek is inzicht bieden in de hiërarchie van voorkeuren voor woonconcepten en -strategieën, uitgewerkt aan de hand van de heterogeniteit van verschillende groepen. Het onderzoek

biedt daarmee handvatten om oplossingen te realiseren die zijn toegesneden op verschillende segmenten jongvolwassenen die beperkingen ervaren bij het zoeken van een geschikte woning.

1.4 Centrale onderzoeksvraag en deelvragen

De centrale onderzoeksvraag in dit onderzoek luidt:

Welke woonconcepten en woonstrategieën verkiezen jongvolwassenen wanneer zij geconfronteerd worden met beperkingen op de woningmarkt en hierdoor concessies moeten doen?

Deelvragen hierbij zijn;

Op welke wijze gaan jongvolwassenen om met keuzes onder beperkingen op de woningmarkt?

Welke woonconcepten en/of strategieën sluiten aan bij de voorkeuren van jongvolwassenen?

Welke omstandigheden en/of eigenschappen zijn bepalend voor de voorkeuren van jongvolwassenen?

1.5 Onderzoeksmethoden

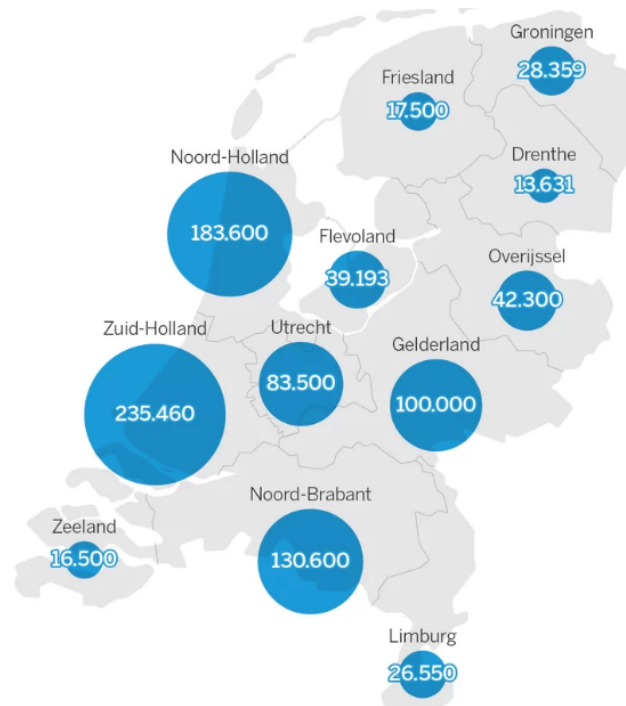
Om een antwoord te formuleren op de centrale onderzoeksvraag en de deelvragen wordt gebruik gemaakt van een literatuuronderzoek en een kwantitatief onderzoek, waarbij data verzameld wordt met behulp van een enquête.

1.5.1 Literatuuronderzoek

Er is veel (internationale) literatuur beschikbaar over woonvoorkeuren en specifieke woonconcepten. Er is nog geen onderzoek dat in gaat op de woonkeuze onder beperkingen bij jongvolwassenen waarbij verschillende woonconcepten en -strategieën gewaardeerd worden ten opzichte van elkaar. De bestaande literatuur is van belang om inzicht te krijgen in gedrag onder beperkingen en om te inventariseren wat de al bekende beweegredenen zijn om te kiezen -of juist niet- voor specifieke woonconcepten en -strategieën. Dit onderzoek dient te worden gezien als een aanvulling op de bestaande onderzoeken over woonvoorkeuren, specifiek voor jongvolwassenen.

1.5.2 Enquête

Naast literatuuronderzoek wordt een enquête uitgevoerd. Door middel van een enquête is het mogelijk om inzicht te krijgen in de voorkeuren van een grote groep respondenten. Om een representatieve steekproef te krijgen is ervoor gekozen om minimaal 300 respondenten deel te laten nemen aan de enquête. Jongvolwassenen zijn in dit onderzoek gedefinieerd als 23 tot 33 jaar. Er is gekozen voor deze bandbreedte, omdat daarmee het aantal studenten in de populatie wordt beperkt. Daarnaast is het mogelijk om vanaf 23 jaar huurtoeslag te ontvangen, dus het is een logische grens in het woonbeleid. In hoofdstuk 4.1 wordt verder ingegaan op de bevraagde doelgroep en de opbouw van de enquête. De methode betreft het meten van stated preferences. Bij stated preferences worden respondenten gevraagd naar hun gestelde voorkeuren. Het nadeel van stated preferences is dat uitgegaan wordt van hypothetische situaties en dat aangenomen wordt dat uitgesproken voorkeuren door de respondenten corresponderen met feitelijke gedrag. Het onderzoek is uitgevoerd onder bewoners van de provincie Zuid-Holland. Er is gekozen voor de provincie Zuid-Holland, omdat deze provincie de grootste woningbouwopgave heeft van Nederland (du Pre, 2022). In figuur 3 zijn de geplande woningaantallen per provincie weergegeven. In de provincie Zuid-Holland is een diversiteit aan G4-steden, G40-steden en dorpen, wat een interessante dimensie geeft aan het onderzoek wanneer het gaat om verschillen van woonvoorkeuren per type woongebied.

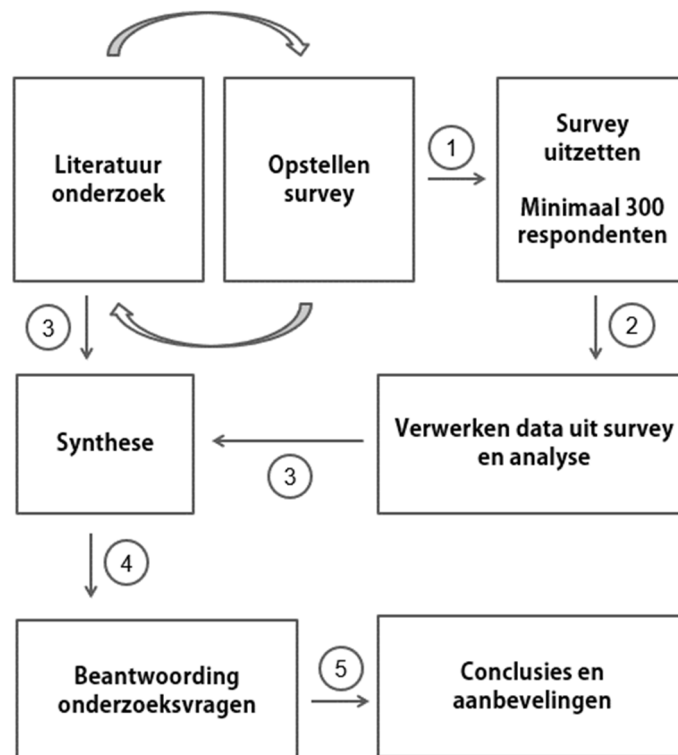


Figuur 3: Aantal woningen gepland per Provincie voor 2030. In totaal ruim 900.000 woningen. Daarvan moeten 600.000 woningen in het betaalbare segment gerealiseerd worden (du Pre, 2022).

1.6 Onderzoeksopzet

Om tot een beantwoording van de onderzoeksvragen te komen heeft literatuuronderzoek plaatsgevonden. In het literatuuronderzoek is een beschrijving gegeven van het keuzeprocess van een nieuwe woning binnen de besluitvormingscontext. Aangezien dit onderzoek ingaat op de doelgroep jongvolwassenen die moeite ervaart op de woningmarkt, is in het literatuuronderzoek gefocust op het effect van beperkingen, met bijpassend gedrag. Hiervoor is het conceptueel model van Botti et al. (2008) gebruikt en specifiek gemaakt voor dit onderzoek. Vanuit de gedragingen uit het raamwerk is een koppeling gemaakt met verschillende woonconcepten en -strategieën. De woonconcepten en -strategieën vertegenwoordigen gedrag. Het model geeft aan dat er verschillende factoren/kenmerken van invloed zijn op gedrag. De enquête is gemodelleerd op basis van de verschillende factoren/kenmerken en woonconcepten en -strategieën, die weer verschillende gedragingen vertegenwoordigen. In de enquête worden de respondenten bevraagd op hun kenmerken en de respondenten krijgen verschillende woonconcepten – strategieën voorgelegd. Het opstellen van de enquête en het literatuuronderzoek is een iteratief proces geweest, waarbij de enquête is aangepast, om overeenstemming te krijgen tussen het conceptueel model en de enquête. De enquête is uitgezet onder een panel, met als doel om tenminste 300 respondenten te bereiken die voldoen aan de eisen van de doelgroep. De data die voortkomen uit de beantwoording van de enquête zijn geanalyseerd. In grafieken is inzichtelijk gemaakt hoe de respondentengroep is opgebouwd. Daarnaast zijn de voorkeuren die betrekking hebben op de woonconcepten en -strategieën geanalyseerd. Per woonconcept of strategie is inzichtelijk gemaakt wat de interesse is van de totale respondentengroep. Verder is per woonconcept en -strategie een uitsplitsing gemaakt naar de verschillende kenmerken van de doelgroepen om uitspraken te doen over kansrijke subdoelgroepen. Per woonconcept en -strategie zijn de enquêteresultaten uitgesplitst naar kenmerk. Per kenmerk is in grafiekvorm weergegeven wat de voorkeur is. In bijlage 2 zijn de grafieken weergegeven per kenmerk en woonconcept- en strategie.

In de synthese is de informatie vanuit de literatuurstudie vergeleken met de geanalyseerde uitkomsten vanuit de enquête. Er is een koppeling gemaakt tussen het gedrag dat beschreven wordt in de literatuur en de voorkeuren die jongvolwassenen hebben aangegeven met behulp van de enquête. Zodoende was er voldoende informatie om de onderzoeksvragen te beantwoorden. In de conclusie is de beantwoording van de onderzoeksvragen beschreven, met daarbij een beschrijving van de discussiepunten en aanbevelingen voor vervolgonderzoek. In onderstaand figuur 4 is de onderzoeksopzet schematisch weergegeven.



Figuur 4: Onderzoeksopzet

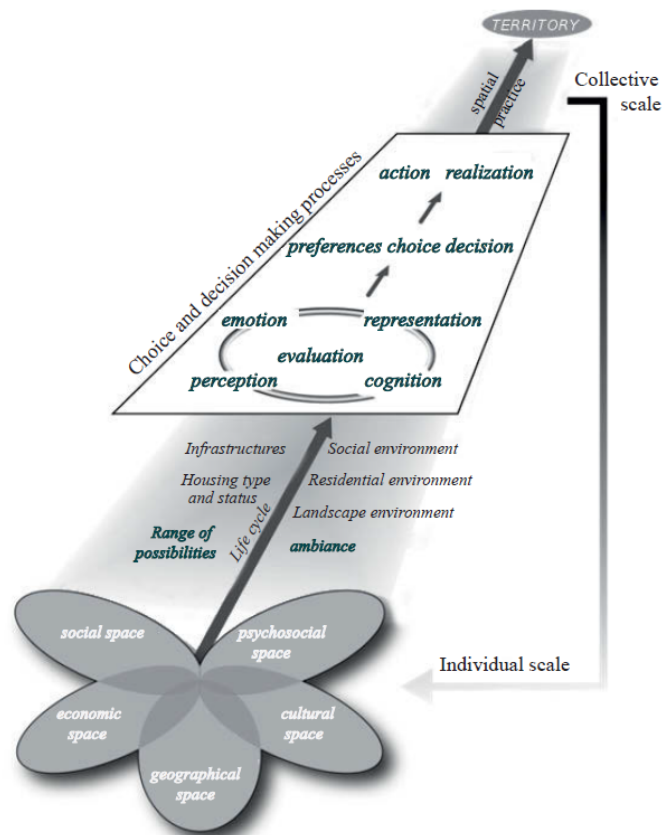
2. Literatuuronderzoek

2.1 Het keuzeproces voor een nieuwe woning

Het kiezen van een woning is een grote beslissing en markeert voor veel mensen het aanbreken van een volgende levensfase. Zeker starters hebben nog geen ervaring met dit proces en weten niet wat zij mogen verwachten. Gewapend met een stevig eisenpakket, begeven zij zich voor het eerst op de woningmarkt. Verwachtingen zijn niet altijd realistisch en blijken niet realiseerbaar binnen het budget van een starter. Het is tijd om concessies te doen. Dat zijn moeilijke keuzes, waarbij jongeren binnen hun gegeven budget hun woonvoorkeuren moeten optimaliseren. Hoe krupper de markt, des te moeilijker dit proces. De woningmarkt van de laatste jaren is op veel plekken bijzonder krap gebleken, waarbij jongeren grote concessies moeten doen. Soms kunnen jongvolwassenen de wens om zelfstandig te wonen in een 'traditionele woning' helemaal niet realiseren. Welke opties hebben zij dan en hoe maken zij deze keuzes? In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het maken van keuzes onder beperkingen; hoe neemt een consument beslissingen als de voorkeuren niet of slechts gedeeltelijk te realiseren zijn?

2.1.1 De context van de beslissing

Het kopen of huren van de woning is uiteindelijk een beslissing. Het is daarom interessant om nader te onderzoeken hoe een beslissing wordt genomen en welk proces hieraan vooraf gaat. Griffond-Boitier et al. (2016) hebben een diagram opgesteld om inzicht te verkrijgen in het keuzeproces voor een nieuwe woning.



Figuur 5: Diagram van de besluitvormingscontext (Griffond-Boitier, 2016).

Griffond-Boitier et al. (2016) beschouwen het individu binnen een sociale, psychosociale, economische, culturele en geografische context (onderaan het figuur). Er is een overlap tussen deze gebieden, omdat het lastig is een grens te trekken en omdat de verschillende gebieden betrekking hebben op elkaar. Vanuit de context waarin het individu zich bevindt, heeft deze individuele referenties en voorstellingen over een nieuwe woonplek: het scala aan mogelijkheden. Ieder individu heeft zijn eigen referentiekader en start vanuit een ander uitgangspunt de zoektocht met persoonlijke verwachtingen. De persoonlijke verwachtingen zijn afhankelijk van de context waarin het individu (de woningzoekende) zich bevindt.

In het diagram wordt als volgende stap van de besluitvormingscontext, het scala aan mogelijkheden weergegeven. Het scala aan mogelijkheden beschrijft verschillende facetten van een woning: de directe woonomgeving, de stedelijke omgeving, de sociale omgeving, de aanwezigheid van voorzieningen en bijvoorbeeld de architectuur van de woning. In het geval van de besluitvormingscontext van de jongvolwassene is het scala aan mogelijkheden beperkt. Dit is de fase in het proces, waarbij de jongvolwassene geconfronteerd wordt met de beperkingen van de woningmarkt.

Het diagram geeft ook de levensloop weer van de woningzoekende. Hoe je kiest wordt bepaald door leeftijd, familiesituatie, sociale condities en materiële condities. Al deze factoren beïnvloeden het keuze- en besluitvormingsproces. Jongvolwassenen zullen naar verwachting eerder geconfronteerd worden met beperkingen in keuzes, door hun situatie op de woningmarkt.

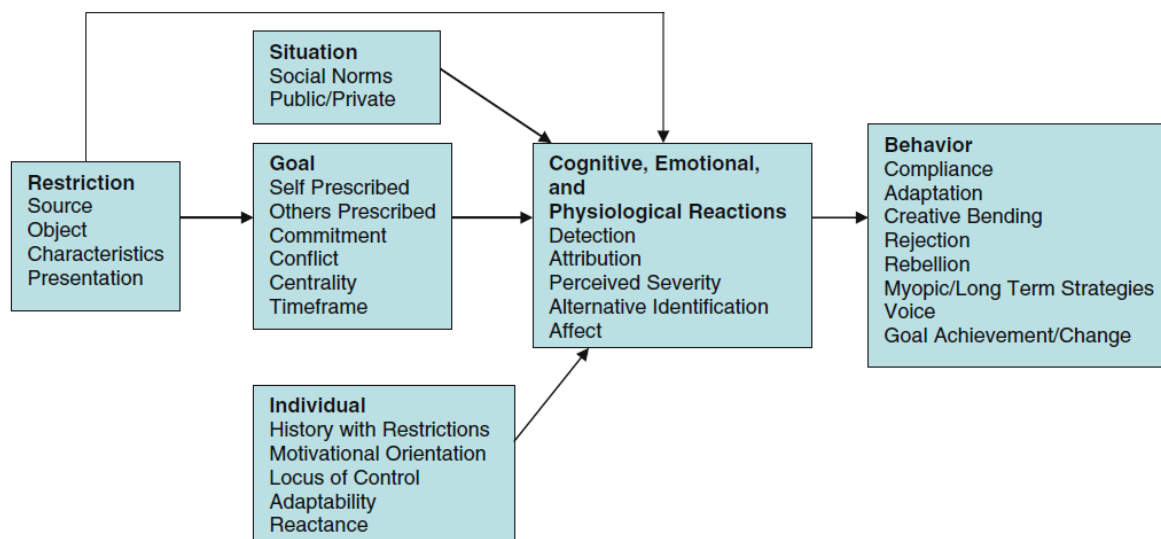
Nadat het scala aan mogelijkheden met ook beperkingen geïnventariseerd is, komt de woningzoekende in het keuze en besluitvormingsproces. In het diagram (figuur 5) is dit weergegeven in het perspectieve vlak. Het keuze- en besluitvormingsproces is in drie fases opgesplitst. Allereerst de evaluatie (*evaluation*) van de inventarisatie van mogelijkheden. Bij dit proces spelen individuele percepties, persoonlijke emoties, eigen kennis en denkbeelden een belangrijke rol, om het scala aan mogelijkheden te beoordelen. In de tweede fase (*preference choice decision*) worden de voorkeuren bepaald en de beslissingen genomen over welke opties afvallen en welke niet. Uiteindelijk wordt een keuze gemaakt. Deze keuze wordt in de derde fase omgezet in actie. De actie is bijvoorbeeld de koop of huur van een nieuwe woning. De uiteindelijke keuze voor de woning en de locatie, wordt teruggekoppeld naar de individuele context. De individuele context verandert door het doorlopen van het proces. Er zijn nieuwe referenties en voorstellingen van een woonplek ontstaan.

De jongvolwassene wordt in de besluitvormingscontext geconfronteerd met beperkingen. Door de individuele context die van invloed is op het besluitvormingsproces, reageren verschillende jongvolwassenen op verschillende manieren op de beperkingen. Er is dus een onderscheid tussen de reactie en het gedrag dat daaruit volgt. In de volgende paragraaf wordt ingegaan op de verschillende gedragsuitingen bij keuzes onder beperkingen.

2.2 Keuzes onder beperkingen

In de besluitvormingscontext wordt het scala aan mogelijkheden geïnventariseerd. Voor de jongvolwassene betekent dit dat gekeken wordt welke mogelijkheden er zijn. Dit is de fase dat de jongvolwassenen geconfronteerd wordt met beperkingen. Door de schaarste op de woningmarkt en de beperkte mogelijkheden voor jongvolwassenen moeten zij alternatieven overwegen en een concessie doen. Zij moeten een keuze maken onder beperkingen. Het niet maken van een keuze is ook een optie, met niet handelen tot gevolg. Botti et al. (2008) heeft onderzoek gedaan naar keuzes onder beperkingen en de reacties als gevolg van de confrontatie met de beperkingen. In onderstaand

model is het conceptuele raamwerk weergegeven dat weergeeft hoe mensen reageren op beperkingen. Het model is niet specifiek gemaakt voor de woningmarkt, maar voor keuzes onder beperkingen in de brede zin. Het model heeft vier hoofdcomponenten. De eerste is de aard van de beperking (Restriction). Dit omvat de bron, het object, de kenmerken en de presentatie van de beperking. De tweede component bevat factoren die van invloed zijn op de reactie op een beperking. Deze omvatten kenmerken van de situatie (Situation) en de betrokken persoon (Individual), evenals de doelen (Goal) die door een beperking worden getroffen. De derde component zijn de cognitieve, emotionele en psychologische reacties die worden gegenereerd als reactie op een beperking en de vierde component is het resulterend gedrag. In figuur 6 is het raamwerk weergegeven. Vervolgens wordt het raamwerk uitgelegd en specifiek gemaakt voor dit onderzoek.



Figuur 6: Conceptueel raamwerk (Botti, 2008)

2.2.1 De beperking

De beperking heeft verschillende eigenschappen. Hieronder wordt ingegaan op de verschillende eigenschappen.

Bron van de beperkingen (Source)

Botti (2008) maakt een onderscheid tussen extern opgelegde beperkingen en intern opgelegde beperkingen. De beperkingen die onderwerp zijn van voorliggend onderzoek zijn intern en extern opgelegde beperkingen. Extern, omdat het beperkingen zijn met een economische aard. Door een gebrek aan aanbod (schaarste) is er weinig keuze, waardoor beperkingen ontstaan. Intern, vanwege verwachtingen die een woningzoekende heeft of de 'harde eisen' die de woningzoekende stelt aan een nieuwe woning, waardoor het niet lukt om een passende woning te vinden. De interne beperkingen hebben een relatie met de individuele context van de woningzoekende en kunnen verschillen.

Doelgroep (Object)

De doelgroep waarop de beperking van toepassing is, is een andere belangrijke dimensie in keuzebeperkingen. Beperkingen kunnen op individuen gericht zijn of op groepen. Op de

woningmarkt richten de beperkingen zich op iedereen, echter is de impact op de verschillende individuen verschillend.

Kenmerken (Characteristics)

Kenmerken van beperkingen zijn onder meer de aard van de beperkte optie, de striktheid en het tijdsbestek. De aard van de optie omvat het optietype, de hoeveelheid die van een bepaalde optie beschikbaar is en de beschikbare informatie over opties. Vertaald naar een voorbeeld van een woningzoekende is een kenmerk van de beperking van de woningmarkt dat er binnen een kort tijdsbestek een keuze moet worden gemaakt, anders kiest een andere woningzoekende de woonoptie. Er is een beperking in de hoeveelheid die beschikbaar is van het aanbod en er is gebrek aan informatie doordat de woningmarkt niet transparant is.

Presentatie (Presentation)

De presentatie van een beperking houdt in of de beperking wordt gepresenteerd als een voordeel of verlies. Op de woningmarkt is dit bijvoorbeeld het geval wanneer beschreven wordt dat een woning een eenmalige kans is. Dan wordt de beperking, positief gepresenteerd.

2.2.2 De context van de beperking

Reacties van beperkingen hangen af van ten minste drie categorieën variabelen: de algemene situatie, de individuele factoren en het betrokken/bedreigde doel.

De algemene situatie (Situation)

Sociale normen hebben een grote invloed op de reacties op beperkingen, met name of naleving wordt verwacht. Het is van invloed of een beperking van toepassing is op publiek of privaat gedrag, dit kan effect hebben op de reacties. Publiek gedrag presenteert een grotere bedreiging voor iemands zelfpresentatie en kan daarom leiden tot een sterkere reactie (positief of negatief) op een beperking. Bij beperkingen in de privésfeer is het gemakkelijker om deze te negeren. De beperkingen die het onderwerp zijn van voorliggende scriptie doen zich voor in de publieke sfeer. Er zijn sociale normen over wonen. Deze normen verschillen per individu. Voorbeelden van onderwerpen waar een sociale norm over bestaat zijn; de leeftijd waarop het ouderlijk huis verlaten wordt, het wonen in een sociale huurwoning terwijl de bewoner hier te veel voor verdient en het kraken van een woning.

Individuele verschillen (Individual)

Individuele verschillen beïnvloeden de reactie op een beperking. Mensen die gewend zijn aan beperkingen kunnen hier in sommige gevallen beter mee om gaan. Het aanpassingsvermogen van een persoon speelt ook een rol. Wanneer een startende woningzoekende al gewend is om te delen en hier positieve associaties bij heeft, dan kan de woningzoekende eerder openstaan voor co-living. Bij co-living speelt het deelaspect ook een rol. Een woningzoekende die gewend is om te delen is bijvoorbeeld de jongvolwassene die in een studentenhuis heeft gewoond.

Doel (Goal)

Om te begrijpen hoe beperkingen gedrag beïnvloeden, is de relatie tussen de beperking tot de individuele doelen die worden bedreigd van cruciaal belang. De mate waarin de beperking aansluit bij de doelstellingen van de consument is doorslaggevend. Als een beperking consistent is met doelen, kunnen daaropvolgende cognitieve en emotionele reacties positief zijn, terwijl als de beperkingen op gespannen voet staan met belangrijke doelen, negatieve reacties kunnen optreden. Bij dit onderzoek is de beperking niet consistent met het doel en heeft de beperking een negatief effect op het bereiken van het doel.

2.2.3 Reacties en gedrag

Beperkingen in combinatie met doelen, leiden tot psychologische, fysiologische en gedragsmatige reacties. Psychologische reacties kunnen onderverdeeld worden in twee types: cognitieve reacties en emotionele reacties. Cognitieve reacties omvatten; bewustzijn (detectie), toewijzing van de reden voor de beperking, de evaluatie en de ernst van de beperking, beslissingen over wat te doen, wat kan betekenen dat er alternatieven moeten worden geïdentificeerd en de persoonlijke beoordeling van een keuze onder beperking. Emotionele reacties omvatten: woede, wrok, enzovoort. Deze reacties worden zowel gedreven als beïnvloedt door cognitieve reacties. Beperkingen kunnen zich ook fysiologisch manifesteren, bijvoorbeeld in stress, wanneer de “juiste woning” niet beschikbaar is of wanneer de middelen ontbreken om het doel te bereiken. Reactie op een beperking kan ook communicatie zijn, door bijvoorbeeld te klagen over de beperking. Politieke actie is een ander mogelijk antwoord op een beperking. Bij de woningmarkt is dit bijvoorbeeld zichtbaar bij de woonprotesten.

De kneedbaarheid van het doel van de woningzoekende/consument is belangrijk in de reactie op een beperking. Wanneer een doel niet volledig gedefinieerd is, kunnen consumenten voldoen aan hun verlangen (het doel bereiken), door hun doel te veranderen, zodat zij op één lijn liggen met de beperking (Festinger, 1957; Bem, 1967). Het is bijvoorbeeld voor een woningzoekende niet mogelijk om in het centrum van een stad de gewenste woning met de bijbehorende kenmerken te vinden. Door het doel bij te stellen, bijvoorbeeld het accepteren van een locatie buiten het stadscentrum, kan het (aangepaste) doel toch bereikt worden. De woningzoekende zal bepleiten dat hij op zoek was naar een woning in of rondom het centrum, om een eigen gemaakte keuze te verantwoorden.

Het gedrag dat resulteert op een keuze onder beperkingen is sterk afhankelijk van iemands persoonlijke situatie, het doel van deze persoon en de context. Botti et al. (2008) beschrijft dat de reactie op een beperking zich uit in gedrag. Keuzes onder beperkingen kunnen tot het volgende gedrag leiden.

- *Naleving;*
- *Aanpassing;*
- *Creatieve buiging;*
- *Afwijzing;*
- *Rebellie;*
- *Kortzichtige strategieën;*
- *Lange termijn strategieën;*
- *Communicatie (klagen/protesteren);*
- *Doel bereiken, door aanpassing van het doel.*

De bovenstaande reacties zijn ook zichtbaar op de woningmarkt, bij jongvolwassenen en uiten zich in verschillende woonstrategieën. Dit onderzoek concentreert zich op vier (hoofd)gedragingen die Botti (2008) beschrijft. In onderstaande tabel is per gedraging beschreven waarom de gedraging wel/niet wordt meegenomen in dit onderzoek.

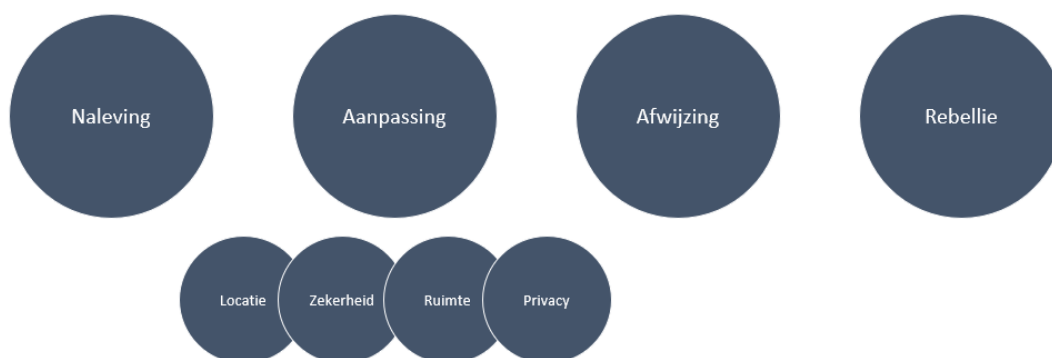
Gedraging Botti (2008)	Gedraging in het onderzoek?	Waarom wel/niet meegenomen in dit onderzoek
Naleving	Ja	'Naleving' is één van de mogelijke gedragingen die resulteert in een woonkeuze/strategie en wordt daarom onderzocht in dit onderzoek.

Aanpassing	Ja	'Aanpassing' is één van de mogelijke gedragingen die resulteert in een woonkeuze/strategie en wordt daarom onderzocht in dit onderzoek. Aanpassing is mogelijk op verschillende facetten.
Creatieve buiging	Nee	'Aanpassing' wordt al meegenomen in het onderzoek. "Creatieve buiging" is een vorm van aanpassing.
Afwijzing	Ja	'Afwijzing' is één van de mogelijke gedragingen die resulteert in een woonkeuze/strategie en wordt daarom onderzocht in dit onderzoek.
Rebellie	Ja	'Rebellie' is één van de mogelijke gedragingen die resulteert in een woonkeuze/strategie en wordt daarom onderzocht in dit onderzoek.
Kortzichtige strategieën	Nee	'Kortzichtige strategieën' is een strategie/gedraging waar een waardeoordeel in zit en de gedragingen die in het onderzoek meegenomen worden kunnen betiteld worden als "kortzichtige strategie", maar het betreft geen aparte strategie.
Lange termijn strategieën	Nee	'Lange termijn strategieën' is een strategie/gedraging waar een waardeoordeel in zit en de gedragingen die in het onderzoek meegenomen worden kunnen betiteld worden als "lange termijn strategie", maar het betreft geen aparte strategie.
Communicatie (klagen/protesteren)	Nee	'Communicatie' is een strategie, maar uit zich uiteindelijk niet in een woonkeuze en kan naast een woonkeuze bestaan. Dit onderzoek richt zich op woonkeuzes.
Doel bereiken door aanpassing van het doel	Nee	'Doel bereiken door aanpassing van het doel' is een vorm van <i>aanpassing</i> en wordt al meegenomen in dit onderzoek.

Figuur 7: Afweging of de gedragingen uit het framework van Botti (2008) meegenomen worden in het onderzoek

2.3 Gedrag en woonconcept/strategie

Gedrag uit zich in verschillende strategieën op de woningmarkt. In deze paragraaf wordt beschreven hoe gedrag als strategie zichtbaar is op de woningmarkt. Geïnspireerd door het framework van Botti (Botti, 2008), wordt bij dit onderzoek ingegaan op de volgende gedragingen:



Figuur 8: Gedragingen als reactie op de beperkingen van de woningmarkt.

In de volgende paragrafen wordt een toelichting gegeven over de verschijningsvormen waarop het gedrag uit het framework zich presenteert op de woningmarkt.

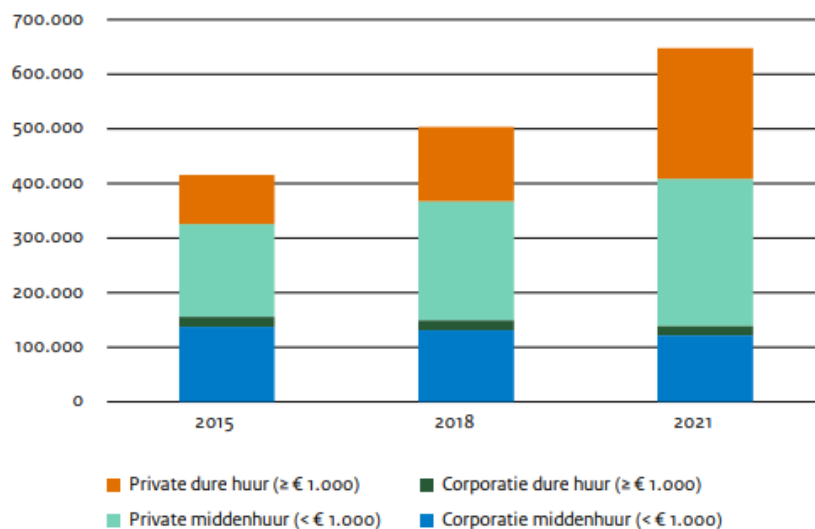
2.3.1 Naleving

De beperking "de onbetaalbaarheid van de woningmarkt" kan resulteren in gedrag dat "Naleving" heet. In de context van dit onderzoek vindt bij naleving slechts een beperkte aanpassing van wensen plaats. Verder vindt geen afwijzing en geen rebellie plaats. Naleving is zichtbaar op de woningmarkt door de acceptatie van de prijzen op de woningmarkt. Indicatoren hiervoor zijn de stijging van de prijzen van de koopwoningen (figuur 9) en de toename van het aandeel dure huur (figuur 10). De

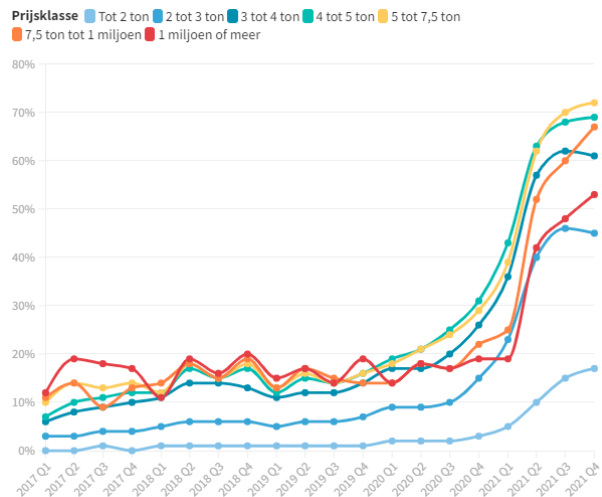
woningzoekende op de woningmarkt is bereid om meer te betalen voor de woning die aan zijn of haar wensen voldoet. Een andere indicator voor de naleving van de onbetaalbaarheid op de woningmarkt is het fenomeen overbieden. In februari 2022 bracht RTL-nieuws in kaart dat overbieden de norm geworden is op de huizenmarkt. In figuur 11 is het aandeel overbiedingen op de huizenmarkt weergegeven per prijsklasse. Het grote aandeel overbiedingen is een indicator voor de naleving van de “de onbetaalbaarheid van de woningmarkt”. Vertaald van gedrag naar woonstrategie, is het vergroten van het budget (meer huur of een hogere VON-prijs betalen) zichtbaar als strategie om een passende woning te vinden. Bij dit gedrag vinden beperkt concessies plaats op het niveau van de woning. De aanpassing vindt met name plaats op het budget. Het vergroten van het budget is in veel gevallen niet mogelijk.



Figuur 9: Prijsindex Bestaande Koopwoningen (2000 t/m jan 2022 met indexwaarde 2015=100, linker as) en gemiddelde hypotheekrente op nieuw verstrekte hypotheekrenten (5 t/m 10 jaar rentevast, rechter as); bron: CBS/Kadaster en DNB (ABF Research, 2022)



Figuur 10: Ontwikkeling vrije huursegment naar type verhuurder en prijsklasse (prijspeil 2021); 2015 t/m 2021 (ABF Research, 2022)



Figuur 11: Aandeel overbiedingen boven de € 25.000 per prijsklasse (rtl nieuws, 2022)

2.3.2 Aanpassing

Er is een overlap tussen aanpassing en naleving. Bij naleving moeten er soms compromissen gesloten worden, waarvan beargumenteerd kan worden dat het gedrag “aanpassing” heeft plaatsgevonden. In het kader van dit onderzoek wordt aanpassing beschouwd als het kiezen van een alternatief woonconcept of een alternatieve strategie. Aanpassing is op meerdere facetten mogelijk op de woningmarkt. In dit onderzoek wordt onderscheid gemaakt tussen aanpassing op:

- Locatie
- Zekerheid
- Ruimte
- Privacy

Vanuit woonstrategieën ligt er een handelingsperspectief bij de gedraging “aanpassing”. Omdat aanpassing middels verschillende sub-strategieën mogelijk is en er een handelingsperspectief is, ligt er een nadruk op de gedraging aanpassing in dit onderzoek. Hieronder wordt ingegaan op de vier sub-gedragingen bij “aanpassing” en op welke wijze de gedraging zich kan uiten op de woningmarkt.

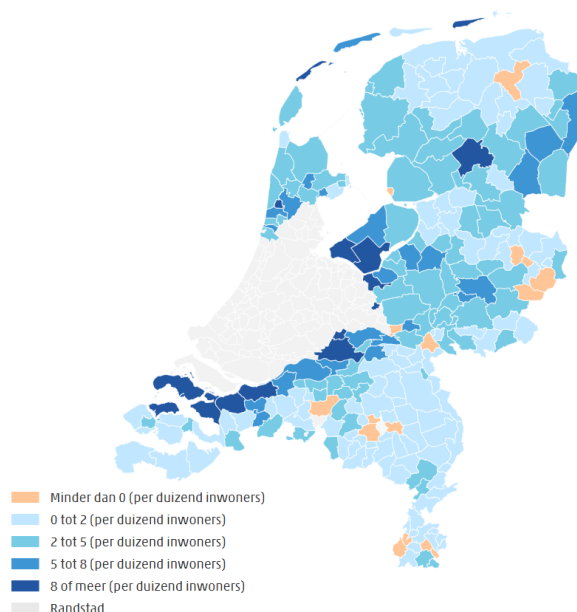
Aanpassing op locatie

De bid-rent theorie (McCann, 2013) is een geografisch-economische theorie, die verwijst naar hoe de prijs en de vraag van onroerend goed veranderen naarmate de afstand tot het centrale zakendistrict toeneemt. In de theorie wordt ervan uitgegaan dat de omliggende grond homogeen is, de voorraad vast, beschikbaar is en toegewezen wordt aan degene die de hoogste prijs betaald. Hoewel de bid-rent theorie uitgaat van eigenschappen die niet van toepassing zijn op het onderzoeksgebied Zuid-Holland, biedt het inzicht in de bereidbaarheid om meer te betalen om bij een stadscentrum te wonen. De provincie Zuid-Holland is polycentrisch, het aanbod varieert, de beschikbaarheid wisselt en het aanbod wordt niet altijd toegewezen aan degene die bereid is het meest te betalen. Dat zie je bijvoorbeeld in het gereguleerde sociale huursegment. De bid-rent theorie is dus een versimpeling van de realiteit, maar laat wel zien dat men bereid is zich aan te passen (op locatie), indien het vinden van de juiste en betaalbare woning mogelijk wordt. Door zich aan te passen op locatie wordt het mogelijk om een betaalbare woning te vinden die aansluit bij de woonvoorkeur van de jongvolwassenen.



Figuur 12: Bid-rent curve, voor een mono centrische stad.

Gerritsen (2017) heeft onderzoek gedaan naar het ruimtelijk gedrag bij woonconsumenten. In de studie komt naar voren dat de reistijd van woon-werkverkeer, relatief de belangrijkste factor is waarop woonconsumenten hun woonlocatie kiezen. De voorkeur voor de grote stad neemt af bij oplopende woningprijzen, maar neemt harder af bij oplopende reistijden. Het onderzoek is vijf jaar oud en de context is inmiddels gewijzigd door de betere mogelijkheid om thuis te werken. Het CBS (2022) meet sinds 2016 meer personen die de Randstad verlaten, dan dat er in de Randstad zijn gaan wonen. De Randstad is ingedeeld op basis van het aantal banen dat binnen vijftig kilometer te bereiken is. In dit gebied wonen ruim 7 miljoen mensen, daarbuiten ruim 10 miljoen. De gehele provincie Zuid-Holland valt volgens deze definitie in de Randstad. In 2021 verhuisden bijna 9 duizend meer dertigers vanuit de Randstad naar gemeenten daarbuiten dan in omgekeerde richting. Dit saldo loopt al vanaf 2013 op, maar nam vooral de laatste twee jaar toe. Eind-twintigers verhuisden tot enkele jaren terug ook vaker naar, dan uit de Randstad. Maar in 2021 verhuisden er vrijwel evenveel 25- tot 30-jarigen vanuit de Randstad naar overige regio's als omgekeerd. Zichtbaar is een positief verhuissaldo uit de Randstad aan de zuidranden van de Provincie Zuid Holland.



Figuur 13: Saldo verhuisde personen uit de Randstad (CBS, 2022)

De Bid-rent theorie laat het mechanisme zien achter de aanpassing op locatie. De analyse van het CBS laat zien dat (oudere) jongvolwassenen de Randstad verlaten, om buiten de Randstad een passende woning te vinden.

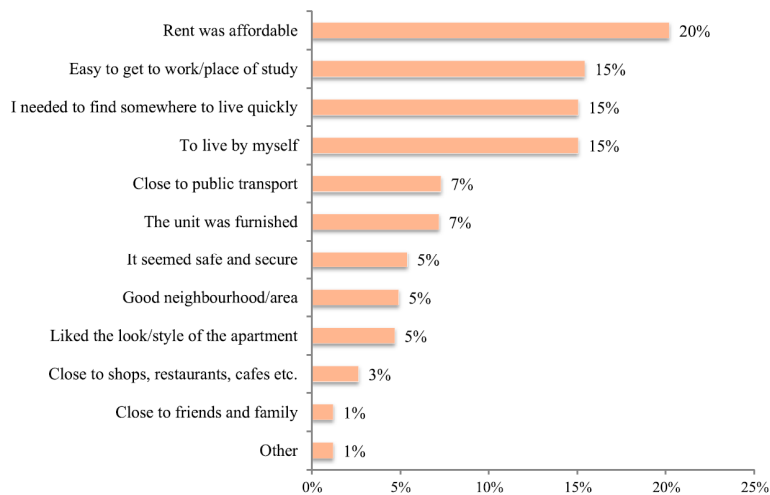
Aanpassing op zekerheid

Naast aanpassing op locatie is het mogelijk om een concessie te doen op de zekerheid van de woning. Een voorbeeld van een woonvorm waarbij ingeleverd wordt op woonzekerheid is antikraak wonen. Een antikraakbewoner heeft geen huurcontract, maar een bruikleenovereenkomst. De bruikleenovereenkomst kan zonder opgaaf van redenen en met een korte opzegtermijn (doorgaans 2 weken of 28 dagen) worden opgezegd. Daarbij heeft de bewoner geen recht op vervangende woonruimte (Woonbond, 2022). Er zijn geen statistieken over het aantal anti-kraakwoningen. Het CBS (2022) beschrijft dat het aantal bewoonde niet-woningen is afgenomen van bijna 41 duizend op 1 januari 2014 naar ruim 37 duizend op 1 januari 2021. Voorbeelden van niet-woningen zijn woonboten, woonwagens en kantoren (antikraak). Er zijn legio nieuwsberichten met schrijnende verhalen over antikraak-woonomstandigheden. De lage woonkosten worden gezien als een voordeel van antikraak-wonen, alleen wordt er in grote mate ingeleverd op zekerheid.

Aanpassing op ruimte

Een andere vorm van aanpassing is de aanpassing op ruimte. Een kleinere woning is over het algemeen goedkoper. Door een aanpassing te doen op ruimte hoeft er geen (of in mindere mate) aanpassing te worden gedaan op locatie en zekerheid. Aanpassing op ruimte is dan ook een wereldwijde trend. Steden over de gehele wereld zijn in de greep van een huisvestingscrisis, waarbij betaalbare, veilige en geschikte huisvesting steeds ontoegankelijker wordt voor de meerderheid van de mensen. Er is een toenemende druk op verschillende stakeholders om oplossingen te vinden. Tegelijkertijd is er een hardnekkige oppositie tegen huisvestingsmodellen die gebaseerd zijn op neoliberale logica, die prioriteit geven aan de financiering van huisvesting. In deze context zijn veel “oplossingen” gericht op het kleiner-maken-van-woningen, ook wel “microliving” genoemd. Er is een trend aan het ontstaan van woonmodellen die woonruimte doen krimpen (Harris, 2020). Woningzoekenden beslissen om in te leveren op ruimte om te kunnen wonen op een bepaalde locatie. Glumac en Islam (2020) hebben onderzoek gedaan naar de bereidheid om te wonen in een gebouw dat getransformeerd is en voorheen een andere functie had. Het onderzoek is op basis van een enquête met 220 respondenten. Het betreft de aangegeven voorkeur (stated preference). Conclusie van het onderzoek is dat de respondenten ambivalent staan tegenover het voormalig gebruik van de gebouwen. Het hebben van een private buitenruimte en het woonoppervlak van de woningen kwamen naar voren als de meest invloedrijke aspecten voor de keuze. Wanneer het gebouwen betreft met studio's en één-slaapkamer appartementen, dan zijn jongere singles de meest waarschijnlijke bewoners.

In een Australische studie (Clinton, 2018) is de ervaring van bewoners onderzocht die ervoor hebben gekozen om in een klein éénkamer appartement te wonen met een afmeting tussen de 24,5 en 28 m² in Sydney. Met behulp van een enquête en een reeks interviews zijn de beweegredenen onderzocht waarom de bewoners voor dit woningtype gekozen hebben. In lijn met bestaande aannames over “micro-appartementen” wordt de mogelijkheid om alleen te wonen als een doorslaggevende reden gezien om te kiezen voor een studio/micro-woning (Clinton, 2018). Belangrijke redenen om te kiezen voor een studio zijn betaalbaarheid, locatie, privacy. Er is een afweging gemaakt door de woningzoekende, waarbij de concessie op ruimte het best past bij de woonvoorkeuren van de individuele woningzoekende.



Figuur 14: Waarom koos u voor deze studio (Kies de 3 belangrijkste factoren, n = 140) (Clinton, 2018)

Aanpassing op privacy

Naast aanpassing op locatie, zekerheid of ruimte is het ook mogelijk om een aanpassing te doen op privacy. Door een woning te delen is het mogelijk om op een goedkopere manier te wonen. Hierdoor zijn woningen gehuurd door ten minste drie personen -die niet tot hetzelfde huishouden behoren- mainstream geworden in particuliere huureconomieën. Millennials (ook wel 'generation rent') delen steeds meer een woning met leeftijdgenoten vanwege de onbetaalbare kosten van alleen huren of kopen (Hoolachan et al., 2017). Bij co-living heeft de bewoner een eigen (kleine) privéruimte, met toegang tot gedeelde gemeenschappelijke voorzieningen (Harris, 2020). Er wordt een concessie gedaan op privacy en er worden voorzieningen gedeeld. Verhetsel et al. (2017) hebben onderzoek gedaan naar de woonvoorkeuren onder studenten in Antwerpen. Met een voorkeursexperiment zijn de woonvoorkeuren van meer dan 1.000 studenten onderzocht. De studenten kregen verschillende varianten voorgesteld, waaruit zij konden kiezen. Alle onderdelen van het voorkeursexperiment blijken van invloed te zijn op de huisvestingskeuzes van de studenten. Het type woning (bijvoorbeeld: studentenwoning, studio of huren bij een hospita) is het belangrijkste kenmerk in het selectieproces. Gevolgd door de huurprijs en de grootte van de kamer. De afstand tot de campus en de aan- of afwezigheid van meubilair zijn relatief minder belangrijk. Wat het woningtype betreft is een studio het meest wenselijk, terwijl een kamer in een woning gedeeld met de verhuurder het minst wenselijk is. Privévoorzieningen staan hoog op het verlanglijstje. Verhetsel et al. (2017) concluderen dan ook dat co-housing met gedeelde voorzieningen niet de eerste keuze blijkt te zijn onder de Antwerpse studenten. Uit onderzoek van ORAS Delft (2020) onder 683 Delftse studenten blijkt dat er juist behoefte is aan woningen met huisgenoten. De kleinere studentenhuizen zouden met meer studenten willen wonen en de grotere huizen juist met minder huisgenoten. Het perfecte aantal lijkt in dit geval 16 personen te zijn, slechts 3 van de 50 geeft aan dat zij dit niet als hun ideale hoeveelheid huisgenoten zien. De onderzoeken uit Antwerpen en Delft richten zich alleen op studenten, maar laten zien dat er geografische verschillen zitten in woonvoorkeuren.

BPD (2019) heeft onderzoek gedaan naar de woonvoorkeuren van 'Millennials' (twintigers en dertigers) in Nederland. De onderzoekspopulatie bestaat uit 17 – 38-jarigen. In het onderzoek zijn millennials bestudeerd die verhuisgeneigd zijn én die na verhuizing een zelfstandig huishouden gaan vormen. Met behulp van een online enquête zijn 336 millennials bevroegd. Het onderzoek maakt een onderscheid tussen jonge millennials (17 t/m 27 jaar) en oude millennials (28 t/m 38 jaar). Het onderzoek gaat in op de wens van millennials om in de stad te wonen en de bereidheid om

woonruimte te delen. Uit het onderzoek blijkt dat 73% van de millennials niet de behoefte heeft om woonvoorzieningen te delen met anderen. Het maakt niet uit of dit millennials betreft die in de stad of het dorps/landelijk gebied willen wonen. Verder willen “oude millennials” en millennials die een woning willen kopen, minder vaak delen. De grootste belemmering is het gebrek aan privacy bij het delen van voorzieningen. Het onderzoek gaat niet specifiek in op welke voorziening wel en niet gedeeld worden. De aanpassing op privacy en de trend die Hoolachan (2017) beschrijft sluit volgens het onderzoek van BPD niet aan op de woonvoorkeuren van de grootste groep millennials.

In Zuid-Korea is onderzoek (Kim, 2020) gedaan naar de woonvoorkeuren in relatie tot co-living (ook wel woning-delen). Op basis van een afgenomen enquête onder 1000 jonge (19 – 39 jaar), alleenstaande huishoudens in Seoul, bleek dat 60% van de bewoners van een normale huurwoning bereid is om te gaan woning-delen. Dit is een verassend hoog getal aangezien minder dan 1% van de woningvoorraad in Seoul deelwoningen betreffen. Uit het onderzoek blijkt dat respondenten een grotere bereidheid hebben om te betalen voor gedeelde huisvesting vanwege de economische voordelen, de sociale voordelen en vanwege veiligheid. De afweging tussen betaalbare huur en privacy was echter een belangrijke overweging. Kim (2020) beschrijft dat het begrijpen van de behoefte van jonge, alleenstaande volwassenen in de context van gedeelde huisvesting essentieel is voor het oplossen van de huisvestingsproblemen waarmee deze demografische groep momenteel wordt geconfronteerd.

Bij verschillende onderzoeken wisselen de uitkomsten. Hierbij kunnen geografische context en culturele verschillen op de lokale woningmarkten een rol spelen. Het is interessant om specifieker te onderzoeken welke faciliteiten bewoners bereid zijn wel te delen, als dit hen de mogelijkheid geeft om wel huisvesting te organiseren. Inleveren op privacy wordt in ieder geval gezien als een manier om een concessie te doen en een mogelijkheid om betaalbaar te wonen.

2.3.3 Rebelle

Naast de gedragingen aanpassing en naleving beschrijft het model van Botti (2008) ook rebelle. Rebelle is het in opstand komen tegen bestaande systemen. Vertaald naar woonstrategieën is kraken een woonstrategie die vanuit de gedraging rebelle ontstaat. Kraken is wonen in, of het op een andere manier gebruiken van, een gebouw zonder toestemming van de eigenaar. Het is hierbij de bedoeling het gebouw voor een relatief lange termijn (> 1 jaar) in gebruik te nemen. De benaming “krakers” werd eind jaren '60 bedacht, specifiek voor mensen die van hun bezette pand een woning voor de lange termijn wilden maken. Kraken is sinds 2010 verboden (Rijksoverheid, 2022). Van Gemert et al (2009) beschrijft de drijfveren van krakers. Kraken heeft in de eerste plaats met woningnood te maken. Vaak gaat het namelijk om mensen die langs andere weg moeilijk een woning kunnen vinden. Daarnaast zitten nogal wat krakers krap bij kas en het feit dat ze geen huur betalen komt hen goed uit. Er zijn ‘wildkrakers’ voor wie het vinden van een huis een doel op zich is. Hun participatie in de kraakbeweging is gering. Voor het merendeel van de krakers ligt dat anders. Zij maken deel uit van een groepering die vooral zichtbaar wordt bij de centrale activiteiten: kraken en ontruimen. Ook als het niet om hun eigen woning gaat zullen deze krakers een bijdrage leveren. Pruijt (2009) beschrijft verschillende configuraties van kraken.

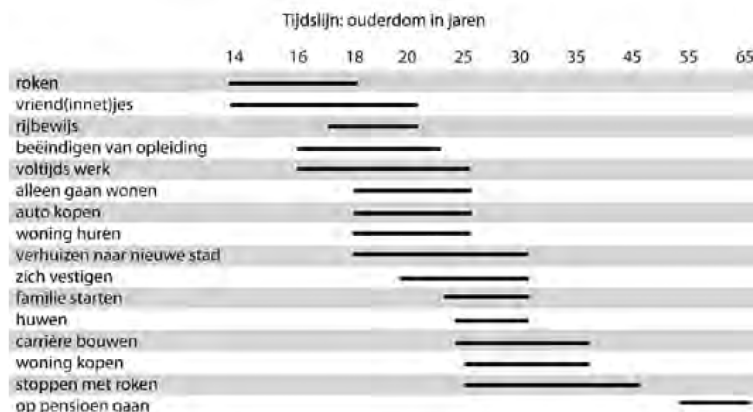
Configuratie van kraken	Doel
Op achterstelling gebaseerd kraken	Huisvesting bieden aan mensen in nood
Kraken als een alternatieve huisvestingsstrategie	Huisvesting voor zichzelf creëren, en daarbij ruimte toevoegen aan het betaalbare woningbestand
Ondernemend kraken	Een commerciële, sociale of culturele onderneming vestigen en opbouwen
Conserverend kraken	Een stadsdeel of landschap behouden
Politiek kraken	Tegenmacht opbouwen ten opzichte van de staat

Figuur 15: Configuratie van kraken (Pruijt, 2009)

In dit onderzoek gaat het over kraken als een alternatieve huisvestingstrategie. Bij kraken als een alternatieve huisvestingsstrategie presenteren krakers zichzelf niet als verliezers, maar ontlenen zij trots aan de door hen zelf gecreëerde huisvestingsoplossing. In deze configuratie is het basale verlangen niet om hulp te krijgen, maar om met rust gelaten te worden (Pruijt, 2009). Hoewel de jaren '80 bekend staan als de hoogtijdagen van de krakersbeweging is kraken in 2022 ook weer onder de aandacht. Voorbeelden hiervan zijn de 2Doc kort-documentaire: *De Kinderen van Møkum, en ik* (Zeidler, 2022). Over een Amsterdamse vriendengroep die besloot om letterlijk een plek voor zichzelf op te eisen in hun geboortestad. Er duiken op onder andere Instagram steeds meer krakersgroepen op waarin jonge krakers van zich laten horen (Ronde, 2022). De nijpende woningmarkt wordt als oorzaak gegeven voor de terugkomst van het kraken.

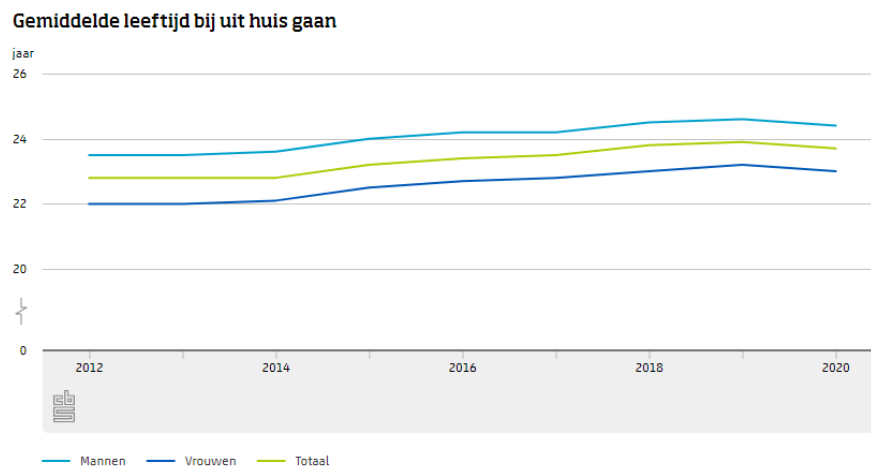
2.3.4 Afwijzing

Naast naleving, aanpassing en rebellie, beschrijft Botti et al (2008) "afwijzing" als gedrag dat zichtbaar is bij keuzes onder beperkingen. Bij afwijzing worden mogelijke keuzes verworpen, omdat deze niet overeen komen met de verwachting. Uit het Woon Onderzoek Nederland blijkt dat veel bewoners in Den Haag ontevreden zijn met hun woning. Het aantal huishoudens dat wil verhuizen maar geen woning kan vinden, is in Den Haag verdubbeld (t.o.v. 2021) en steeg van 12.600 naar 28.400. (Rubio, 2022). Dit geldt ook voor mensen waarbij de nood om te verhuizen hoog is, zoals ouderen die niet kunnen doorstromen naar een kleinere woning of een groeiend aantal thuiswonende jongeren die geen start op de woningmarkt kunnen maken. Knight (2013) beschrijft imaginaire deadlines voor volwassenheid. In zijn onderzoek peilde Knight onder Britten de manieren waarop zij zich zien als volwassene. Een typische volwassene heeft zijn studie afgerond, werkt en heeft een eigen huis, partner en kinderen. Veel volwassenen vinden zich afwijkend van de norm. In onderstaand figuur staan de typische leeftijden voor activiteiten.



Figuur 16: Typische leeftijd voor bepaalde activiteiten op basis van een enquête van 300 passanten in een Britse winkelstraat

De leeftijd waarop jongeren het huis uit gaan is in Nederland in 2020 lichtelijk gedaald. In de jaren daarvoor gingen jongeren steeds iets later uit huis. In 2020 waren jongeren gemiddeld 23,7 jaar toen ze uit huis gingen, in 2012 was dat nog 22,8 jaar (CBS, 2020).

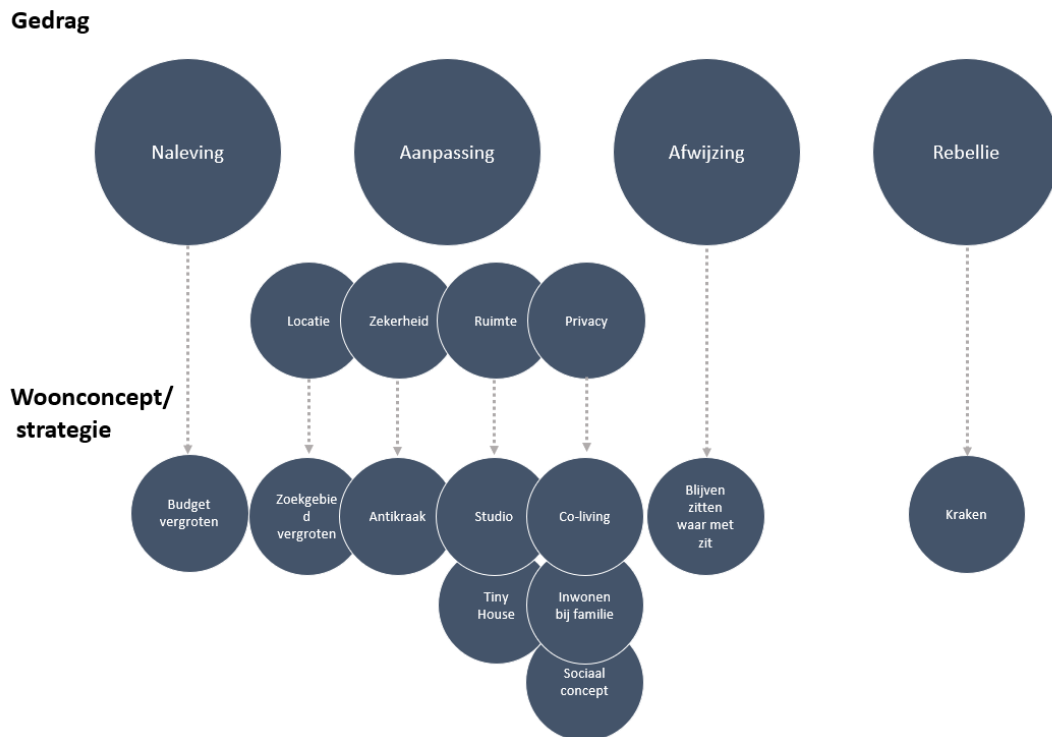


Figuur 17: Gemiddelde leeftijd bij uit huis gaan (CBS, 2020)

Het CBS maakt een vergelijking tussen het percentage jongeren dat bij hun ouders woont tussen 2012 en 2017, waarbij te zien is dat het aandeel vergroot is in 2017. Het ontbreken van passende huisvesting kan een reden zijn dat jongeren ervoor kiezen om langer te blijven wonen in het ouderlijk huis. Afwijzing kan ook plaatsvinden wanneer geboden alternatieven in de ogen van de woningzoekende geen verbetering zijn t.o.v. de huidige woonsituatie. Er wordt dus besloten om geen concessie te doen en geen actie ondernemen. De woningzoekende blijft zitten waar hij/zij zit.

2.3.5 Conclusie literatuuronderzoek

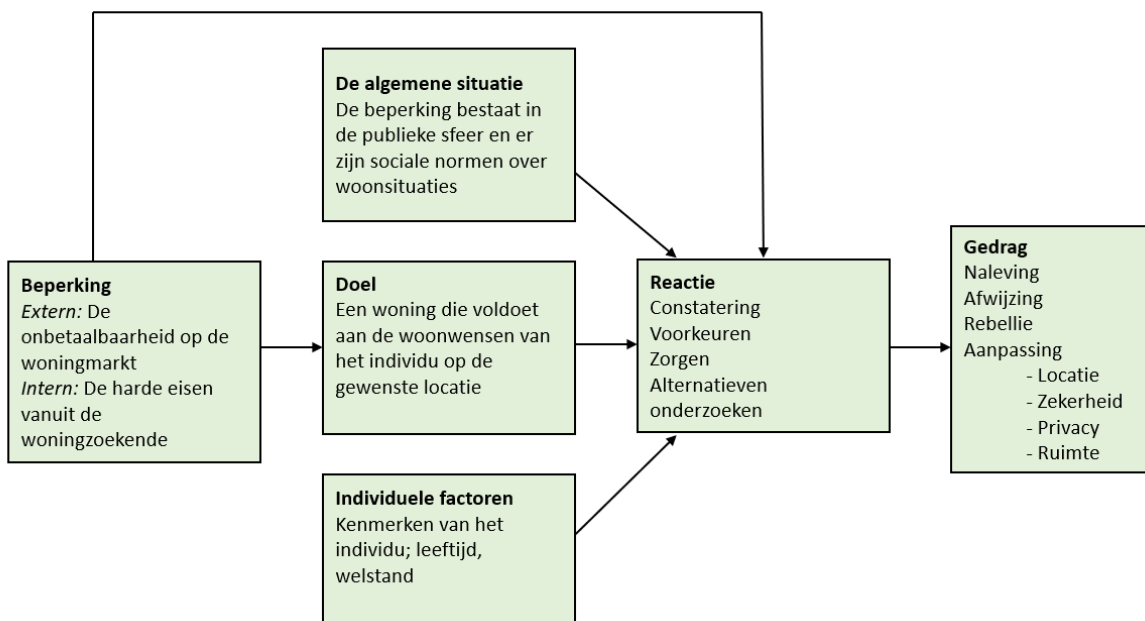
De keuze van de woning is een complex beslissingsproces. De keuze van het individu is afhankelijk van de context waarbinnen dit individu zich bevindt. Verschillende kenmerken van het individu zijn van invloed op de keuze. Griffond-Boitier et al. (2016) hebben een diagram opgesteld van de besluitvormingscontext. Zij beschrijven een fase van inventarisatie waarin verschillende afwegingen gemaakt worden. Hierop ontstaat een reactie en deze reactie wordt verder omgezet in actie en realisatie. Het totale proces van de besluitvormingscontext draagt bij aan de context en de percepties van het individu. Voor de jongvolwassene is de positie op de woningmarkt lastig. Zij worden geconfronteerd met beperkingen. In het diagram van Griffond-Boitier et al. (2016), speelt dit in de fase waarin de evaluatie plaatsvindt. Botti et al. (2008) heeft onderzoek gedaan naar keuzes onder beperkingen en de reacties als gevolg van de confrontatie met de beperkingen. Voor dit onderzoek is een selectie gemaakt van de gedragingen uit het conceptueel model. Er is een koppeling gemaakt tussen de gedragingen en de verschillende verschijningsvormen van de gedragingen op de woningmarkt. In onderstaand figuur is het gedrag gekoppeld aan de verschillende verschijningsvormen; de woonconcepten en -strategieën. In dit onderzoek worden de woonconcepten en -strategieën voorgelegd aan de respondenten, om inzicht te verkrijgen in het gedrag van de groep jongvolwassenen. De gedraging Aanpassing blijkt zeer relevant. Bij Aanpassing zit ook het handelingsperspectief voor de realisatie van betaalbare woningen.



Figuur 18: Gedragingen als reactie op de beperkingen van de woningmarkt, gekoppeld aan de verschijningsvorm; het woonconcept / woonstrategie.

3. Conceptueel model

Onderstaand is het conceptueel model weergegeven. Het model is een bewerking van het “conceptueel framework van Botti et al. (2008)”. Voor het onderzoek naar de woonkeuzes van jongvolwassenen is een selectie gemaakt van de gedragingen uit het framework. Er is een selectie gemaakt van de gedragingen uit het originele conceptueel framework. De afweging per gedrag is omschreven in figuur 7, in paragraaf 2.2.3.. Voor het gedrag “aanpassing” is een onderverdeling gemaakt.



Figuur 19: Conceptueel model, bewerking van het conceptueel framework van Botti et al. (2008).

4. Enquête-onderzoek

4.1 Doelgroep

Om inzicht te verkrijgen in het gedrag van jongvolwassenen bij beperkingen op de woningmarkt is gebruik gemaakt van een online enquête. De enquête is uitgezet onder de panelleden van Panelclix. Binnen het panel is een voorselectie gemaakt, waarbij de enquête-uitnodiging tot deelname gericht toegestuurd is aan de volgende doelgroep met de vermoedelijke kenmerken:

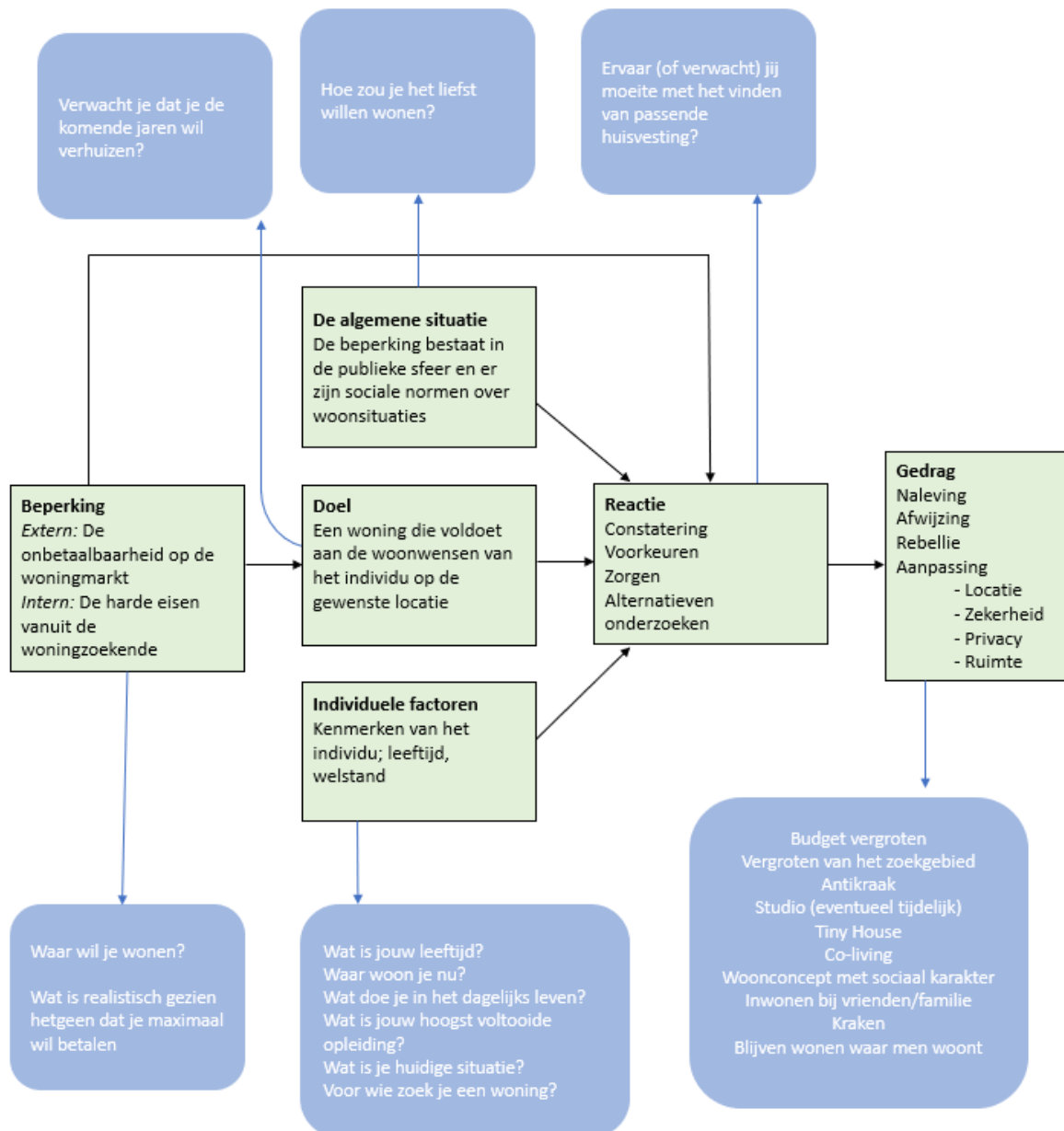
- Tussen de 23 tot 33 jaar
- Woonachtig in Zuid-Holland
- Woningzoekend

In de enquête zijn controlevragen gesteld, om te verifiëren of de respondent deel uitmaakt van de doelgroep. Wanneer de respondent niet woonachtig is in Zuid-Holland, niet voldoet aan de leeftijdscategorie of niet woningzoekend is, is de respondent doorverwezen naar het einde van de enquête.

De beoogde steekproefgrootte voor de enquête was minimaal 300 respondenten. Uiteindelijk is de enquête volledig ingevuld door 322 respondenten. De enquête is ingevuld van 7 tot 23 oktober 2022.

4.2 Enquête-opzet

De enquête is opgezet in drie delen. Het eerste deel bestaat uit vragen met kenmerken van de respondent. Het tweede deel bestaat uit vragen over de verschillende woonconcepten en woonstrategieën met verdiepende vragen. Het derde deel gaat in op de woonconcepten en -strategieën ten opzichte van elkaar. In bijlage 1 is een overzicht van de enquête toegevoegd. De enquête is opgebouwd aan de hand van de elementen van het conceptueel model. Er wordt in de enquête bevraagd op de keuzemogelijkheden onder beperkingen. Daarnaast worden vragen gesteld over de factoren die van invloed zijn op het gedrag, bijvoorbeeld individuele kenmerken. In figuur 20 is weergegeven hoe de vragen uit de enquête een relatie hebben met de verschillende facetten in het conceptueel model. De verschillende onderdelen van het conceptuele model komen aan de orde in de enquête, waarbij naar sommige onderdelen meer aandacht uitgaat en dus diepgang kan worden bereikt. Omwille van de lengte van de enquête is hierin een bewuste keus gemaakt, waarbij de nadruk is gelegd op de woonconcepten en -strategieën.



Figuur 20: Relatie vragen enquête en conceptueel model.

4.2.1 Deel 1: Kenmerken respondent

Er is een zorgvuldige afweging gemaakt naar welke kenmerken gevraagd wordt, om ervoor te zorgen dat het invullen van de enquête niet te veel tijd in beslag neemt. De vragen met betrekking tot de kenmerken van de respondent helpen bij de controle en selectie van de doelgroep, zoals in paragraaf 4.1. beschreven. Anderzijds helpen de vragen bij de analyse en het creëren van inzicht tussen de verschillende groepen jongvolwassenen uit het onderzoek. De respondenten zijn bevraagd op onderstaande kenmerken. In figuur 21 is aangegeven, waarom er naar het kenmerk is gevraagd.




Kenmerk	Argumentatie
Leeftijd	Om te toetsen of de respondent behoort tot doelgroep en om te onderzoeken of er een verschil is tussen de keuzes van jongere en oudere jongvolwassenen.
Woonplaats	Om te toetsen of de respondent behoort tot doelgroep en om te onderzoeken of er een verschil is tussen de keuzes van jongvolwassenen die in stedelijk gebied wonen of in landelijk gebied. In de Enquête is het mogelijk om te kiezen tussen: - Rotterdam, Den Haag - Leiden, Zoetermeer, Delft - Overige gemeenten - Buiten de provincie Zuid Holland
Werkzaam	Het is interessant om te weten wat de respondent doet in het dagelijks leven.
Opleidingsniveau	Studenten wonen vaker samen in een studentenhuis. Het is interessant om te onderzoeken of dergelijke concepten ook passen bij een niet voor de hand liggende doelgroep, wanneer zij geconfronteerd worden met beperkingen.
Huidige woonsituatie	Om te toetsen of de huidige woonsituatie zelfstandig/inwonend/op kamers, van invloed is op de strategie van de doelgroep
Moeite ervaren met vinden van een nieuwe woning	Om te onderzoeken of er meer bereidheid is om te kiezen voor een alternatief, wanneer er moeite ervaren wordt.
Gewenste woonplaats	Is er per zoekgebied een verschil in interesse in alternatieve woonconcepten en worden er andere strategieën toegepast?
Voorkeur voor woonconcept/standaard woning	In hoeverre geeft de respondent al aan, interesse te hebben in een woonconcept, voordat de verschillende opties gepresenteerd worden.
Huishoudensamenstelling	Hoe bepalend is de samenstelling van het huishouden voor de strategie.
Woonlasten	Handelen jongvolwassenen anders, wanneer zij de mogelijkheid hebben om meer te besteden. Wordt de bereidheid anders om te kiezen voor een alternatief woonconcept?

Figuur 21: Kenmerken respondent

4.2.2 Deel 2: Woonstrategieën en woonconcepten

Vanuit de literatuurstudie (hoofdstuk 2) is een koppeling gemaakt tussen gedrag bij de keuzes onder beperkingen en woonstrategieën. In deel 2 van de enquête worden de respondenten bevraagd per woonstrategie en woonconcept.

Bij alle woonconcepten en -strategieën is in de enquête een korte omschrijving gegeven. Om de omschrijving te verduidelijken, is bij de vraag een afbeelding toegevoegd. De keuze van de afbeelding kan de respondent beïnvloeden. Om dit effect te beperken zijn voor elk woonconcept en strategie door de auteur 3 afbeeldingen gekozen, deze zijn voorgelegd aan een klein testpanel (n=8) om hieruit de afbeelding die als meest neutraal werd ervaren te selecteren. Deze afbeeldingen zijn in de enquête gehanteerd. Hoewel dit nog geen robuuste test is, wordt het risico op het primen van de respondent wel verminderd.

		
Co-Living	Een Studio	Inwonen bij familie/vrienden/kennissen

		
Tiny-House	Zoekgebied vergroten buiten Zuid-Holland	Antikraak
		
Kraken	Budget vergroten	Een woonconcept met een sociaal karakter

Figuur 22: Woonconcepten en -strategieën in enquête.

Per woonconcept of strategie is de respondent bevraagd of het voorgestelde een wenselijke optie is. De respondent kan kiezen uit:

- *Zeker geen optie*
- *Liever niet*
- *Neutraal*
- *Een optie*
- *Een goede optie*
- *Weet ik niet*

Wanneer de respondent *Zeker geen optie* / *Liever niet* / *Neutraal* antwoordt, krijgt de respondent een verdiepende vraag over waarom het geen optie is. Of wanneer het concept/strategie wel een optie kan worden. Wanneer de respondent *Een optie* / *Een goede optie* antwoordt, krijgt de respondent een verdiepende vraag over waarom het een goede optie is. Wanneer de respondent *Weet ik niet* antwoordt, krijgt de respondent de vraag wat deze meer wil weten om een keuze te maken. De respondenten die een studio als een (goede) optie zien, kregen nog de vervolgvraag of zij ook interesse hebben in een tijdelijke studio.

Door het toevoegen van de verdiepende vragen kan inzicht verkregen worden in de keuze, waarom een respondent wel of niet voor een woonconcept of -strategie kiest. Met name de respondenten die niet voor een woonconcept kiezen, maar vervolgens wel bereid zijn om dit te doen bij aanpassingen, creëren een handelingsperspectief om



aanpassingen door te voeren zodat een woonconcept of strategie interessant wordt voor een grotere groep.

Bij kraken, budget vergroten en vergroten van het zoekgebied buiten Zuid-Holland zijn geen verdiepende vragen gesteld. Antwoorden op vragen als: *Waarom wil je niet kraken? Buiten Zuid-Holland wonen? Of waarom wil je je budget niet vergroten?* worden als niet-relevant gezien voor voorliggende studie.

De vragen over de woonconcepten en -strategieën zijn gerandomiseerd in de enquête. Voorkomen moet worden dat de volgorde van de vragen van invloed is op de keuze van de respondenten.

Bij de vraag over *een woonconcept met een sociaal karakter* is de verwachting dat “de doelgroep waarmee gewoond wordt”, bepalend is voor het antwoord. Door te kiezen voor één doelgroep gaat de vraag eerder over de specifieke doelgroep, dan over het type concept. Om dit te voorkomen kregen de verschillende respondenten, wisselende doelgroepen gepresenteerd. Per respondent één doelgroep. De volgende doelgroepen zijn gerandomiseerd uitgevraagd.

- *Personen die kampen met eenzaamheid*
- *Statushouders*
- *Ouderen*
- *Mensen met schulden*
- *Ex-verslaafden*
- *Ex-daklozen*


Een nadeel van deze methode is dat de respondentenpopulatie verdeeld wordt over de doelgroepen en er per doelgroep minder (circa 50) respondenten zijn.

In deel 2 van de enquête zijn de vragen gesteld per woonconcept- strategie. In deel 3, wordt de respondent gevraagd dezelfde woonconcepten- strategieën ten opzichte van elkaar te beoordelen.

4.2.3 Deel 3: Rangschikking woonstrategieën en woonconcepten

In deel 3, aan het eind van de enquête, zijn de respondenten gevraagd om de negen woonconcepten en -strategieën te rangschikken. Daarnaast is een tiende keuzemogelijkheid toegevoegd “blijven zitten waar ik zit”. Deze optie is toegevoegd, omdat dit ook een mogelijkheid is, wanneer de voorgestelde opties niet als aantrekkelijk beschouwd worden. In de realiteit is het ook mogelijk om de verschillende opties af te wijzen en niet over te gaan op actie. Een respondent die eerder (in deel 2) woonconcepten of -strategieën als “zeker geen optie” of “geen optie” beoordeelde, wordt toch gedwongen om een keuze/rangschikking te maken.

De rangschik-vraag dient ook als controlevraag, om te toetsen of de respondenten consequent zijn in de waardering van de verschillende woonconcepten en -strategieën. In figuur 23 is een screenshot weergegeven met hoe de respondenten de vraag gepresenteerd krijgen.



Rangschikken

In de vragenlijst heb je verschillende woonconcepten en -strategieën beoordeeld. We vragen je nu deze opties te rangschikken, van meest naar minst aantrekkelijk.

- 1 Inwonen bij ouders/verzorgers/vrienden
- 2 Co-Living
- 3 Antikraak wonen
- 4 Proberen om het budget te vergroten
- 5 Een Tiny House (28 m2)
- 6 Een woonconcept met een sociaal karakter
- 7 Blijven zitten waar ik zit
- 8 Zoekgebied vergroten (buiten Zuid-Holland)
- 9 Studio (35 m2)
- 10 Kraken

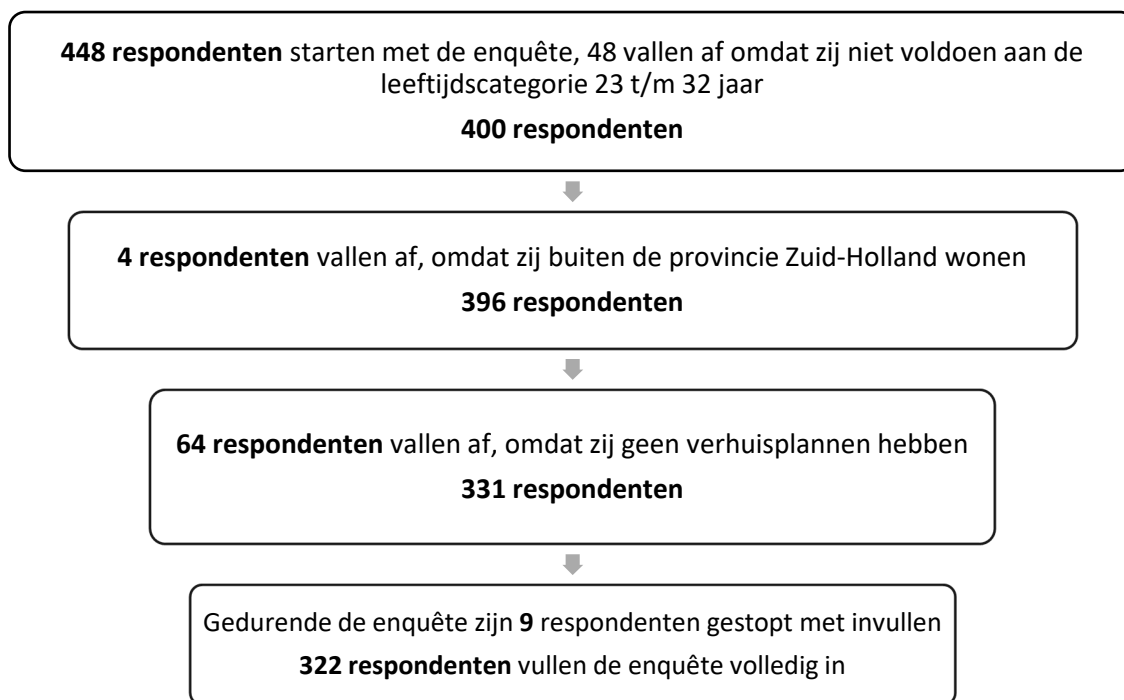


Figuur 23: Screenshot met vraag om de woonconcepten en -strategieën te rangschikken

Resultaten

4.3 Steekproef en populatie

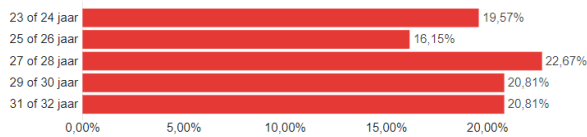
De enquête is gericht verstuurd naar de doelgroep van het onderzoek, binnen het panel. Er zijn 451 respondenten gestart met de enquête. In de enquête zijn controlevragen gesteld voor leeftijd, woonlocatie en verhuisgeneigdheid. Gedurende de vragenlijst zijn er ook nog respondenten gestopt met invullen. Uiteindelijk hebben 322 respondenten de vragenlijst volledig ingevuld. In onderstaand schema is dit weergegeven. Alleen de respondenten die de enquête volledig hebben ingevuld, zijn meegenomen in de analyse. Het gewenste minimum van 300 valide respondenten is daarmee behaald.



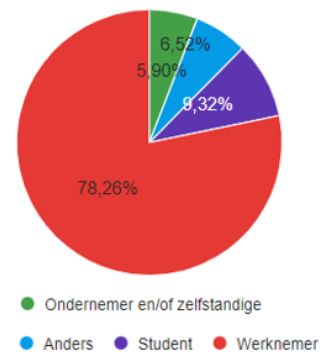
Figuur 24: Aantal respondenten.

In de enquête zijn de respondenten bevraagd naar hun kenmerken. De beantwoording van de vragen die betrekking hebben op de kenmerken van de respondent is weergegeven in grafieken. Uit figuur 25 blijkt dat de respondenten evenwichtig zijn verbeeld over de verschillende leeftijdscategorieën. Daarnaast blijkt uit figuur 28 dat de respondenten afkomstig zijn uit de hele provincie, zowel uit sterk verstedelijkt gebied (45%), namelijk de steden Rotterdam en Den-Haag, als uit de stedelijke gebieden Leiden, Zoetermeer en Delft (12%), als uit de rest van de provincie waar de stedelijkheidsgraad gemiddeld lager ligt (43%). De respondenten geven aan dat zij veelal een urgente verhuisbehoefte hebben: een kwart (26%) wil binnen een jaar verhuizen, en nog eens een derde (33%) binnen twee jaar. Slechts 10% van de respondenten verwacht pas over 5 tot 10 jaar te verhuizen (zie figuur 29). Het overgrote deel van de respondenten is in loondienst (78%), zo blijkt uit figuur 26, maar de steekproef bevat ook studenten (8%), zelfstandigen (6%) en overigen zoals thuisblijvers of werkzoekenden (7%). Het opleidingsniveau is een afspiegeling van het opleidingsniveau in de samenleving voor deze leeftijdsgroep en past in de trend dat steeds meer Nederlanders een universitair of hbo-diploma hebben (DUB, 2014). Driekwart van de respondenten woont zelfstandig,

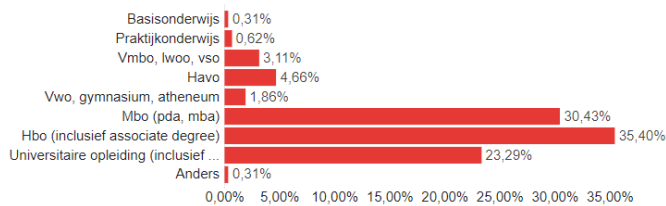
terwijl iets minder dan een kwart inwonend is (figuur 30). De steekproef die is genomen is daarmee representatief voor de populatie van woningzoekenden in Zuid-Holland in de leeftijd 23 tot en met 32 jaar.



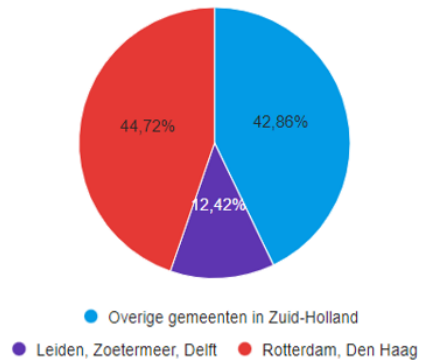
Figuur 25: Wat is jouw leeftijd? (n=322)



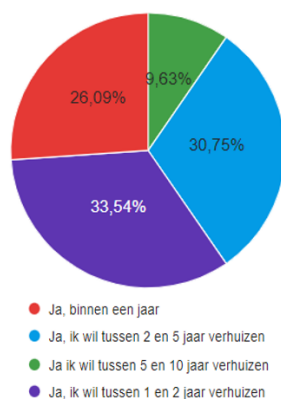
Figuur 26: Wat doe je in het dagelijks leven? (n=322)



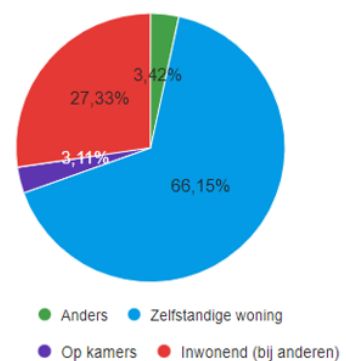
Figuur 27: Wat is jouw hoogst voltooide opleiding? (n=322)



Figuur 28: Waar woon je nu? (n=322)



Figuur 29: Verwacht je dat je de komende jaren wil gaan verhuizen? (n=322)

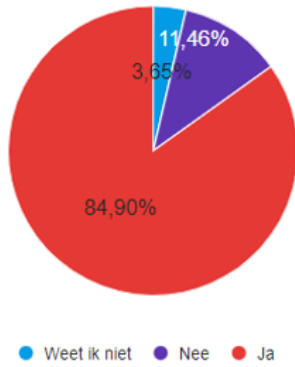


Figuur 30: Wat is je huidige woonsituatie? (n=322)

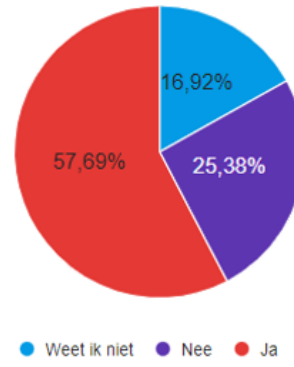
Aan de respondenten is gevraagd of zij moeite ervaren of verwachten te ervaren met het vinden van passende huisvesting. Respondenten met een minder urgente verhuiscens (2 jaar of later) kijken optimistischer naar hun verhuiscplannen. In figuur 31 is te zien 85% van de respondenten die binnen 2 jaar willen verhuizen moeite ervaart met het vinden van passende huisvesting. Terwijl in figuur 32 te zien is dat van de groep met een latere verhuiscens, 58% van deze groep moeite verwacht te ervaren. Dit betekent dat de groep te optimistisch kijkt naar de zoektocht voor een nieuwe woning.

In figuur 34 is te zien dat de respondentengroep een representatieve weergave is van verschillende gezinssamenstellingen. 32% van de respondenten zoekt alleen een woning, 36% zoekt een woning met een partner en 26% zoekt een woning met een partner en met kind(eren). 2,5% zoekt een woning alleen met kind(eren) en 2,5% zoekt een woning in een andere samenstelling, bijvoorbeeld met een broer of een zus.

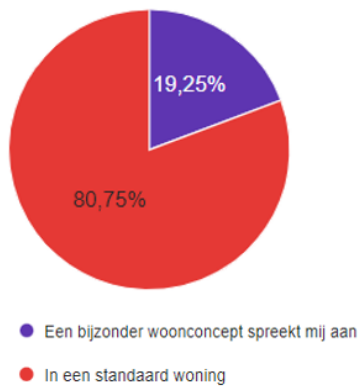
80% van de respondenten geeft aan te willen wonen in een standaard woning (figuur 33). In figuur 35 is weergegeven waar de respondenten een woning zoeken, circa 93% weet al waar. In figuur 36 is weergegeven wat de verdeling binnen de respondentengroep is, van de woonlasten die de respondenten realistisch gezien maximaal per maand willen betalen voor een woning/woonplek. Beredeneerd vanuit huurkosten is ongeveer 41% op zoek naar een woning die valt in het sociale segment, 21% in het middeldure huursegment en 32% in de vrije huursector; 4% weet het niet of wil het niet zeggen. Ongeveer 65% van de respondenten is op zoek naar een betaalbare woning. Het Rijk heeft de ambitie om tot 2030, 600.000 woningen te realiseren in het betaalbare segment (Rijksoverheid, 2022). Dit is tweederde (67%) van het totaal, van 900.000 woningen. Het aandeel respondenten dat op zoek is naar een betaalbare woning komt ongeveer overeen met de ambitie van het Rijk en is vergelijkbaar met de landelijke vraag naar woningen.



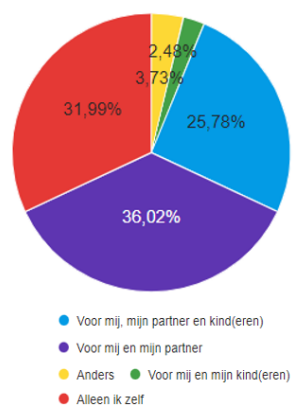
Figuur 31: Ervaar jij moeite met het vinden van passende huisvesting? Respondenten met verhuisplannen binnen 2 jaar (n=192).



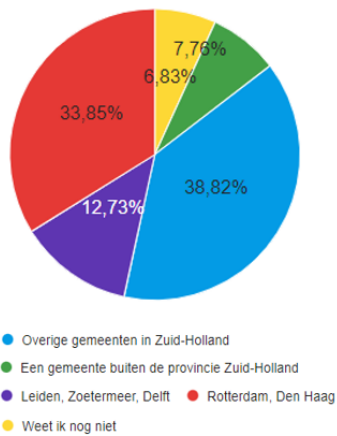
Figuur 32: Verwacht jij moeite te ervaren met het vinden van passende huisvesting? Respondenten met verhuisplannen over 2 – 10 jaar (n=130)



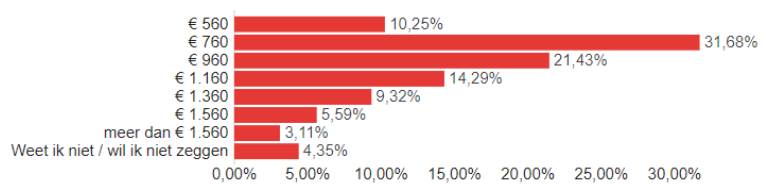
Figuur 33: Hoe zou je het liefst willen wonen? (n=322)



Figuur 34: Voor wie zoek je een woning? (n=322)



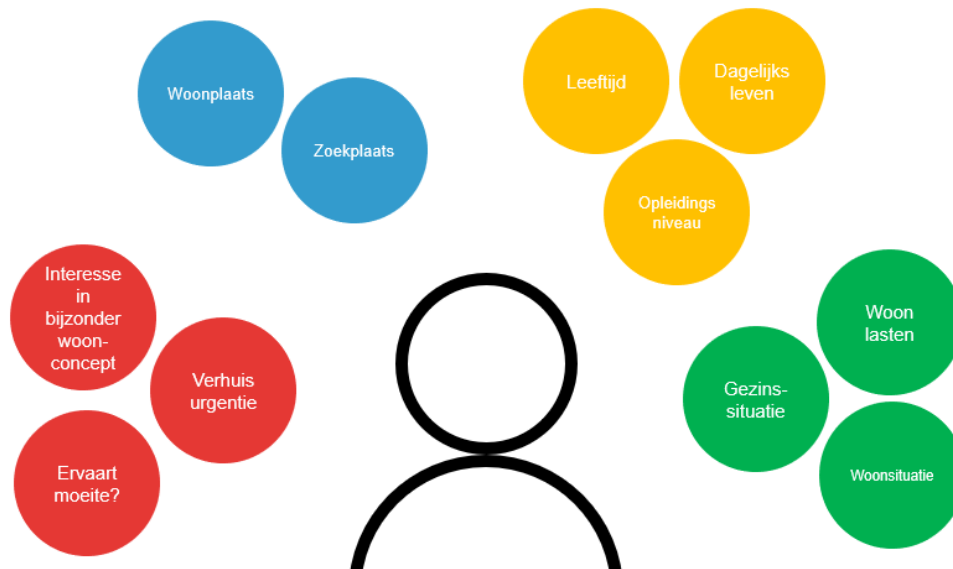
Figuur 35: Waar wil je wonen? (n=322)



Figuur 36: Wat is realistisch gezien hetgeen dat je/jullie maximaal willen betalen aan woonlasten (exclusief ga, water en licht) per maand voor de nieuwe woning? (n=322)

4.4 Voorkeuren woonconcepten en -strategieën

In deze paragraaf worden per woonconcept of -strategie, de resultaten van de enquête getoond. Allereerst wordt de omschrijving per woonconcept of -strategie gegeven, zoals deze aan de respondent getoond is met de beantwoording. Vervolgens wordt de (eventuele) beantwoording van de verdiepende vragen getoond. Per woonconcept of -strategie is geanalyseerd of er kenmerken van de respondent zijn, die van invloed zijn op de keuze voor de strategie. Per woonconcept of -strategie is een figuur opgemaakt conform het format zoals in figuur 37, waarin de kansrijke kenmerken van de doelgroep worden weergegeven. De kenmerken die minder van invloed zijn hebben een lichte kleur gekregen. Onderstaand is het voorbeeld weergegeven.

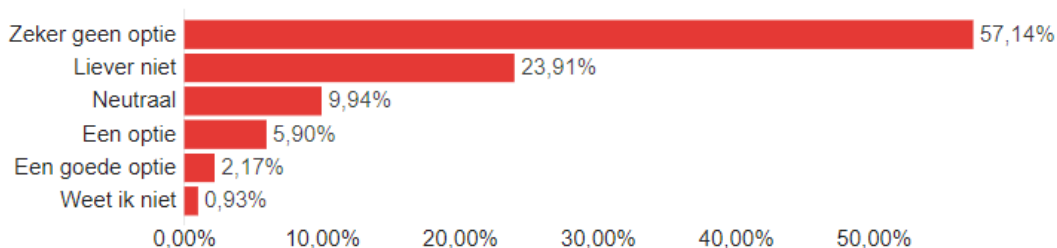


Figuur 37: Format; kenmerken van de doelgroep voor een woonconcept -strategie

4.4.1 Co-living

Omschrijving en beantwoording

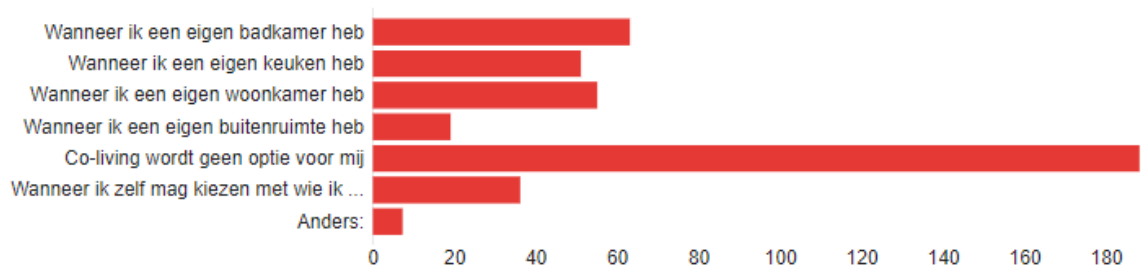
Co-living is een vorm van gemeenschappelijk wonen waarbij je zelfstandig woont, maar verschillende voorzieningen deelt met huisgenoten. Het gaat dan om een gemeenschappelijke woonkamer, een gemeenschappelijke keuken en een gemeenschappelijke badkamer.



Figuur 38: In hoeverre is co-living voor jou een serieuze optie (n=322)

Verdiepende vragen

Aan de respondenten zijn verdiepende vragen gesteld om te onderzoeken wanneer co-living wel een interessante optie wordt en aan de respondenten die al interesse hebben in co-living wordt gevraagd waarom. Het was mogelijk om meerdere antwoorden te geven.

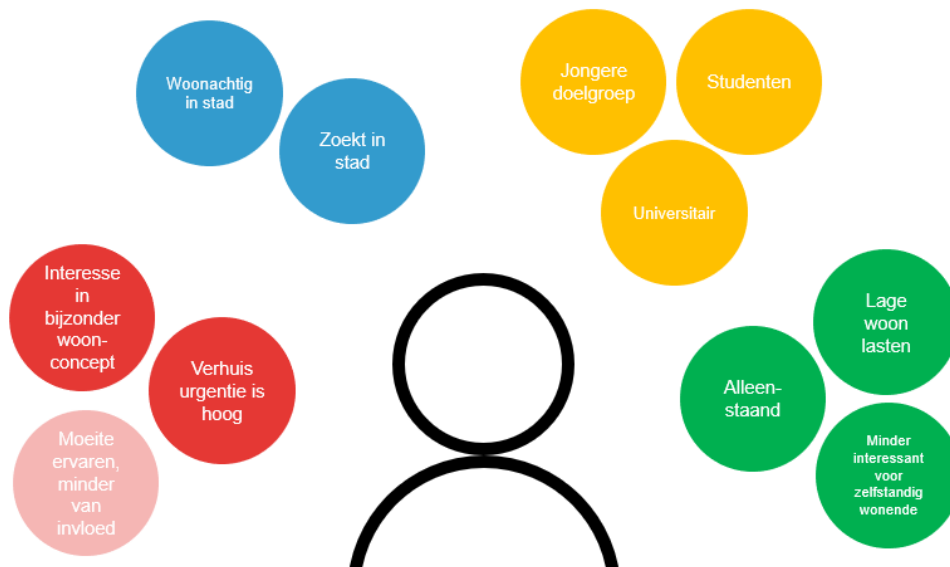


Figuur 39: Wanneer wordt co-living wel een optie voor jou (meerdere keuzes mogelijk) (n=296)



Figuur 40: Wat ervaren jij als de belangrijkste voordelen? (meerdere antwoorden mogelijk) (n=26)

Analyse doelgroep per concept/strategie

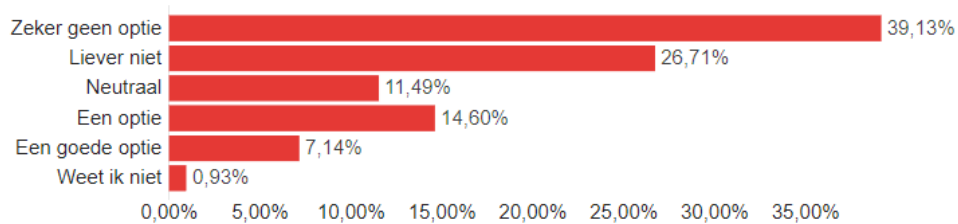


Figuur 41: Kenmerken doelgroep die interesse heeft in co-living

4.4.2 Een studio

Omschrijving en beantwoording

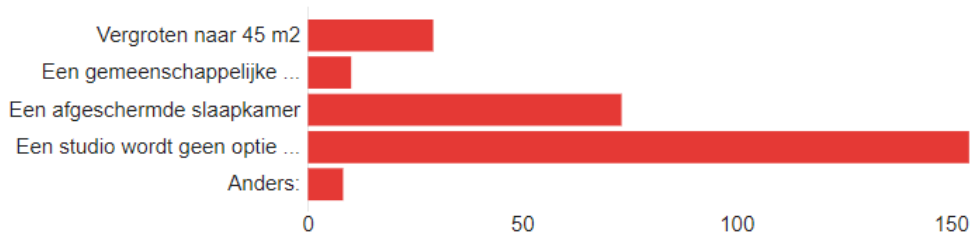
Een studio is een appartement, met een oppervlakte van ongeveer 35 m². In de studio bevinden zich de slaapkamer, woonkamer en keuken in één ruimte. De buitenruimte is gemeenschappelijk. Aan de respondenten is gevraagd in hoeverre het wonen in een studio een serieuze optie is.



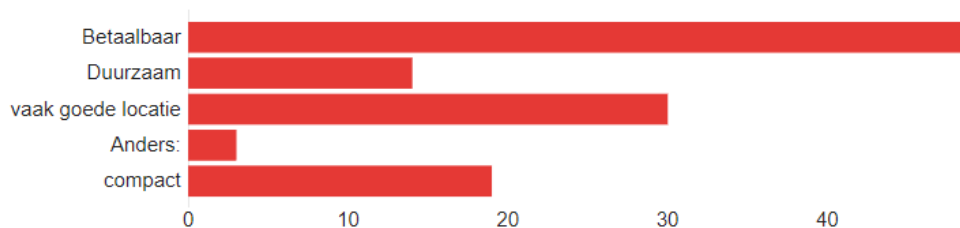
Figuur 42: In hoeverre is een studio voor jou een serieuze optie (n=322)

Verdiepende vragen

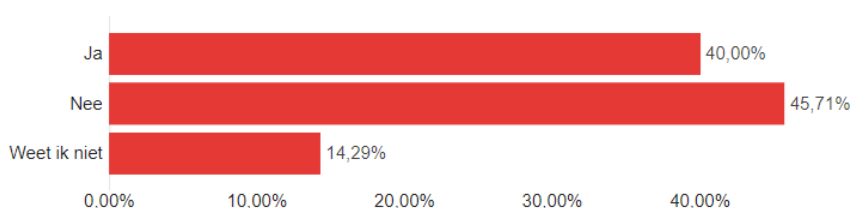
Aan de respondenten zijn verdiepende vragen gesteld om te onderzoeken wanneer een studio wel een interessante optie wordt en aan de respondenten die al interesse hebben in een studio wordt gevraagd waarom.



Figuur 43: Wanneer wordt een studio wel een optie voor jou (meerdere keuzes mogelijk) (n=249)

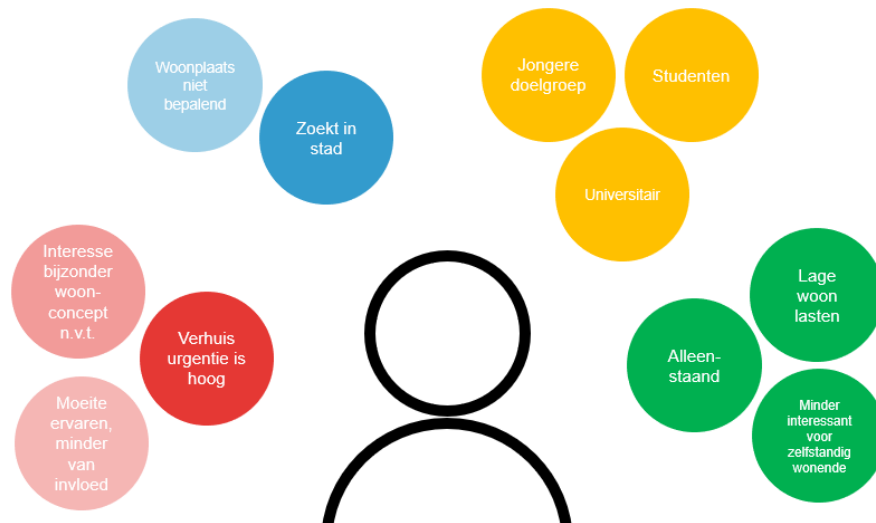


Figuur 44: Waarom heb je interesse in een studio (meerdere antwoorden mogelijk) (n=115)



Figuur 45: Zou je ook in een tijdelijke studio willen wonen (n=70)

Analyse doelgroep per concept/strategie

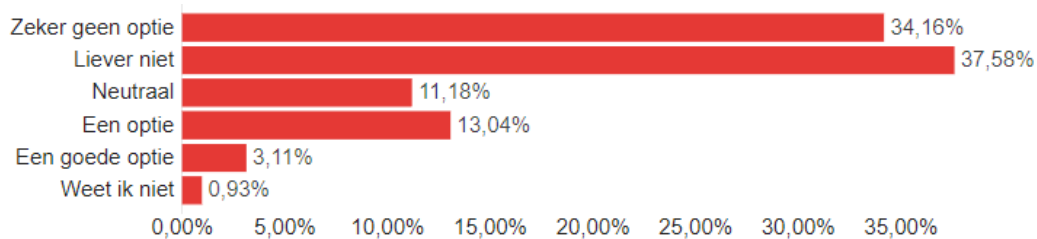


Figuur 46: Kenmerken doelgroep die interesse heeft een studio

4.4.3 Inwonen bij familie, vrienden of kennissen

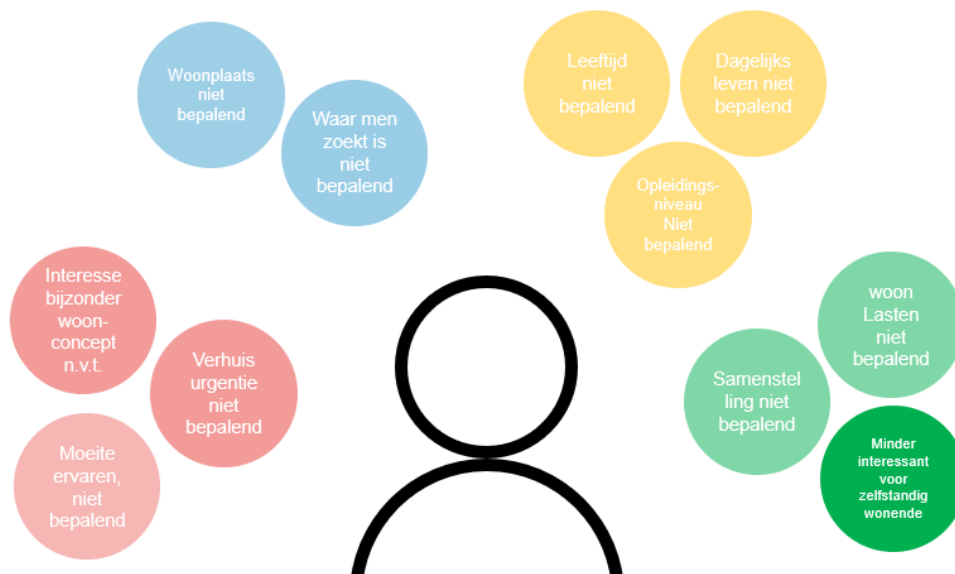
Omschrijving en beantwoording

Er is naast de formulering van de vraag geen verdere toelichting gegeven op de woonstrategie. Er zijn ook geen verdiepende vragen gesteld, omdat er beperkt handelingsperspectief is.



Figuur 47: In hoeverre zie jij het als een optie om te blijven wonen of in te trekken bij familie, vrienden of kennissen? (n=322)

Analyse doelgroep per concept/strategie

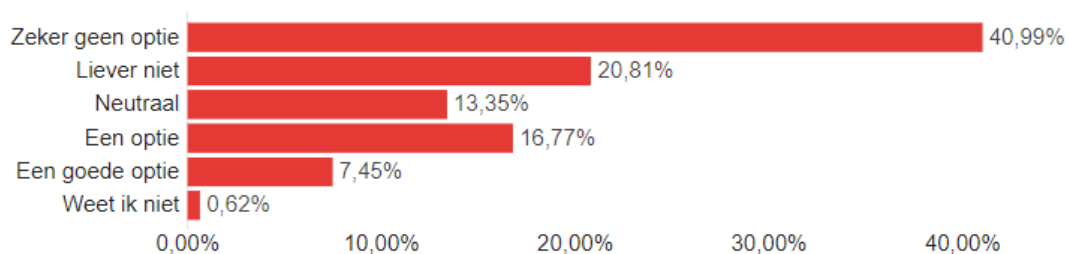


Figuur 48: Kenmerken doelgroep die interesse heeft inwonen bij familie, vrienden of kennissen.

4.4.4 Een tiny house

Omschrijving en beantwoording

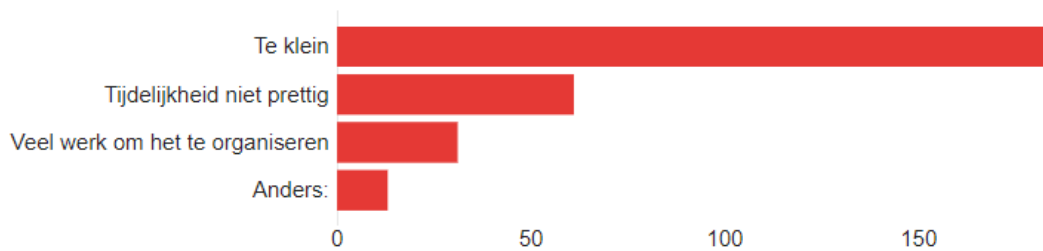
Een tiny house (op wielen) is maximaal 28 m² groot en is vrijstaand. Tiny houses staan vaak op een locatie in een stad of dorp die tijdelijk niet gebruikt wordt. Doordat een tiny house (vaak) wielen heeft is het mogelijk om een tiny house eenvoudig te verplaatsen. Aan de respondenten is gevraagd of zij een tiny house een optie vinden.



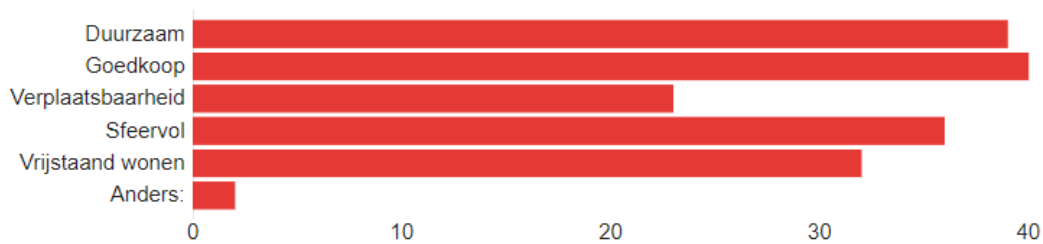
Figuur 49: In hoeverre is een tiny house een wenselijke optie voor jou (n=322)

Verdiepende vragen

Aan de respondenten zijn verdiepende vragen gesteld om te onderzoeken wanneer een tiny house wel een interessante optie wordt en aan de respondenten die al interesse hebben in een tiny house wordt gevraagd waarom.

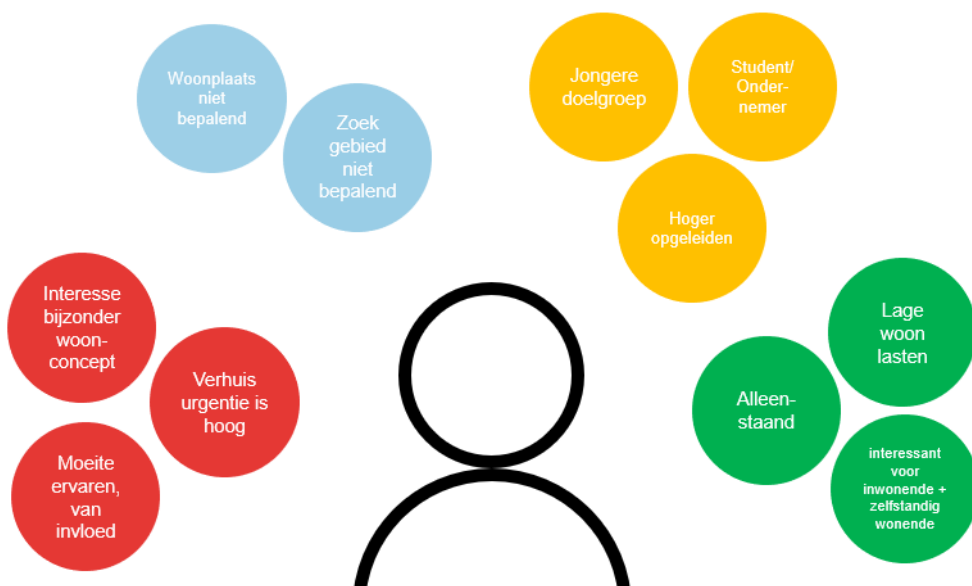


Figuur 50: Waarom wil je liever niet in een tiny house wonen? (meerdere keuzes mogelijk) (n=242)



Figuur 51: Waarom wil je (eventueel) in een tiny house wonen? (meerdere antwoorden mogelijk) (n=70)

Analyse doelgroep per concept/strategie

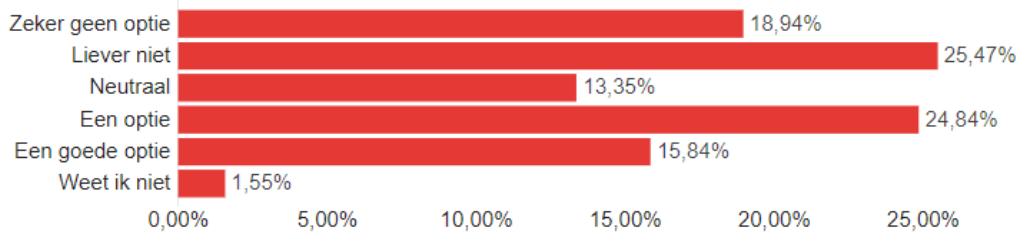


Figuur 52: Kenmerken doelgroep die interesse heeft in tiny-house

4.4.5 Zoekgebied vergroten

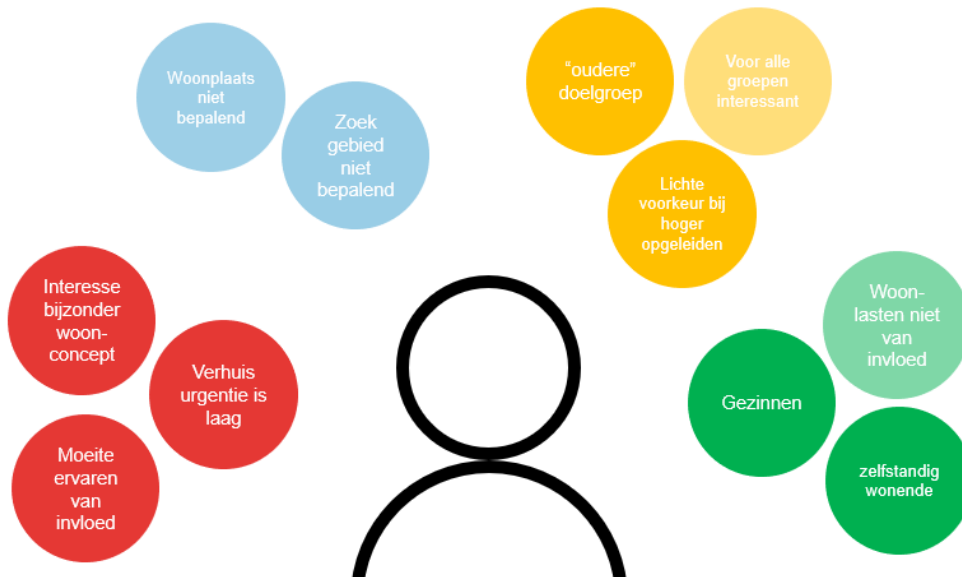
Omschrijving en beantwoording

Door het zoekgebied te vergroten met gebieden buiten Zuid-Holland zijn er meer woningen die in aanmerking komen voor jouw budget. Aan de respondenten is gevraagd of zij het zoekgebied vergroten een optie vinden.



Figuur 53: In hoeverre is verder weg wonen een serieuze optie voor jou (n=322)

Analyse doelgroep per concept/strategie

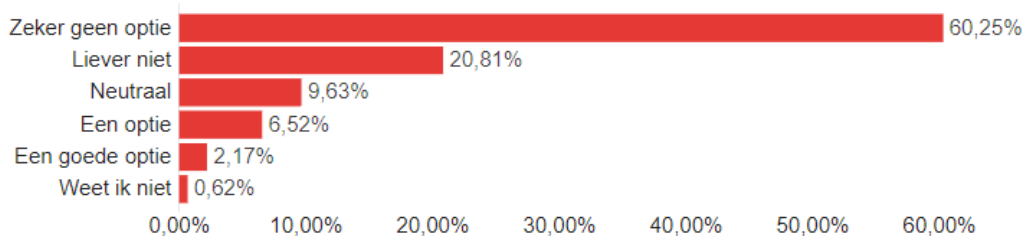


Figuur 54: Kenmerken doelgroep die interesse heeft in het vergroten van het zoekgebied buiten de provincie Zuid-Holland.

4.4.6 Antikraak

Omschrijving en beantwoording

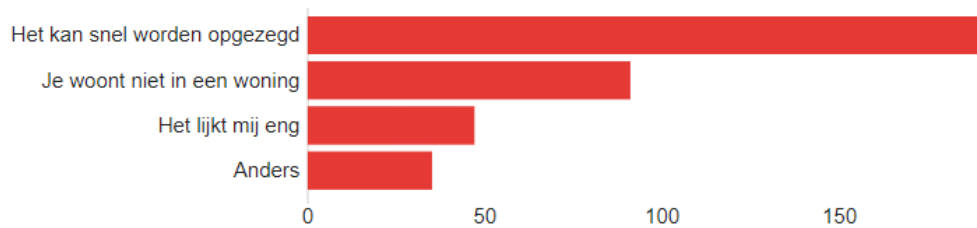
Bij antikraak woon je in een leegstaand gebouw dat tijdelijk geen gebruiker heeft. De woonduur kan variëren van een paar weken tot een paar jaar. De opzegtermijn voor huurder en verhuurder is bij antikraak doorgaans twee weken. Aan de respondenten is gevraagd in hoeverre zij antikraak als optie zien.



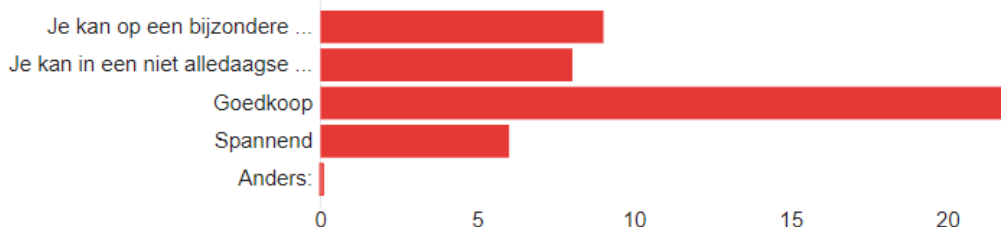
Figuur 55: In hoeverre is een antikraak een wenselijke optie voor jou (n=322)

Verdiepende vragen

Aan de respondenten zijn verdiepende vragen gesteld om te onderzoeken waarom antikraak wel interessant is voor hen en waarom niet.

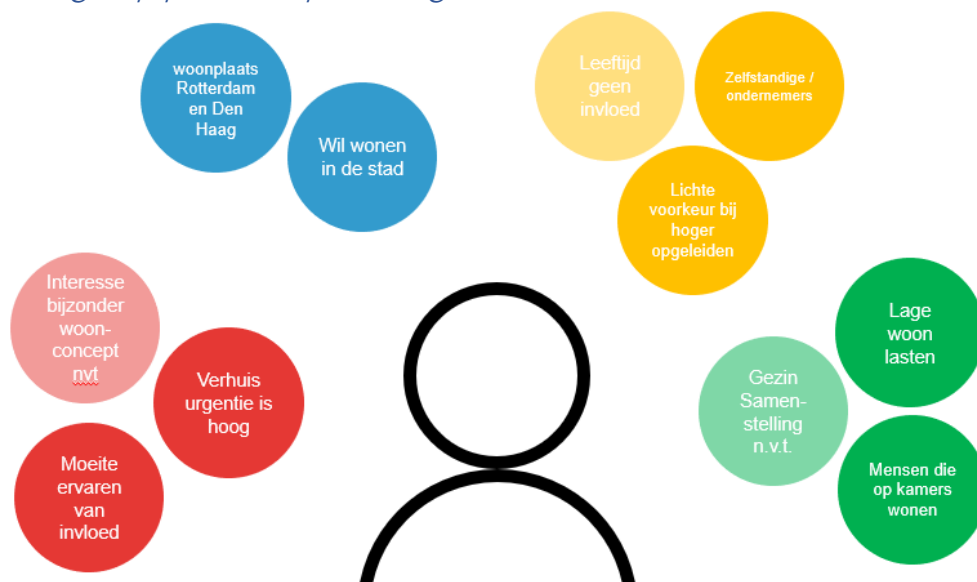


Figuur 56: Waarom wil je liever niet antikraak wonen? (meerdere keuzes mogelijk) (n=292)



Figuur 57: Waarom wil je (eventueel) antikraak wonen? (meerdere antwoorden mogelijk) (n=70)

Analyse doelgroep per concept/strategie

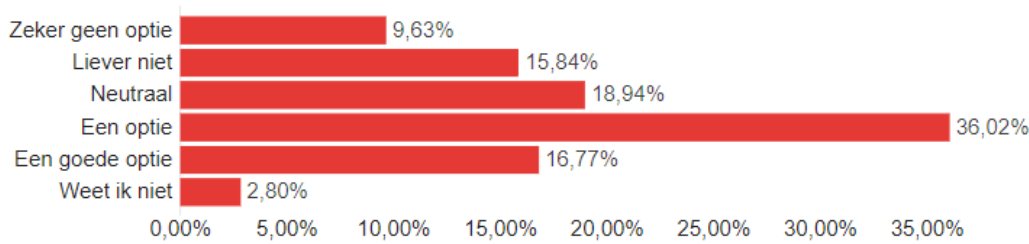


Figuur 58: Kenmerken doelgroep die interesse heeft in antikraak

4.4.7 Budget vergroten

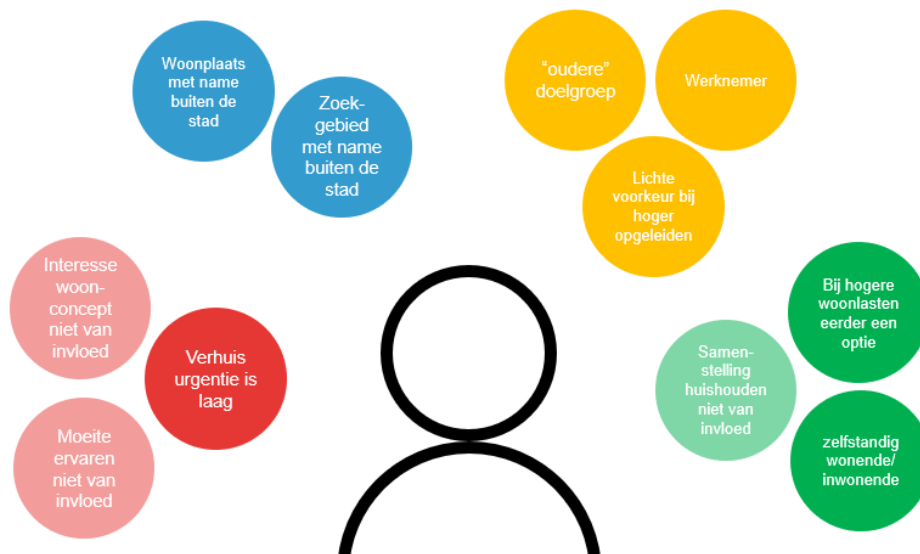
Omschrijving en beantwoording

Door meer te gaan werken, een andere baan te zoeken, spaargeld te gebruiken of bijvoorbeeld extra geld te lenen is het mogelijk om je budget te vergroten, zodat je een woning kan vinden die aan je wensen voldoet. Aan de respondenten is gevraagd of zij “budget vergroten”, een optie vinden.



Figuur 59: In hoeverre vind je budget vergroten een aantrekkelijke optie om een woning te vinden (n=322)

Analyse doelgroep per concept/strategie

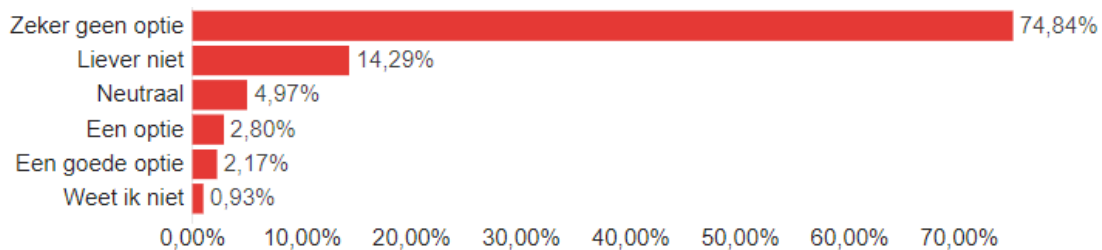


Figuur 60: Kenmerken doelgroep die interesse heeft in budget vergroten

4.4.8 Kraken

Omschrijving en beantwoording

Kraken is het zonder toestemming van de eigenaar gebruik maken van een leegstaande woning/gebouw. Aan de respondenten is gevraagd of zij kraken een optie vinden.



Figuur 61: In hoeverre is het kraken van een woning een optie voor jou (n=322)

Analyse doelgroep per concept/strategie

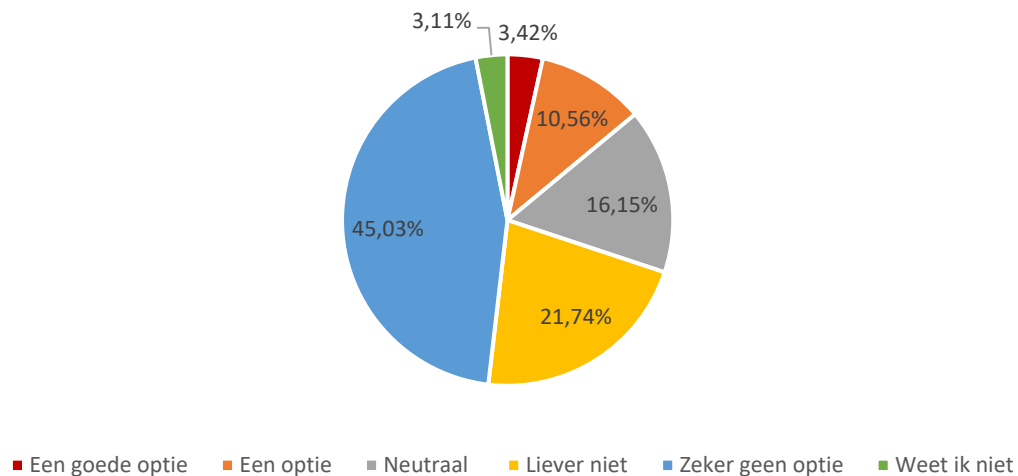
Er is geen verdere analyse gedaan van de doelgroep, aangezien de populatie die interesse toont in kraken te klein is.

4.4.9 Woonconcept met een sociaal karakter

Omschrijving en beantwoording

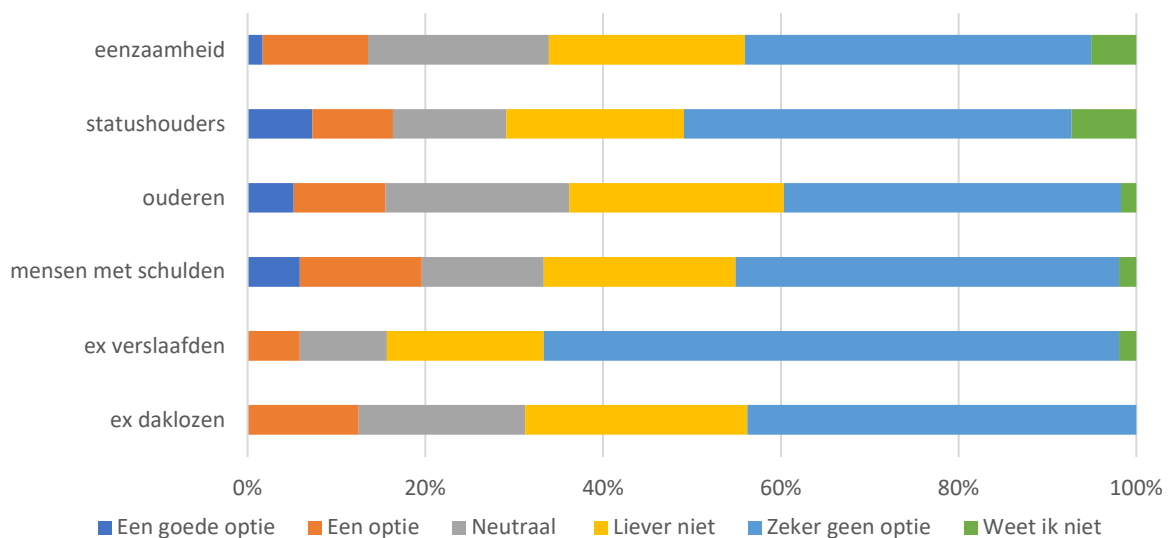
In het sociale woonconcept woon je met *personen die kampen met eenzaamheid / statushouders / ouderen / mensen met schulden / ex-verslaafden / ex-daklozen (gerandomiseerde doelgroep)*. Wonen in dit concept is mogelijk wanneer je deelneemt aan activiteiten met andere bewoners. Daarnaast worden je woonlasten verlaagd. De doelgroep waarmee gewoond wordt is gerandomiseerd in de vraagstelling. De respondenten kregen dus verschillende doelgroepen te zien in hun vraag, omdat de verwachting is dat de doelgroep bepalend is voor de beantwoording. In figuur 62 is de totaal-beantwoording weergegeven voor de interesse in het wonen in een woonconcept met een sociaal karakter. In figuur 63 is de interesse uitgesplitst per doelgroep.

Keuze om te wonen in een sociaal woonconcept



Figuur 62: Keuze om te wonen in een sociaal woonconcept (n=322)

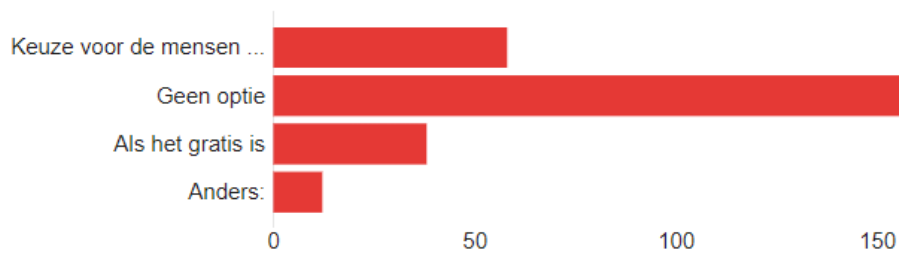
Uitsplitting per doelgroep



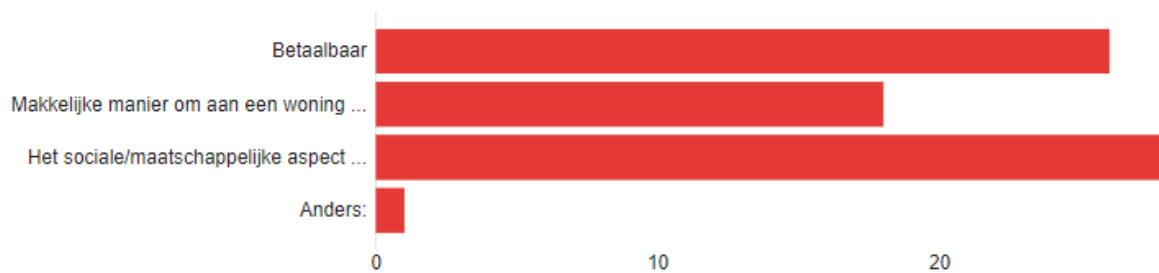
Figuur 63: Keuze om te wonen in een sociaal woonconcept per doelgroep (n=322)

Verdiepende vragen

Aan de respondenten zijn verdiepende vragen gesteld om te onderzoeken waarom een sociaal woonconcept wel of niet interessant is voor hen.



Figuur 64: Wanneer wordt een woonconcept met een sociaal karakter wel een optie voor jou? (meerdere antwoorden mogelijk) (n=277)



Figuur 65: Wanneer wordt een woonconcept met een sociaal karakter wel een optie voor jou? (meerdere antwoorden mogelijk) (n=45)

4.5 Invloed van de kenmerken op de keuze voor het woonconcept of strategie

Per woonconcept of strategie is onderzocht voor welke doelgroep, met bijpassende kenmerken, het concept of de strategie kansrijk is (een goede optie/optie). In de vorige paragraaf is hier al op ingegaan per doelgroep. In onderstaande tabellen wordt aangegeven welke kenmerken van invloed zijn op de keuze voor een woonconcept of -strategie. In bijlage 2 zijn de achterliggende grafieken van de analyse weergegeven.

Voor de strategie “kraken” is het niet mogelijk om bevindingen op te nemen in de tabellen. Er zijn te weinig respondenten die kraken als een optie zien. Het concept “sociaal woonconcept” is ook niet meegenomen in de analyse, omdat dit concept in het onderzoek onderverdeeld is in zes groepen respondenten (in verband met de zes doelgroepen waarnaar gevraagd is). Hierdoor bestaan de panels uit gemiddeld 53 respondenten, wat te weinig is voor een goede analyse.

	Co-living	Studio	Inwonen bij familie /vrienden /kennissen	Tiny-House	Zoekgebied vergroten buiten ZH	Budget vergroten	Anti-kraak
Kenmerk							
Leeftijd ↓ = jong ↑ = oud	↓	↓	0	↓	↑	↑	0
Opleidings-Niveau ↓ = laag ↑ = hoog	↑	↑	0	↑	↑	↑	↑
Dagelijks leven S=student Z=zelfstandige W=werknemer	S	S	0	S	S/Z	W	Z

Figuur 66: Impact van het kenmerk op de positieve keuze voor het woonconcept/strategie, met de dominante eigenschap. 0 = geen indicatie voor invloed.

	Co-living	Studio	Inwonen bij familie /vrienden /kennissen	Tiny-House	Zoekgebied vergroten buiten ZH	Budget vergroten	Anti-kraak
Kenmerk							
Woonplaats U = Urbaan L = landelijk	U	0	0	0	0	L	U
Waar wil je wonen? U = Urbaan L = landelijk	U	U	0	0	0	L	U

Figuur 67: Impact van het kenmerk op de positieve keuze voor het woonconcept/strategie, met de dominante eigenschap. 0 = geen indicatie voor invloed.

Kenmerk	Co-living	Studio	Inwonen bij familie /vrienden /kennissen	Tiny-House	Zoekgebied vergroten buiten ZH	Budget vergroten	Anti-kraak
Urgentie verhuizen	+	+	0	+	-	-	+
Toekomst moeite ervaren bij zoektocht	0	0	0	+	-	0	0
Nu moeite ervaren bij zoektocht	0	0	0	+	+	0	+
Al interesse woonconcept	+	0	0	+	+	0	0

Figuur 68: Impact van het kenmerk op de keuze voor het woonconcept/strategie. 0 = geen indicatie voor invloed, + = meer en - = minder.

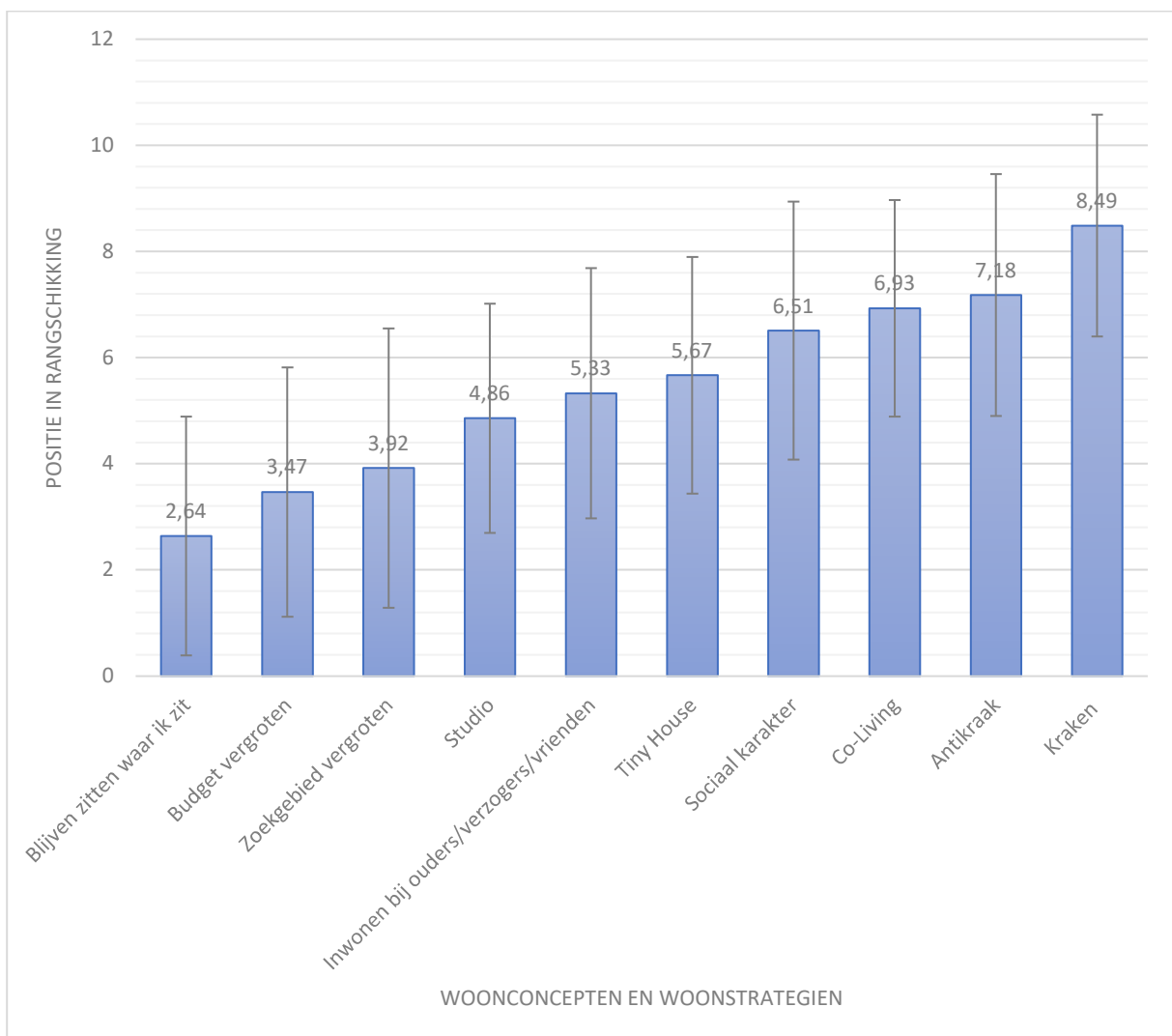
Kenmerk	Co-living	Studio	Inwonen bij familie /vrienden /kennissen	Tiny-House	Zoekgebied vergroten buiten ZH	Budget vergroten	Anti-kraak
samenstelling 1 = alleen G = met gezin	1	1	0	1	G	0	0
Woonlasten ↓ = laag ↑ = hoog	↓	↓	0	↓	0	↑	↓
Woon Situatie I = inwonend Z = zelfstandig K = op kamers	I/K	I/K	0	I/Z	Z	Z/I	K

Figuur 69: Impact van het kenmerk op de positieve keuze voor het woonconcept/strategie, met de dominante eigenschap. 0 = geen indicatie voor invloed.

4.6 Rangschikking woonconcepten

4.6.1 Benadering rangschikmethode

In het voorgaande deel zijn de respondenten gevraagd hun interesse aan te geven voor de verschillende woonconcepten en -strategieën, per concept of strategie. De voorkeuren zijn achterhaald op basis van de gestelde voorkeuren (stated preference). In de laatste vraag van de enquête waren de deelnemers bekend met de verschillende concepten en kregen zij de opdracht om de verschillende woonconcepten en strategieën te rangschikken. Doordat zij gedwongen werden om een keuze te maken tussen de concepten/strategieën ten opzichte van elkaar, komt deze uitkomst iets dichterbij “revealed preferences”, al blijft het een opgegeven voorkeur zonder consequenties. De keuze “blijven zitten waar ik zit” is toegevoegd aan de negen opties waarop eerder bevraagd is, aangezien dit ook een optie is voor de respondenten. Op basis van de 322 antwoorden is een gemiddelde rangplaats berekend per concept/strategie. Positie 1 is de best mogelijke score en positie 10 de slechts mogelijke. In figuur 70 zijn de verschillende rangplaatsen per woonconcept - strategie weergegeven. Om de spreiding van de beantwoording weer te geven is per optie de standaarddeviatie bepaald. In de grafiek is deze weergegeven met een verticale lijn.



Figuur 70: Gemiddelde rangplaats per woonconcept of -strategie met de standaardafwijking.

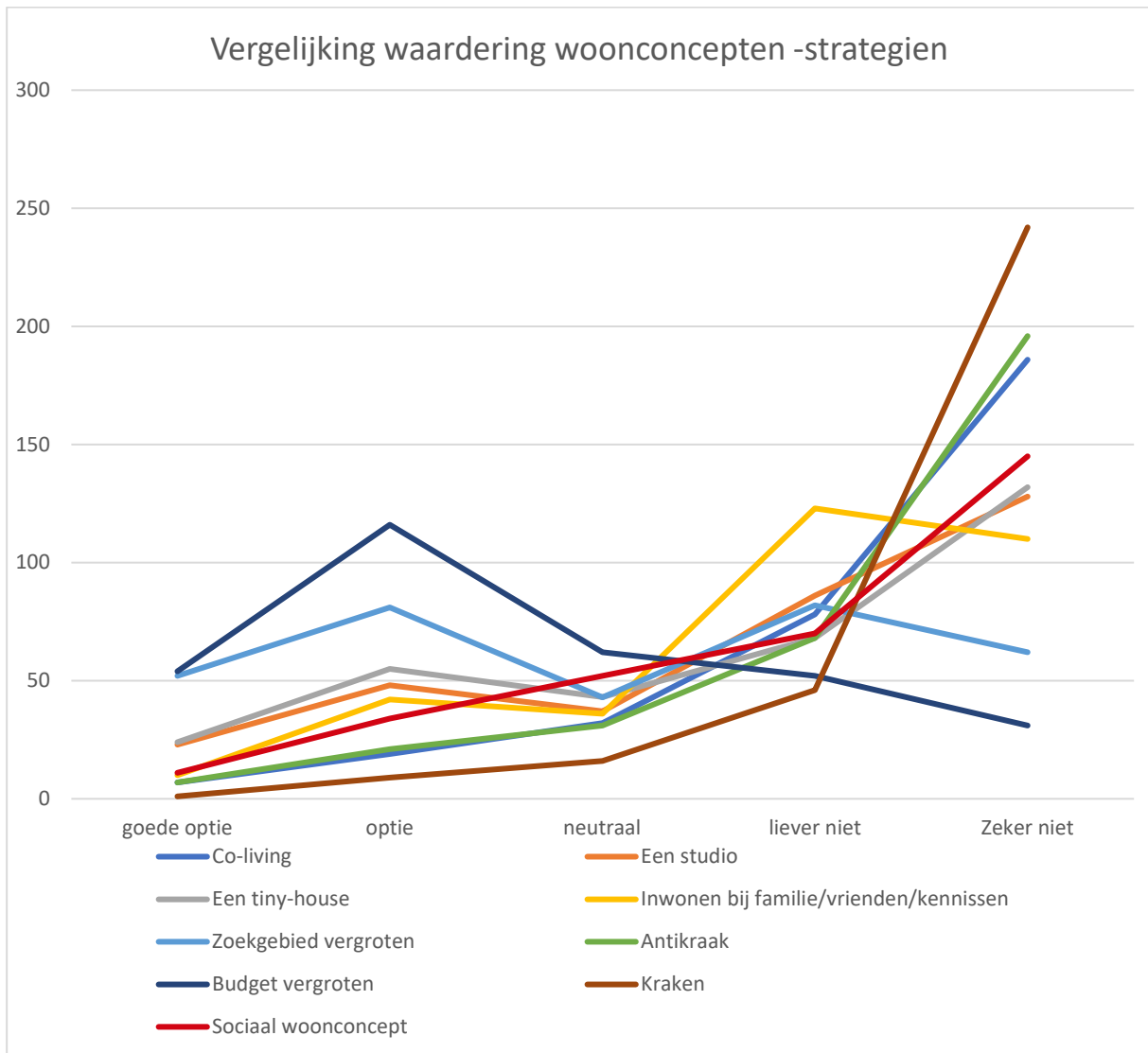
De waardering leidt tot de volgende rangschikking:

1. Blijven zitten waar ik zit
2. Proberen om budget te vergroten
3. Zoekgebied vergroten (buiten Zuid-Holland)
4. Studio
5. Inwonen bij ouders/verzorgers/vrienden
6. Tiny house
7. Een woonconcept met een sociaal karakter
8. Co-living
9. Anti-kraak
10. Kraken

De variant “blijven zitten waar ik zit”, wordt door de meeste respondenten op nummer 1 gezet. Van de respondenten die “blijven zitten waar ik zit” op nummer één zet, heeft 75% een zelfstandige woning (66,2 % van de totaal respondenten heeft een zelfstandige woning), 21% woont in bij anderen (27,3 % van de totaal respondenten woont in bij anderen) en 2% woont op kamers (3,4 % totaal respondenten woont op kamers).

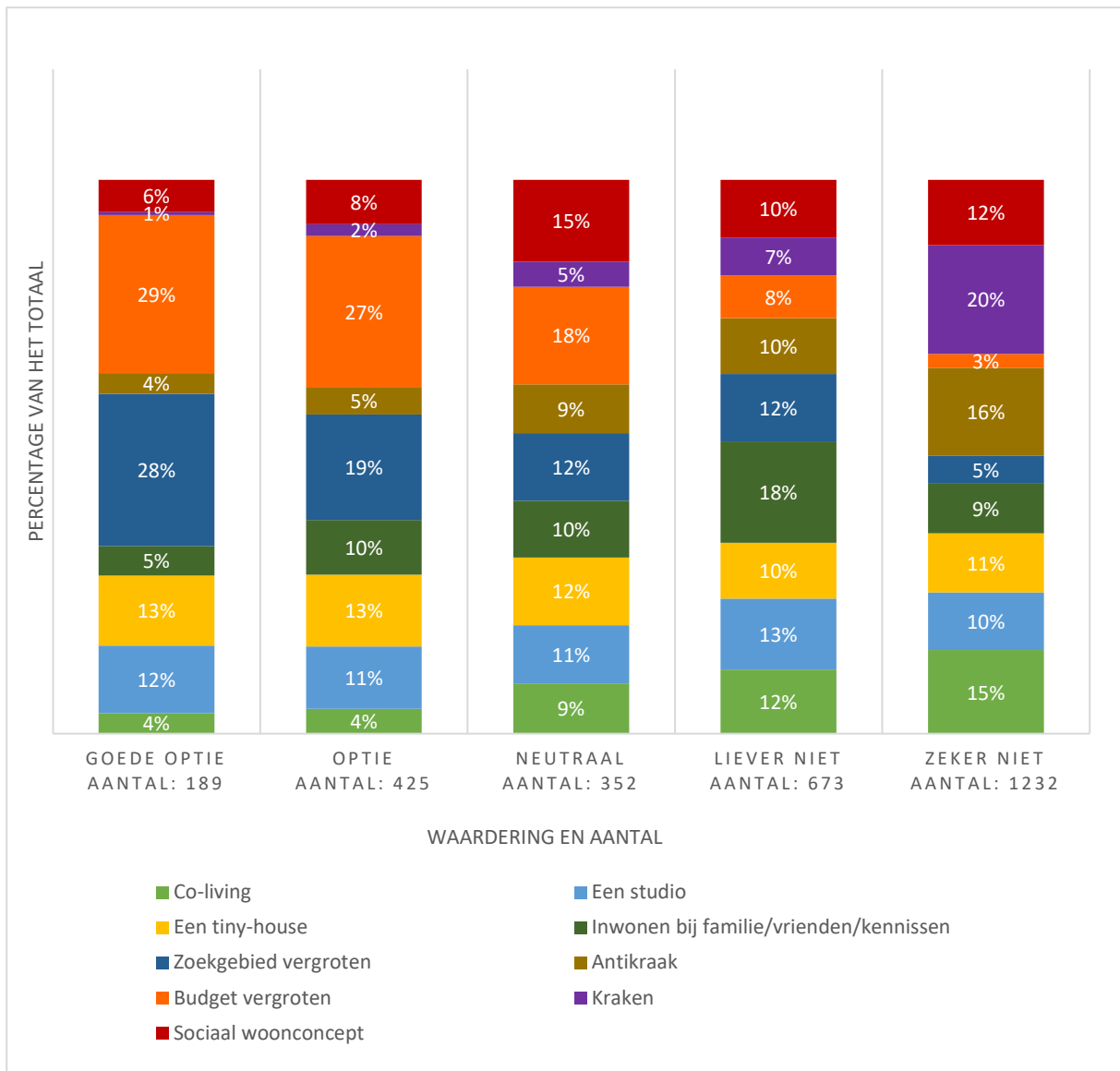
4.6.2 Benadering vanuit waarderingsvragen

In deel 2 van de enquête zijn de respondenten gevraagd om hun waardering te geven per woonconcept -strategie. Door de verschillende waarderingsvragen met elkaar te vergelijken, wordt zichtbaar welk concept of -strategie de voorkeur heeft. In onderstaande grafiek (figuur 71), zijn de verschillende waarderingsvragen geplot, hierdoor wordt al zichtbaar dat de mogelijkheid “budget vergroten” het best gewaardeerd wordt.



Figuur 71: aantal keuzes per optie per woonconcept -strategie

Om een beter inzicht te verkrijgen in hoe de verschillende woonconcepten en -strategieën zich tot elkaar verhouden, is per optie het aandeel van de antwoorden per woonconcept en -strategie weergegeven in figuur 72. De voorkeur voor de opties “budget vergroten” en “zoekgebied” vergroten is duidelijk zichtbaar.



Figuur 72: Vergelijking waardering woonconcepten en strategieën, als percentage van het totaal per de keuze voor een optie.

Door een score toe te kennen van 1 t/m 5 aan de verschillende opties, is het mogelijk om een rangschikking te maken. De berekening van de rangschikking is toegevoegd in bijlage 3. Om te controleren dat de scoringsmethode niet bepalend is voor de rangschikking, zijn ter controle op andere wijze scores toegekend. Onderstaand is de rangschikking weergegeven die volgt uit de waardering per woonconcept-strategie.

1. Budget vergroten
2. Zoekgebied vergroten
3. Een tiny-house
4. Een studio
5. Inwonen bij familie/vrienden/kennissen
6. Sociaal woonconcept
7. Co-living
8. Antikraak
9. Kraken

4.6.3 Vergelijking “waarderingmethode” en “rangschikmethode”

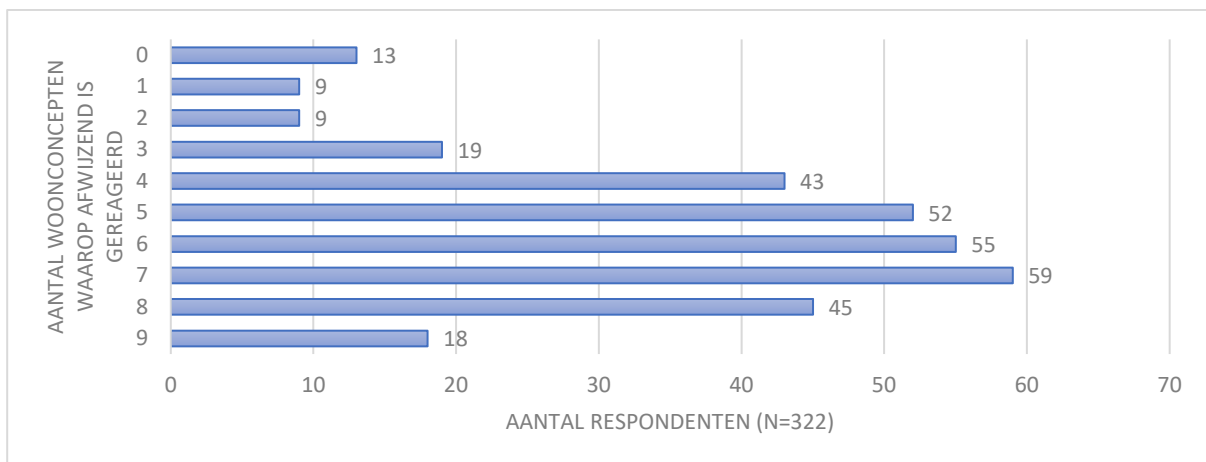
De verschillende woonconcepten -strategieën zijn door de respondenten middels twee verschillende methodes gewaardeerd. Dit zorgt er ook voor dat de resultaten mogelijk gevalideerd worden. Bij de rangschikmethode is de optie “blijven zitten waar ik zit” toegevoegd. Bij de waarderingmethode is de optie niet expliciet bevraagd en dus niet meegenomen in de rangschikking. In figuur 73 worden de verschillende rangschikkingen van de verschillende methodes met elkaar vergeleken. De twee rangschikkingen zijn niet identiek, doordat de woonconcepten -strategieën niet exact op dezelfde positie belanden, maar vertonen wel een hoge mate van gelijkenis. Het aandeel respondenten dat een woonconcept of -strategie als optie of goede optie ziet is toegevoegd in figuur 73. Op deze wijze wordt inzicht gegeven in de kansrijkheid van de woonconcepten en strategieën.

In figuur 73 is per woonconcept/strategie weergegeven in hoeverre de respondenten open staan voor het woonconcept/strategie. Dit is de som van de respondenten die hebben aangegeven dat het woonconcept of strategie een optie of goede optie is voor hen.

Waarderingsmethode				Rangschikmethode
Woonconcept/strategie:	Optie:	Goede optie:	Totaal (optie + goede optie):	Woonconcept/strategie:
				1. Blijven zitten waar ik zit
1. Budget vergroten	17%	36%	53%	2. Budget vergroten
2. Zoekgebied vergroten	16%	25%	41%	3. Zoekgebied vergroten
3. Een tiny-house	7%	17%	24%	4. Inwonen
4. Een studio	7%	15%	22%	5. Een studio
5. Inwonen	3%	13%	16%	6. Een tiny house
6. Sociaal woonconcept	3%	11%	14%	7. Co-living
7. Co-living	2%	6%	8%	8. Sociaal woonconcept
8. Antikraak	2%	7%	9%	9. Antikraak
9. Kraken	2%	3%	5%	10. Kraken

Figuur 73: Rangschikkingen vanuit de waarderingmethode en de rangschikmethode

De waarderingmethode “Blijven zitten waar ik zit” is niet meegenomen in de voorgelegde woonconcepten en -strategieën en mist in figuur 73. Om inzicht te verkrijgen in de mate van afwijzing van de groep respondenten is geanalyseerd hoe vaak “zeker geen optie” en “liever niet” geantwoord is op de 9 woonconcepten en -strategieën. Dit is weergegeven in figuur 74. Achttien respondenten (circa 6 %) hebben alles afgewezen. Meer dan de helft van de respondenten heeft 6 of meer woonconcepten en -strategieën afgewezen.



Figuur 74: Aantal respondenten dat afwijzend gereageerd heeft op de in totaal 9 woonconcepten -strategieën (n=322)

5. Synthese

5.1 Gedrag en woonconcept/strategie

In het literatuuronderzoek (hoofdstuk 2) is een selectie gemaakt van de gedragingen vanuit het conceptueel model van Botti et al. (2018) op de woningmarkt. Daarnaast is in hoofdstuk 2 een koppeling gemaakt tussen de gedragingen en de verschijningsvormen op de woningmarkt. In figuur 74 zijn de verschillende rangschikkingen vanuit de resultaten van de enquête weergegeven, met de daarbij horende gedragingen.

Waarderingsmethode	Gedrag	Rangschikmethode	Gedrag
		1. Blijven zitten waar ik zit	Afwijzing
1. Budget vergroten	Naleving	2. Budget vergroten	Naleving
2. Zoekgebied vergroten	Aanpassing (locatie)	3. Zoekgebied vergroten	Aanpassing (locatie)
3. Een tiny-house	Aanpassing (ruimte)	4. Inwonen	Aanpassing (privacy)
4. Een studio	Aanpassing (ruimte)	5. Een studio	Aanpassing (ruimte)
5. Inwonen	Aanpassing (privacy)	6. Een tiny house	Aanpassing (ruimte)
6. Sociaal woonconcept	Aanpassing (privacy)	7. Co-living	Aanpassing (privacy)
7. Co-living	Aanpassing (privacy)	8. Sociaal woonconcept	Aanpassing (privacy)
8. Antikraak	Aanpassing (zekerheid)	9. Antikraak	Aanpassing (zekerheid)
9. Kraken	Rebellie	10. Kraken	Rebellie

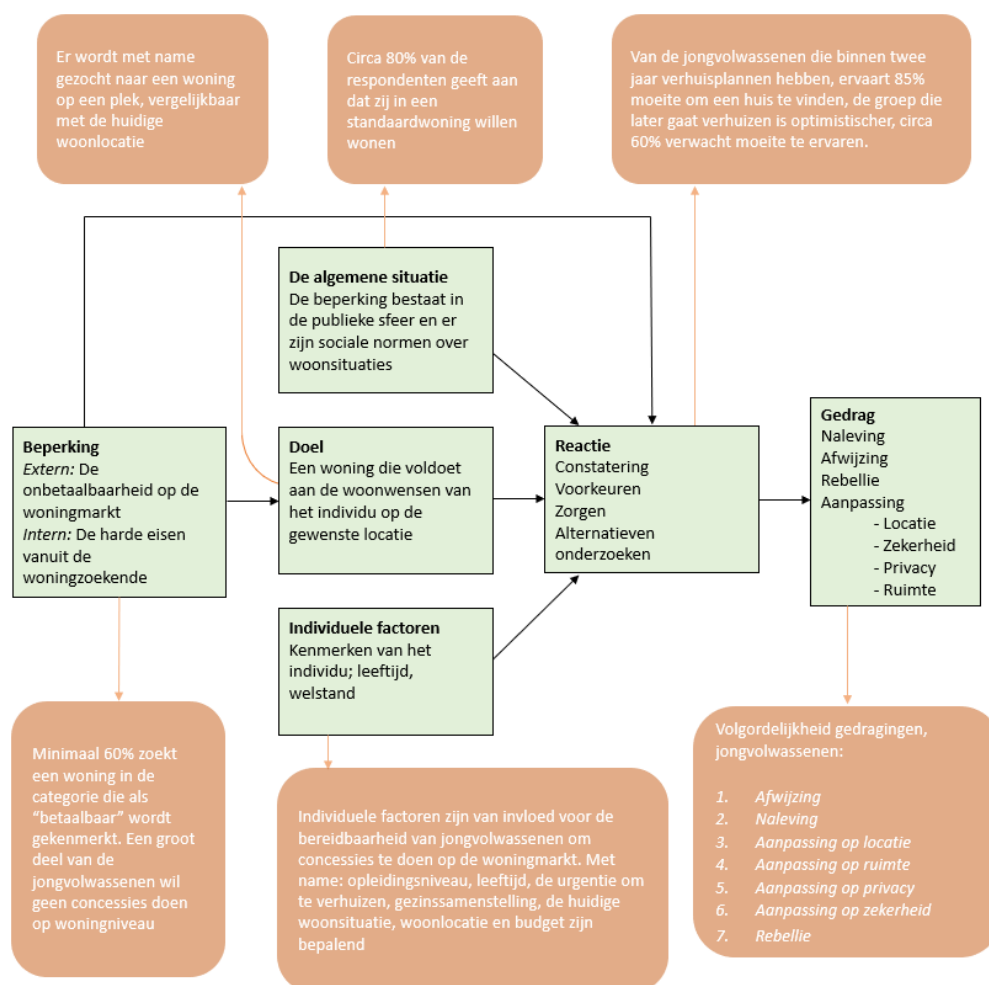
Figuur 75: Rangschikkingen met koppeling van de gedragingen. In de waarderingsmethode is "Blijven zitten waar ik zit" niet expliciet bevraagd in de vragenlijst en niet weergegeven in de waarderingsmethode.

Vanuit het gedrag beschouwd is er een duidelijke voorkeur zichtbaar, waarbij het "inwonen" op de rangschikmethode een uitzondering is. Het "inwonen" heeft een afwijkende positie binnen de rangschikkingen. Verder kan er ook discussie gevoerd worden over de strategie "inwonen". Aangezien "inwonen bij vrienden, familie of kennissen" ook kan betekenen dat je aanpast op locatie of juist op ruimte. De strategie is in ieder geval een vorm van aanpassing. De gewenste volgorde van woonconcepten en – strategieën, beredeneerd vanuit gedragingen ziet er als volgt uit:

1. *Afwijzing*
2. *Naleving*
3. *Aanpassing op locatie*
4. *Aanpassing op ruimte*
5. *Aanpassing op privacy*
6. *Aanpassing op zekerheid*
7. *Rebellie*

In de literatuurstudie komt aan de orde dat een grote groep mensen wil verhuizen, maar dat de goede mogelijkheden ontbreken. "Afwijzing" is het gevolg. De stijgende leeftijd waarop jongeren het huis uit gaan, is in lijn met de uitkomsten van de enquête waarbij afwijzing een betere optie is dan het doen van een concessie. De literatuurstudie laat zien dat er verschillende indicatoren zijn op de woningmarkt die aangeven dat "Naleving" een mogelijke strategie is. Overbieden, prijsstijgingen en de toename van dure huur laten zien dat een grote groep mensen bereid is om mee te gaan in de

naleving van de woningmarkt. De resultaten van deze studie laten zien dat naleving de voorkeur geniet van de respondenten om een passende woning te vinden. Er hoeven beperkte concessies te worden gedaan op woningniveau. Een grote groep respondenten ziet dit echter niet als een optie. Uit de confrontatie van de kenmerken van de respondenten met de voorkeuren, blijkt dat met name de jongvolwassenen die al het meest te besteden hebben, verwachten dat zij hun budget kunnen vergroten. De literatuurstudie laat zien dat er al een positief verhuissaldo is aan de randen van de Randstad, de resultaten uit dit onderzoek bevestigen nogmaals dat het volgen van de “Bid-rent theorie” (2017), gezien wordt als een wenselijke strategie. De literatuur laat zien dat wereldwijd het aanbod van kleinere woonruimte groeit. Dit onderzoek laat zien dat er wel degelijk een groep is die een aanpassing in ruimte als een mogelijkheid ziet als de oplossing voor het betaalbaarheidsprobleem op de woningmarkt. Aanpassing op ruimte scoort in dit onderzoek positiever dan aanpassing op privacy. De literatuurstudie liet zien dat er bij studenten geografische verschillen zijn tussen de voorkeur om te delen. De uitkomsten van dit onderzoek sluiten aan bij het onderzoek naar millennials (BPD, 2019) en zijn tegenstrijdig met het Zuid-Koreaanse onderzoek (Kim, 2020), waarbij er een grote interesse is om woningen te delen. De negatieve berichtgeving rondom antikraak-wonen (inleveren op zekerheid) sluit aan bij de impopulariteit van het woonconcept. Rebelle is dan ook de minst populaire gedraging. In figuur 76 zijn de opvallende uitkomsten en belangrijke conclusies uit dit onderzoek gekoppeld aan het conceptueel model.



Figuur 76: conceptueel model i.r.t. conclusies empirisch onderzoek

6. Conclusie

6.1 Conclusies

Dit onderzoek is uitgevoerd om een antwoord te vinden op de gestelde onderzoeksvraag: *Welke woonconcepten en woonstrategieën verkiezen jongvolwassenen wanneer zij geconfronteerd worden met beperkingen op de woningmarkt en hierdoor concessies moeten doen?*

Vijfentachtig procent van de jongvolwassenen met verhuisplannen op korte termijn ervaart moeite met het vinden van passende huisvesting. Wanneer jongvolwassenen een concessie moeten doen om passende huisvesting te vinden, doen zij dit liever niet op woningniveau. *Het budget vergroten* (53% ziet dit als optie) of *het zoekgebied vergroten* (41% ziet dit als optie) zijn de woonstrategieën die het populairst zijn. Pas daarna wil de jongvolwassene inleveren op woningniveau. Dit kan door een concessie te doen op ruimte of op privacy. Inleveren op ruimte wordt eerder als een optie gezien dan inleveren op privacy. Van de concepten waar ingeleverd wordt op ruimte ziet 24% het *tiny-house* als optie en 22% de *studio* als optie. Van de concepten waar ingeleverd wordt op privacy ziet 14% het *sociaal-woonconcept* als optie en 8% *co-living* als optie. Een *antikraak-woning* (9% ziet dit als optie) of een *woning kraken* (5% ziet dit als optie) zijn de minst gewenste woonconcepten/strategieën. Het grootste deel van de jongvolwassenen geeft aan eerder te blijven zitten waar zij zitten, dan een concessie te moeten doen. De harde eisen die zij stellen aan hun nieuwe woonruimte zijn bepalend voor hun gedrag bij de zoektocht naar een nieuwe woonruimte. Het gevolg is dat zij blijven wonen, waar zij nu wonen.

Het gedrag van jongvolwassenen kan naar aanleiding van dit onderzoek gerangschikt worden op wenselijkheid. De rangschikking is als volgt; *Afwijzing, naleving, aanpassing op locatie, aanpassing op ruimte, aanpassing op privacy, aanpassing op zekerheid* en als laatste *rebellie*. Deze volgorde is gebaseerd op de totale groep jongvolwassenen. Echter, de groep is heterogeen en bepaalde woonstrategieën en concepten zijn kansrijker voor subdoelgroepen van de totale populatie jongvolwassenen. Individuele factoren zijn van invloed voor de bereidbaarheid van jongvolwassenen om concessies te doen op de woningmarkt. Bepalend zijn het opleidingsniveau, leeftijd, de urgentie om te verhuizen, gezinssamenstelling, de huidige woonsituatie, gewenste woonlocatie en het budget. In het hoofdstuk *Resultaten* zijn per woonstrategie de invloedrijke kenmerken weergegeven. In hoofdlijnen is er een alleenstaande “jongere” groep te onderscheiden, die urgent op zoek is naar een woning in de stad en het meest kansrijk is voor woonconcepten zoals een studio of een co-livingconcept. De “oudere” jongvolwassenen zijn eerder geneigd om te kiezen voor een woonstrategie waarbij het budget of het zoekgebied wordt vergroot. Met name gezinnen zien het als een optie om de provincie te verlaten om hun woonwensen te verwezenlijken. Het budget vergroten wordt door de personen als optie gezien die aangeven de hoogste woonlasten te kunnen dragen en voornamelijk werknemer zijn in het dagelijks leven.

De levensfase waarin de jongvolwassene zich bevindt, speelt een belangrijke rol in de mate waarin jongvolwassenen bereid zijn om een concessie te doen. De woonconcepten zijn passender voor de groep “jongere” jongvolwassenen en de strategieën passen meer bij de “oudere” jongvolwassenen. Echter, een grote groep jongvolwassenen is niet bereid om te kiezen voor een woonconcept en blijven bijvoorbeeld liever bij hun ouders wonen om te sparen voor een reguliere woning. Deze groep woont vaker suburbaan.

6.2 Beperkingen

De studie kent beperkingen. In de enquête is gevraagd naar gestelde voorkeuren (stated preference). Het nadeel van stated preferences is dat uitgegaan wordt van hypothetische situaties en dat aangenomen wordt dat uitgesproken voorkeuren door de respondenten corresponderen met feitelijk gedrag. De respondent kan aangeven dat hij /zij het budget niet wil vergroten, maar geconfronteerd met de woningmarkt dit in de werkelijkheid toch doen. Ook kunnen sociaal wenselijke antwoorden gegeven worden, bijvoorbeeld wanneer zij de vraag krijgen over het inwonen bij familie of vrienden. Bij de vraag is relatief vaak “liever niet” geantwoord dan “zeker niet”, terwijl bij andere strategieën/concepten “zeker niet” vaker gekozen is. Het is ook mogelijk dat de respondenten het wel als een uiterste optie zien, en daarom geen “zeker niet” antwoorden.

De uitkomsten van het onderzoek waren beter te transfereren geweest naar een achterliggende populatie, indien de respondentengroep groter zou zijn geweest. In het onderzoek is een afweging gemaakt tussen haalbaarheid en transfereerbaarheid. In het onderzoek worden kenmerken gekoppeld aan respondenten die een concept als een optie ziet, maar aangezien slechts 5% van de respondenten “kraken” als een optie zien, kunnen hier geen generieke uitspraken over gedaan worden. Aanvullend onderzoek naar specifieke woonconcepten, met voor deze groepen representatieve steekproeven is aan te bevelen. Of sprake is van huur of koop is bewust buiten beschouwing gelaten in het onderzoek. Het is mogelijk dat respondenten een koopwens hebben en woonconcepten die zij associëren met huur, negatiever beoordelen, omdat dit niet past bij hun koopwens.

In de enquête is aan de respondenten gevraagd om de verschillende woonconcepten en -strategieën afzonderlijk te beoordelen en om de woonconcepten en -strategieën te rangschikken. “Blijven zitten waar ik zit” is niet voorgelegd aan de respondenten als separate strategie bij de waarderingmethode. Hoe de strategie “blijven zitten waar ik zit” zich verhoudt tot de andere woonstrategieën en -concepten, is uiteindelijk benaderd vanuit de rangschikmethode. Achteraf gezien was het zuiverder geweest om de strategie “blijven zitten waar ik zit” ook separaat te bevragen, zodat ook via de waarderingmethode “blijven zitten waar ik zit” kan worden gerangschikt. Op deze wijze kan ook beter inzicht verkregen worden in de kenmerken van deze groep die vaak heeft aangegeven dat zij woonconcepten en -strategieën niet als optie zien.

6.3 Aanbevelingen

6.3.1 Vervolgonderzoek

Het onderzoek biedt aanknopingspunten voor vervolgonderzoek. Per woonconcept of strategie kan vervolgonderzoek uitgevoerd worden. In het onderzoek is al een start gemaakt met de verdiepende vragen over hoe een woonconcept of -strategie aangepast kan worden tot een wenselijke optie. Dit biedt een handelingsperspectief voor ontwikkelaars en corporaties om de doelgroep voor een bepaald woonconcept te vergroten. De kostencomponent is beperkt aan bod gekomen in het onderzoek. De verschillende woonconcepten -strategieën zijn niet gelijkwaardig wanneer het gaat om kosten. Vervolgonderzoek kan deze component toevoegen waardoor een nog realistischer beeld van de woonvoorkeuren van jongvolwassenen gerealiseerd kan worden.

De groep afwijzers is een interessante groep om verder onderzoek naar te doen. Het is interessant om te kijken naar hun beweegredenen om geen concessies te doen. De factor woontevredenheid van de huidige woonlocatie speelt daarbij waarschijnlijk een belangrijke rol. Deze component is niet meegenomen in dit onderzoek. De woontevredenheid over de huidige woonsituatie en locatie is een belangrijke factor om de harde eisen aan een woonruimte niet aan te passen.

6.3.2 Praktijk

De aanleiding van dit onderzoek is de achtergestelde positie van jongvolwassenen op de woningmarkt. Dit onderzoek is een pleidooi om aandacht te geven aan beleid in gebiedsontwikkeling betreffende de huisvesting van jongvolwassenen. Dit onderzoek laat zien dat er niet één oplossing is en dat de jongvolwassenen een heterogene groep zijn met heterogene wensen. In beleid moet dan ook niet gestuurd worden op één oplossing, maar een diversiteit aan oplossingen dient te worden geboden. Dat jongvolwassenen hun budget gaan vergroten of wegtrekken uit gebieden die te duur zijn, is geen oplossing om jongvolwassenen een woonplek te geven. De “jongere” jongvolwassenen geven in dit onderzoek aan dat zij de kansrijke doelgroep zijn voor betaalbare woonconcepten en bereid zijn om een aanpassing te doen op woningniveau. 24% van de jongvolwassenen geeft aan dat zij het wonen in een tiny house als optie zien, 22% ziet het wonen in een studio als optie en 14% heeft interesse om te wonen in een sociaal woonconcept. Deze percentages lijken aan de lage kant, maar op een populatie woningzoekende zijn dit veel jongvolwassenen. Met name de aantrekkelijkheid van een tiny house door jongvolwassenen is een verrassende uitkomst. Door marktpartijen en overheden wordt dit concept vaak als een niche bestempeld, terwijl een relevant aandeel van de woningzoekende het als een optie ziet. De bereidheid van de groep jongvolwassenen om een concessie te doen op de standaard woonwens en te kiezen voor een betaalbare variant, kan een belangrijke rol spelen in de oplossing van de grote vraag naar betaalbare woningen in stedelijk, maar ook in landelijk gebied.

Het handelingsperspectief voor ontwikkelaars, beleggers, woningcorporaties en gemeenten bevindt zich met name in het toepassen van de woonconcepten die als wenselijk gezien worden door de jongvolwassenen. Uit dit onderzoek blijkt een grote interesse voor het wonen in een tiny-house. In bijvoorbeeld binnentuinen van herstructureringswijken, bouwterreinen die niet gebruikt worden en restgebiedjes openbaar gebied zijn kansen om tiny houses toe te voegen. Marktpartijen, corporaties en gemeenten hieraan meewerken kunnen een belangrijke rol spelen in het mogelijk maken van deze woonvorm.

Uit dit onderzoek blijkt dat er een grote wens is bij jongvolwassenen om te beschikken over eigen voorzieningen. Inleveren op ruimte/woonoppervlakte scoort dan ook beter dan inleveren op privacy. Studio's kunnen dus een goede bijdrage leveren aan de oplossing van het betaalbaarheidsprobleem op de woningmarkt. Het wonen in een sociaal-woonconcept is door 14% aangegeven als een optie. Door bijvoorbeeld een sociaal-woonconcept te combineren met studio's wordt een bijdrage geleverd aan een ander maatschappelijke probleem zoals eenzaamheid en beschikken de studio's over een flexibele ruimte. Zodat er bij gelegenheid extra oppervlakte is.

Dit onderzoek laat zien dat er een grote groep jongvolwassenen is die niet open staat voor woonconcepten. Zij blijven wonen waar zij nu wonen, omdat zij geen concessies willen doen. Zij verhuizen liever naar locaties waar het wel mogelijk is om een passende woning te vinden. Of zij vergroten hun budget. Er is ook een aanzienbare groep die het als een optie ziet om in een bijzonder woonconcept te wonen; het tiny house, een studio of een sociaal woonconcept zijn hier voorbeelden van. De opgave voor betaalbare woningen is groot en door marktpartijen, gemeenten en woningcorporaties wordt nu misschien te veel gedacht in standaardoplossingen. Dit onderzoek laat zien dat er vanuit de vraagkant voldoende draagvlak en ruimte is voor creatieve niet voor de hand liggende oplossingen. Dit onderzoek is dan ook een oproep aan marktpartijen, corporaties, beleggers, ontwerpers en overheden om het aandeel van deze woonconcepten op de woningmarkt te vergroten en zo ook de jongvolwassene een mooie woonplek te geven.

Bibliografie

- ABF Research. (2022). *Wonen langs de meetlat, Resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2021*. Den Haag: Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
- Bem, D. J. (1967). Self-perception: An alternative interpretation of cognitive dissonance phenomena. *Psychological Review*, 74(3), 183–200.
- Boelhouwer, P., & van der Heijden, H. (2022). De woningcrisis in Nederland vanuit een bestuurlijk perspectief achtergronden en oplossingen. *Bestuurskunde*, 31(1), 19-33. doi:10.5553/Bk/092733872022031001002
- Botti, S. B. (2008). Choice under restrictions. *Mark Lett*, 19, 183–199. doi:https://doi.org/10.1007/s11002-008-9035-4
- BPD. (2019). *Drie feiten over millennials en starters op de woningmarkt*. Opgehaald van <https://www.bpd.nl/media/1ajka3cy/bpd-onderzoek-millennials-woningmarkt.pdf>
- CBS. (2019, februari 5). Studerende én werkende jongeren gaan later uit huis. Opgehaald van <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2019/06/studerende-en-werkende-jongeren-gaan-later-uit-huis>
- CBS. (2020). *Centraal Bureau voor Statistiek*. Opgehaald van <https://www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/dashboard-bevolking/levensloop/uit-huis-gaan>
- CBS. (2022, 3 11). *Demografische ontwikkelingen en de woningvoorraad*. Opgehaald van [cbs.nl: https://www.cbs.nl/nl-nl/longread/de-nederlandse-economie/2022/achtergrond-bij-de-huizenprijstijgingen-vanaf-2013/3-demografische-ontwikkelingen-en-de-woningvoorraad](https://www.cbs.nl/nl-nl/longread/de-nederlandse-economie/2022/achtergrond-bij-de-huizenprijstijgingen-vanaf-2013/3-demografische-ontwikkelingen-en-de-woningvoorraad)
- CBS. (2022, 8 12). *Trek uit de Randstad blijft toenemen*. Opgehaald van [CBS.nl: https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2022/32/trek-uit-de-randstad-blijft-toenemen](https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2022/32/trek-uit-de-randstad-blijft-toenemen)
- Clinton, E. (2018). Micro-living: why occupants choose to live in very small dwellings? *Australian Planner*, 3-4, pp. 189-197. doi:https://doi.org/10.1080/07293682.2019.1632363
- Dol, C. &. (2016). (Koop)starters voor en tijdens de crisis op de Nederlandse woningmarkt. *Real Estate Research Quarterly*, 7 - 15.
- du Pre. (2022, oktober 13). Kabinet en provincies: ruim 900 duizend extra woningen tot en met 2030, vooral in Zuid-Holland. *de Volkskrant*. Opgehaald van <https://www.volkskrant.nl/nieuws-achtergrond/kabinet-en-provincies-ruim-900-duizend-extra-woningen-tot-en-met-2030-vooral-in-zuid-holland~b13db62a/>
- DUB. (2014, 09 15). *DUB*. Opgehaald van [Nederland wordt steeds slimmer: https://dub.uu.nl/nl/plussen-en-minnen/2014/09/15/nederland-wordt-steeds-slimmer.html](https://dub.uu.nl/nl/plussen-en-minnen/2014/09/15/nederland-wordt-steeds-slimmer.html)
- Festinger, L. (1957). *A theory of cognitive dissonance*. Evanston: Row Peterson and co.
- Frankhauser, P. &. (2016). *Deciding Where to Live*. Springer.
- Gerritsen, R. (2017). *De stad, reistijd en woningprijzen*. Masterscriptie MCD.
- Glaeser, E. (2011). *Triumph of the city. How our greatest invention makes us richer, smarter, greener, healthier, and happier*. New York: NY: Penguin Press.

- Glumac, B., & Islam, N. (2020, November). Housing preferences for adaptive re-use of office and industrial buildings: Demand side. *Sustainable Cities and Society*. doi:<https://doi.org/10.1016/j.scs.2020.102379>
- Griffond-Boitier, A. M.-R. (2016). The Wheres and Hows of Residential Choice. In P. & Frankhauser, *Deciding where to live* (pp. 45-70). Wiesbaden: Springer.
- Harris, E. &. (2020). "GET SMALLER"? Emerging geographies of micro-living. *Area*, 52, pp. 591-599.
- Hochstenbach, C. &. (2021). The unequal geography of declining young adult homeownership: Divides across age, class, and space. *Transactions of the Institute of British Geographers*, 973-994.
- Hoolachan, J. M. (2017). 'Generation rent' and the ability to 'settle down': economic and geographical variation in young people's housing transitions. *Journal of Youth Studies*, 1, pp. 63-78. doi:10.1080/13676261.2016.1184241
- Kim, J. W. (2020). Is shared housing a viable economic and social housing option for young adults?: Willingness to pay for shared housing in Seoul. *Cities*.
- Knight, D. (2013). Imaginaire deadlines en volwassenheid. *Agora*, pp. 15 - 18.
- Knoll, K. S. (2017). No price like home: Global house prices. *American Economic Review*, 331 - 353. doi:<https://doi.org/10.1257/aer.20150501>
- Kromhout, S. &. (2019). *Stand van de woonruimteverdeling: Wachttijden en*. Amsterdam: Rigo.
- Lievisse Adriaanse, M. (2021, september 12). 'Als je maar hard genoeg werkt kom je er nooit', staat op het protestbordje. *NRC*. Opgehaald van <https://www.nrc.nl/nieuws/2021/09/12/als-je-maar-hard-genoege-werkt-kom-je-er-nooit-staat-op-het-protestbordje-a4058061>
- McCann, P. (2013). *Modern urban and regional economics*. Oxford: Oxford university press.
- NOS. (2021, juli 8). *Meer dan een halve ton overbieden op een huis is razendsnel normaal geworden*. Opgehaald van NOS: <https://nos.nl/artikel/2388463-meer-dan-een-halve-ton-overbieden-op-een-huis-is-razendsnel-normaal-geworden>
- ORAS Delft, STIP Delft, WijWonen Delft. (2020). *Status studentenhuisvesting 2020*. Delft.
- Pruijt, H. (2009). Kraken in Europa. In *Jaarboek voor Socialistische Discussie en Analyse* (pp. 87-107). Amsterdam: Aksant.
- Rijksoverheid. (2022, 10 1). *Is het kraken van een woning strafbaar?* Opgehaald van <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/vraag-en-antwoord/is-het-kraken-van-een-woning-strafbaar>
- Rijksoverheid. (2022, 03 11). *Meer regie om woonimpasse te doorbreken*. Opgehaald van Rijksoverheid.nl: <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2022/03/11/meer-regie-om-woonimpasse-te-doorbreken>
- Ronde, C. (2022, 02 19). *Wordt kraken opnieuw populair?* Opgehaald van [bnnvara.nl: https://www.bnnvara.nl/artikelen/wordt-kraken-opnieuw-populair](https://www.bnnvara.nl/artikelen/wordt-kraken-opnieuw-populair)

- rtl nieuws. (2022, februari 5). Overbieden slaat door: 1 op de 3 huizen verkocht met halve ton boven de vraagprijs. *rtl nieuws*. Opgehaald van [www.rtlnieuws.nl](https://www.rtlnieuws.nl/onderzoek/artikel/5285590/overbieden-stijgt-razendsnel-halve-ton-meer):
<https://www.rtlnieuws.nl/onderzoek/artikel/5285590/overbieden-stijgt-razendsnel-halve-ton-meer>
- Rubio, I. (2022, 10 14). Veel Haagse bewoners zijn ontevreden en willen verhuizen, maar kunnen niks anders vinden. *Algemeen Dagblad*. Opgehaald van <https://www.ad.nl/den-haag/veel-haagse-bewoners-zijn-ontevreden-en-willen-verhuizen-maar-kunnen-niks-anders-vinden~affd9734/>
- van Gemert, F. S. (2009). *Kraken in Amsterdam anno 2009*. Amsterdam: Vrije Universiteit Amsterdam sectie Criminologie.
- Verhetsel, A. K. (2017). Housing preferences among students: collective housing versus individual accommodations? A stated preference study in Antwerp (Belgium). *Journal of Housing and the Built Environment*, 32, 449–470. doi:<https://doi-org.eur.idm.oclc.org/10.1007/s10901-016-9522-5>
- Woonbond. (2022, 10 12). *Bruikleen of 'antikraak'*. Opgehaald van [www.woonbond.nl](https://www.woonbond.nl/woning-zoeken-recht/tijdelijk-huren/bruikleen-of-antikraak#:~:text=Hoe%20lang%20duurt%20het%3F,of%2028%20dagen)%20worden%20opgezegd):
[https://www.woonbond.nl/woning-zoeken-recht/tijdelijk-huren/bruikleen-of-antikraak#:~:text=Hoe%20lang%20duurt%20het%3F,of%2028%20dagen\)%20worden%20opgezegd](https://www.woonbond.nl/woning-zoeken-recht/tijdelijk-huren/bruikleen-of-antikraak#:~:text=Hoe%20lang%20duurt%20het%3F,of%2028%20dagen)%20worden%20opgezegd).
- Zeidler, D. (Regisseur). (2022). *2Doc Kort: De Kinderen van Møkum, en ik*. [Film].

Bijlagen

Bijlage 1: Enquête

Bijlage 2: Analyse per woonconcept en -strategie

Bijlage 3: Berekeningsmethodes rangschikking

Bijlage 1: Enquête

WELKOMSWOORD

Welkom bij dit onderzoek

Graag willen wij een paar vragen stellen over jouw woonwensen. Wij stellen het op prijs als je deze vragenlijst invult. De uitkomsten worden anoniem verwerkt.

Het doel van dit onderzoek is om te analyseren hoe jongvolwassenen keuzes maken op de lastige woningmarkt.

Het invullen van het onderzoek duurt ongeveer 10 - 15 minuten.

HIERNA SCREEN OUT IVM LEEFTIJD

Wat is jouw leeftijd?

- Jonger dan 23 jaar
- 23 of 24 jaar
- 25 of 26 jaar
- 27 of 28 jaar
- 29 of 30 jaar
- 31 of 32 jaar
- Ouder dan 32 jaar

HIERNA SCREEN OUT IVM WOONPLAATS

Waar woon je nu?

- Rotterdam, Den Haag
- Leiden, Zoetermeer, Delft
- Overige gemeenten in Zuid-Holland

- Een gemeente buiten de provincie Zuid-Holland

HIERNA SCREEN OUT ivm verhuisplannen

Verwacht je dat je de komende jaren wil gaan verhuizen?

- Ja, binnen een jaar
- Ja, ik wil tussen 1 en 2 jaar verhuizen
- Ja, ik wil tussen 2 en 5 jaar verhuizen
- Ja ik wil tussen 5 en 10 jaar verhuizen
- Nee, ik heb geen verhuisplannen

alg

Wat doe je in het dagelijks leven?

- Werknemer
- Ondernemer en/of zelfstandige
- Student
- Anders

Wat is jouw hoogst voltooide opleiding? (Als je nog een studeert, vul je je huidige opleiding in)

- Basisonderwijs
- Praktijkonderwijs
- Vmbo, lwoo, vso
- Havo
- Vwo, gymnasium, atheneum
- Mbo (pda, mba)
- Hbo (inclusief associate degree)
- Universitaire opleiding (inclusief promotieonderzoek)

Anders

Wat is je huidige woonsituatie?

- Inwonend (bij anderen)
- Op kamers
- Zelfstandige woning
- Anders

Blok 18

Ervaar jij moeite met het vinden van passende huisvesting?

- Ja
- Nee
- Weet ik niet

Verwacht je moeite te ervaren met het vinden van passende huisvesting?

- Ja
- Nee
- Weet ik niet

Blok 19

Waar wil je wonen?

- Rotterdam, Den Haag
- Leiden, Zoetermeer, Delft
- Overige gemeenten in Zuid-Holland
- Een gemeente buiten de provincie Zuid-Holland
- Weet ik nog niet

Deel 1

Hoe zou je het liefst willen wonen?

- In een standaard woning
- Een bijzonder woonconcept spreekt mij aan

Voor wie zoek je een woning?

- Alleen ik zelf
- Voor mij en mijn partner
- Voor mij, mijn partner en kind(eren)
- Voor mij en mijn kind(eren)
- Anders

Wat is realistisch gezien hetgeen dat je/jullie maximaal willen betalen aan woonlasten (exclusief gas, water en licht) per maand voor de nieuwe woning?

- € 560
- € 760
- € 960
- € 1.160
- € 1.360
- € 1.560
- meer dan € 1.560
- Weet ik niet / wil ik niet zeggen

BLOK: CONCEPTEN en STRATEGIEN

De volgende vragen gaan over alternatieve woonconcepten of -strategieën

BLOK: CO_LIVING

Co-living



Co-living is een vorm van gemeenschappelijk wonen waarbij je zelfstandig woont, maar verschillende voorzieningen deelt met huisgenoten: een gemeenschappelijke woonkamer een gemeenschappelijke keuken en een gemeenschappelijke badkamer.

In hoeverre is Co-living voor jou een serieuze optie?

- Zeker geen optie
- Liever niet
- Neutraal
- Een optie
- Een goede optie
- Weet ik niet

Wanneer wordt Co-living wel een optie voor jou? (meerdere antwoorden mogelijk)

- Wanneer ik een eigen badkamer heb
- Wanneer ik een eigen keuken heb
- Wanneer ik een eigen woonkamer heb
- Wanneer ik een eigen buitenruimte heb
- Co-living wordt geen optie voor mij

Wanneer ik zelf mag kiezen met wie ik faciliteiten deel

Anders:

Waarom heb je interesse in Co-living, (meerdere antwoorden mogelijk)

Het is betaalbaar

Het sociale aspect spreekt mij aan

Het is duurzaam

In totaliteit heb je meer ruimte, omdat je ruimte deelt

Anders:

Wat zou je meer willen weten om een keuze te kunnen maken?

BLOK: STUDIO

Een Studio



Een studio is een appartement, met een oppervlakte van ongeveer 35 m². In een studio bevinden zich de slaapkamer, woonkamer en keuken in één ruimte. De buitenruimte is

gemeenschappelijk.

In hoeverre is het wonen in een studio voor jou een serieuze optie?

- Zeker geen optie
- Liever niet
- Neutraal
- Een optie
- Een goede optie
- Weet ik niet

Wanneer wordt een studio wel een optie voor jou? (meerdere antwoorden mogelijk)

- Vergroten naar 45 m2
- Een gemeenschappelijke ruimte, naast eigen studio
- Een afgeschermd slaapkamer
- Een studio wordt geen optie voor mij
- Anders:

Wat ervaar jij als de belangrijkste voordelen, waardoor een studio een optie is voor jou? (meerdere antwoorden mogelijk)

- Betaalbaar
- Duurzaam
- vaak goede locatie
- compact
- Anders:

Een tijdelijke studio



Zou je ook in een tijdelijke studio willen wonen?

- Ja
- Nee
- Weet ik niet

Wat zou je meer willen weten om een keuze te kunnen maken?

BLOK: INWONEN BIJ FAMILIE VRIENDEN

Inwonen bij familie/vrienden/kenissen



In hoeverre zie jij het als een optie om te blijven wonen of in te trekken bij familie, vrienden of kennissen?

- Zeker geen optie
- Liever niet
- Neutraal
- Een optie
- Een goede optie
- Weet ik niet

BLOK: TINY HOUSE

Wonen in een Tiny House



Een Tiny House (op wielen) is maximaal 28 m² groot en is vrijstaand. Tiny Houses staan vaak op een locatie in een stad of dorp die tijdelijk niet gebruikt wordt. Doordat een Tiny House (vaak) wielen heeft is het mogelijk om een Tiny house eenvoudig te verplaatsen.

In hoeverre is wonen in een Tiny House een wenselijke optie voor jou?

- Zeker geen optie
- Liever niet
- Neutraal
- Een optie
- Een goede optie
- Weet ik niet

Waarom wil je liever niet in een Tiny House wonen? (meerdere antwoorden mogelijk)

- Te klein
- Tijdelijkheid niet prettig
- Veel werk om het te organiseren
- Anders:

Waarom wil je (eventueel) in een Tiny House wonen? (meerdere antwoorden mogelijk)

- Duurzaam
- Goedkoop
- Verplaatsbaarheid
- Sfeervol
- Vrijstaand wonen
- Anders:

Wat zou je meer willen weten om een keuze te maken?

BLOK ALTERNATIEVE STRATEGIEN _ EMIGREREN

Zoekgebied uitbreiden buiten Zuid-Holland



Door het zoekgebied te vergroten met gebieden buiten Zuid-Holland zijn er meer woningen die in aanmerking komen voor jouw budget.

In hoeverre is verder weg wonen voor jou een serieuze optie?

- Zeker geen optie
- Liever niet
- Neutraal
- Een optie
- Een goede optie
- Weet ik niet

BLOK ANTIKRAAK

Antikraak



Bij antikraak woon je in een leegstaand gebouw dat tijdelijk geen gebruiker heeft. De woonduur kan variëren van een paar weken tot een paar jaar. De opzegtermijn, voor huurder en verhuurder is bij antikraak doorgaans 2 weken.

In hoeverre is antikraak een wenselijke optie voor jou?

- Zeker geen optie
- Liever niet
- Neutraal
- Een optie
- Een goede optie
- Weet ik niet

Waarom wil je (liever) niet antikraak wonen? (meerdere antwoorden mogelijk)

- Het kan snel worden opgezegd
- Je woont niet in een woning
- Het lijkt mij eng
- Anders

Waarom wil je (eventueel) antikraak wonen? (meerdere antwoorden mogelijk)

- Je kan op een bijzondere locatie wonen
- Je kan in een niet alledaagse ruimte te wonen
- Goedkoop
- Spannend
- Anders:

Wat zou je meer willen weten om een keuze te maken?

BLOK: Kraken

Kraken



Kraken is het zonder toestemming van de eigenaar gebruik maken van een leegstaande woning/gebouw.

In hoeverre is het kraken van een woning een optie voor jou?

- Zeker geen optie
- Liever niet
- Neutraal
- Een optie
- Een goede optie
- Weet ik niet

BLOK: Sparen

Budget vergroten



Door meer te gaan werken, een andere baan te zoeken, spaargeld te gebruiken of bijvoorbeeld extra geld te lenen is het mogelijk om je budget te vergroten, zodat je een woning kan vinden die aan je woonwensen voldoet.

In hoeverre vind je het budget vergroten een aantrekkelijke optie om een woning te vinden?

- Zeker geen optie
- Liever niet
- Neutraal
- Een optie
- Een goede optie
- Weet ik niet

BLOK: Sociaal woonconcept

Een woonconcept met een sociaal karakter



Wonen met ex-daklozen

In het sociale woonconcept woon je met ex-daklozen. Wonen in dit concept is mogelijk wanneer je deelneemt aan activiteiten met andere bewoners. Daarnaast worden je woonlasten verlaagd.

In hoeverre is een woonconcept met een sociaal karakter iets voor jou?

- Zeker geen optie
- Liever niet
- Neutraal
- Een optie
- Een goede optie
- Weet ik niet

Wonen met ex-verslaafden

In het sociale woonconcept woon je met ex-verslaafden. Wonen in dit concept is mogelijk wanneer je deelneemt aan activiteiten met andere bewoners. Daarnaast worden je woonlasten verlaagd.

In hoeverre is een woonconcept met een sociaal karakter iets voor jou?

- Zeker geen optie
- Liever niet
- Neutraal
- Een optie
- Een goede optie
- Weet ik niet

Wonen met mensen met schulden

In het sociale woonconcept woon je met personen met schulden. Wonen in dit concept is mogelijk wanneer je deelneemt aan activiteiten met andere bewoners. Daarnaast worden je woonlasten verlaagd.

In hoeverre is een woonconcept met een sociaal karakter iets voor jou?

- Zeker geen optie
- Liever niet
- Neutraal
- Een optie
- Een goede optie
- Weet ik niet

Wonen met ouderen

In het sociale woonconcept woon je met ouderen. Wonen in dit concept is mogelijk wanneer je deelneemt aan activiteiten met andere bewoners. Daarnaast worden je woonlasten verlaagd.

In hoeverre is een woonconcept met een sociaal karakter iets voor jou?

- Zeker geen optie
- Liever niet
- Neutraal
- Een optie
- Een goede optie
- Weet ik niet

Wonen met statushouders

In het sociale woonconcept woon je met statushouders. Wonen in dit concept is mogelijk wanneer je deelneemt aan activiteiten met andere bewoners. Daarnaast worden je woonlasten verlaagd.

In hoeverre is een woonconcept met een sociaal karakter iets voor jou?

- Zeker geen optie
- Liever niet
- Neutraal
- Een optie
- Een goede optie
- Weet ik niet

Wonen met personen die kampen met eenzaamheid

In het sociale woonconcept woon je met personen die kampen met eenzaamheid. Wonen in dit concept is mogelijk wanneer je deelneemt aan activiteiten met andere bewoners. Daarnaast worden je woonlasten verlaagd.

In hoeverre is een woonconcept met een sociaal karakter iets voor jou?

- Zeker geen optie
- Liever niet
- Neutraal
- Dit is voor mij een optie

- Dit zou ik graag willen
- Weet ik niet

Blok Sociaal woonconcept 2

Wanneer wordt een woonconcept met een sociaal karakter wel een optie voor jou?
(meerdere antwoorden mogelijk)

- Keuze voor de mensen waarmee ik woon
- Geen optie
- Als het gratis is
- Anders:

Waarom heb je interesse in wonen in een woonconcept met een sociaal karakter
(meerdere antwoorden mogelijk)

- Betaalbaar
- Makkelijke manier om aan een woning te komen
- Het sociale/maatschappelijke aspect past bij mij
- Anders:

Wat zou je meer willen weten om een keuze te maken?

Rangschikken

Rangschikken

In de vragenlijst heb je verschillende woonconcepten en -strategieën beoordeeld. We vragen je nu deze opties te rangschikken, van meest naar minst aantrekkelijk.

Kraken

Blijven zitten waar ik zit

Studio (35 m2)

Een Tiny House (28 m2)

Proberen om het budget te vergroten

Inwonen bij ouders/verzorgers/vrienden

Antikraak wonen

Co-Living

Zoekgebied vergroten (buiten Zuid-Holland)

Een woonconcept met een sociaal karakter

Blok 6

Mogen wij jou nog benaderen voor verdiepende vragen?

Ja

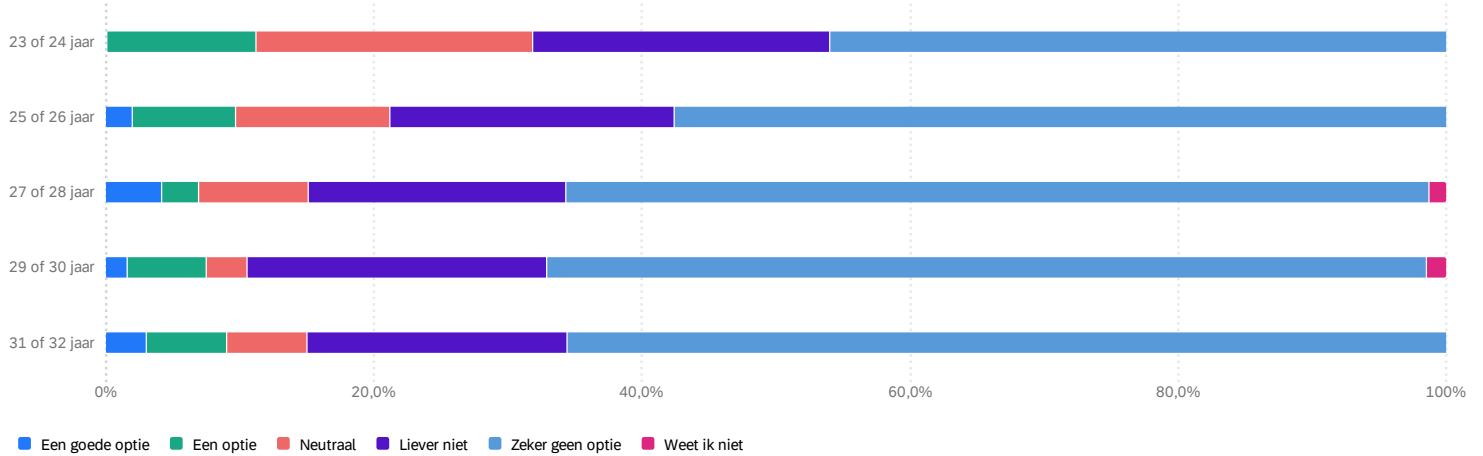
Nee

Uitgevoerd met Qualtrics

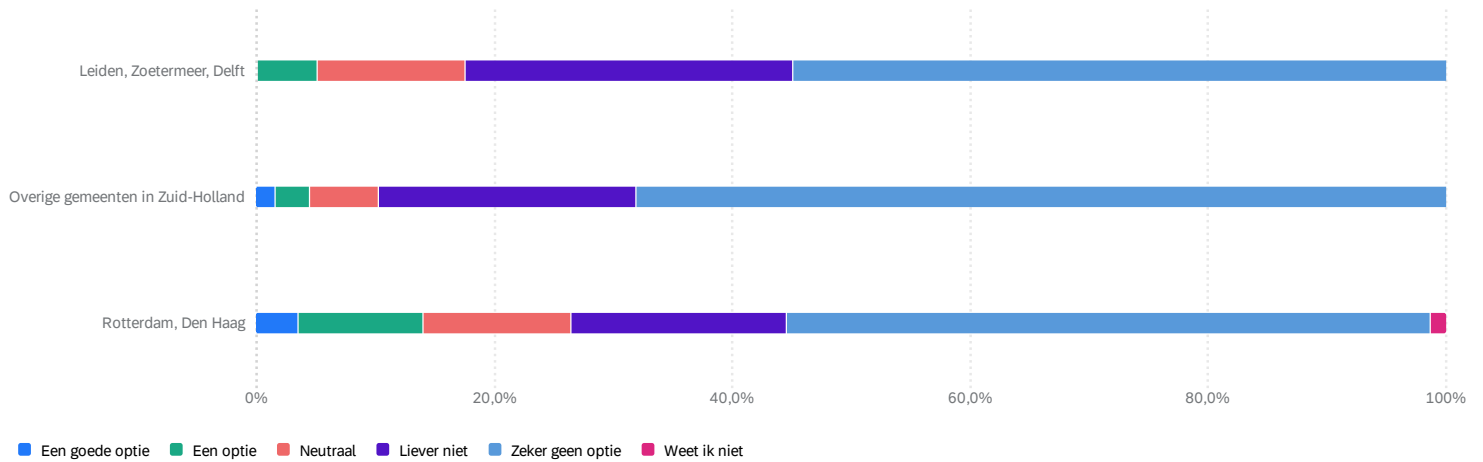
Bijlage 2: Analyse per woonconcept en -strategie

- Antikraak
- Budget vergroten
- Co-living
- Inwonen bij vrienden/familie
- Kraken
- Studio
- Tiny house
- Zoekgebied vergroten

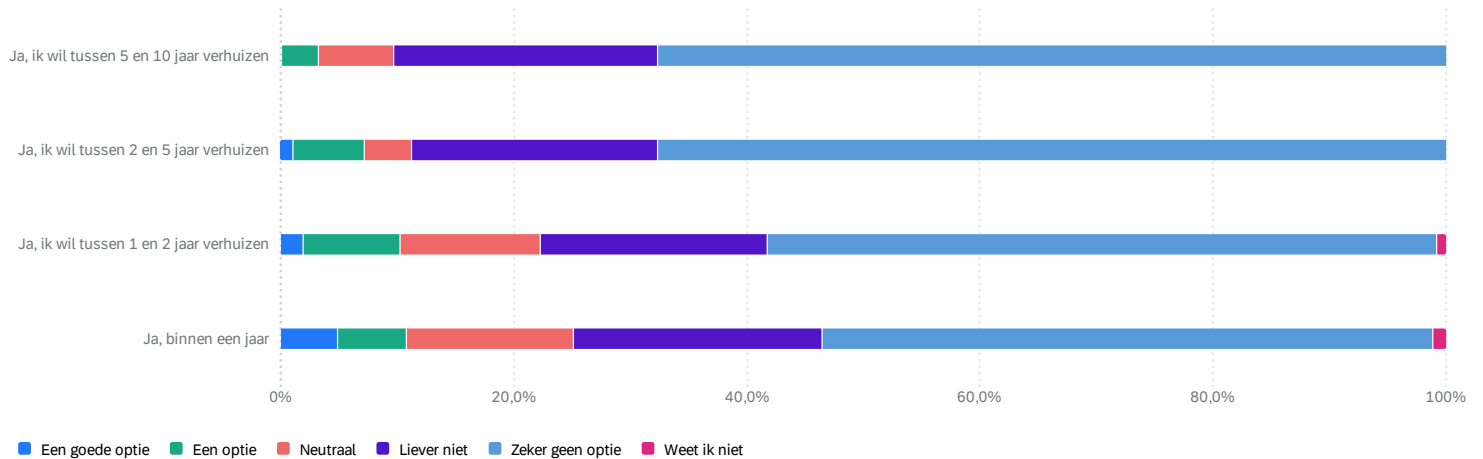
Wat is jouw leeftijd? 322 ⓘ



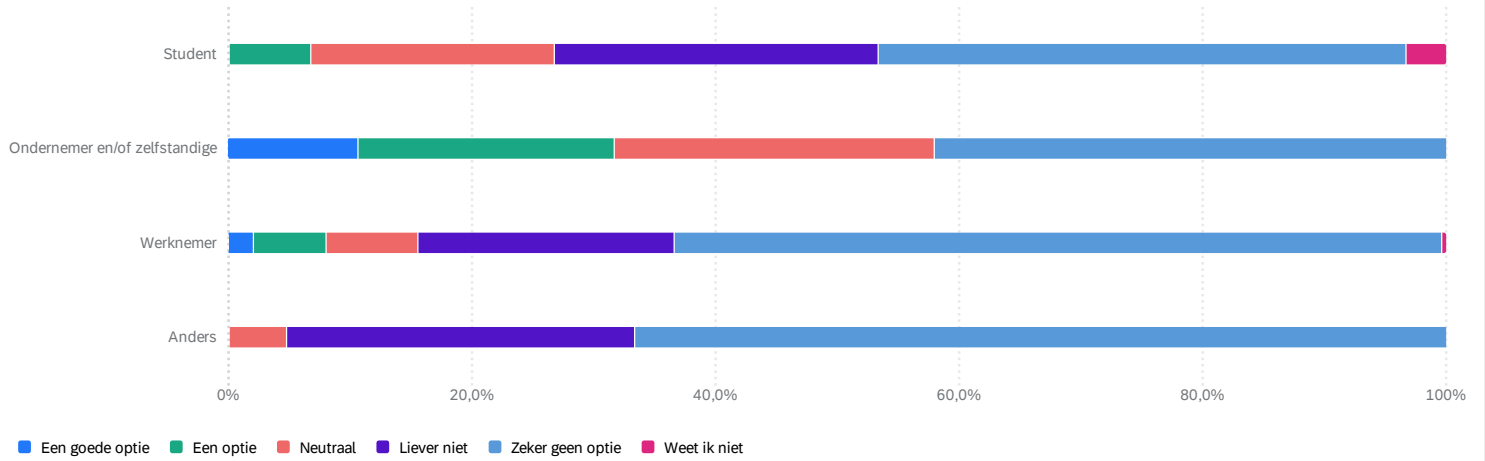
Waar woon je nu? 322 ⓘ



Verwacht je dat je de komende jaren wil gaan verhuizen? 322 ⓘ



Wat doe je in het dagelijks leven? 322 ⓘ



Wat doe je in het dagelijks leven?: Anders ⓘ

Ik ben deels zelfstandige en deels op zoek naar een nieuwe baan (of nieuwe opdrachten) ...

Huisvrouw ...

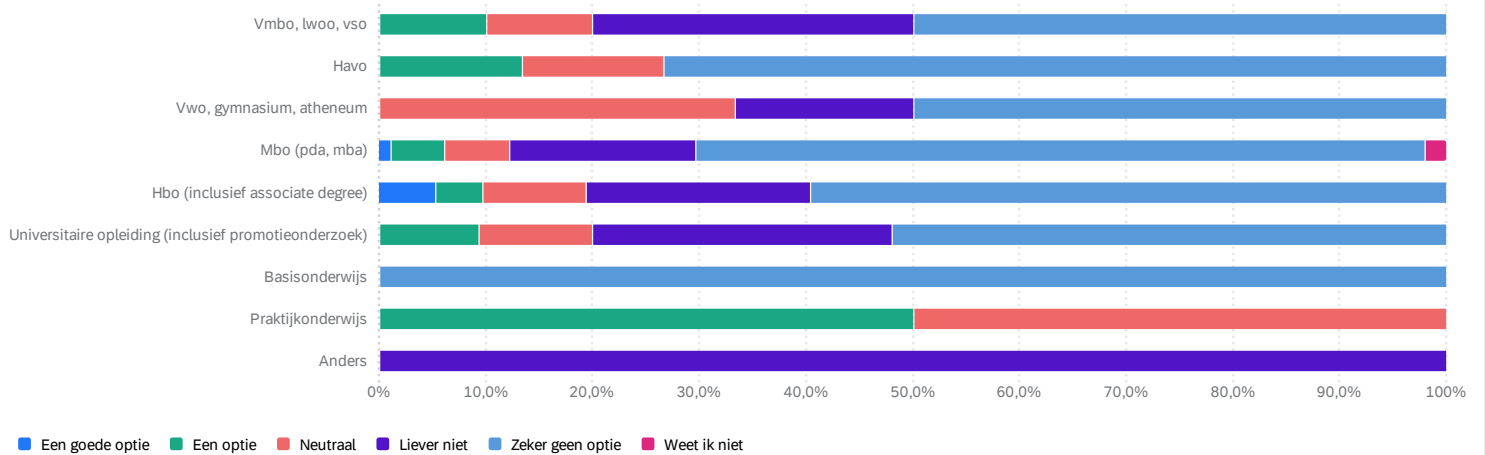
werkloos ...

Ziek ...

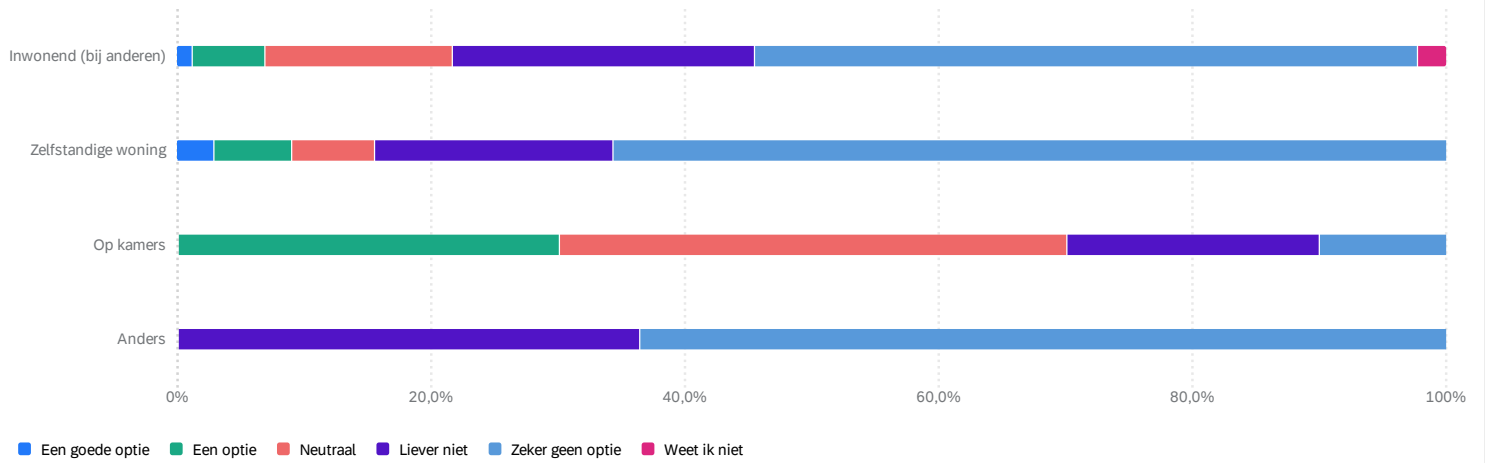
werkzoekende ...

Moeder ...

Wat is jouw hoogst voltooide opleiding? (Als je nog een studeert, vul je je huidige opleiding in) 322 ⓘ



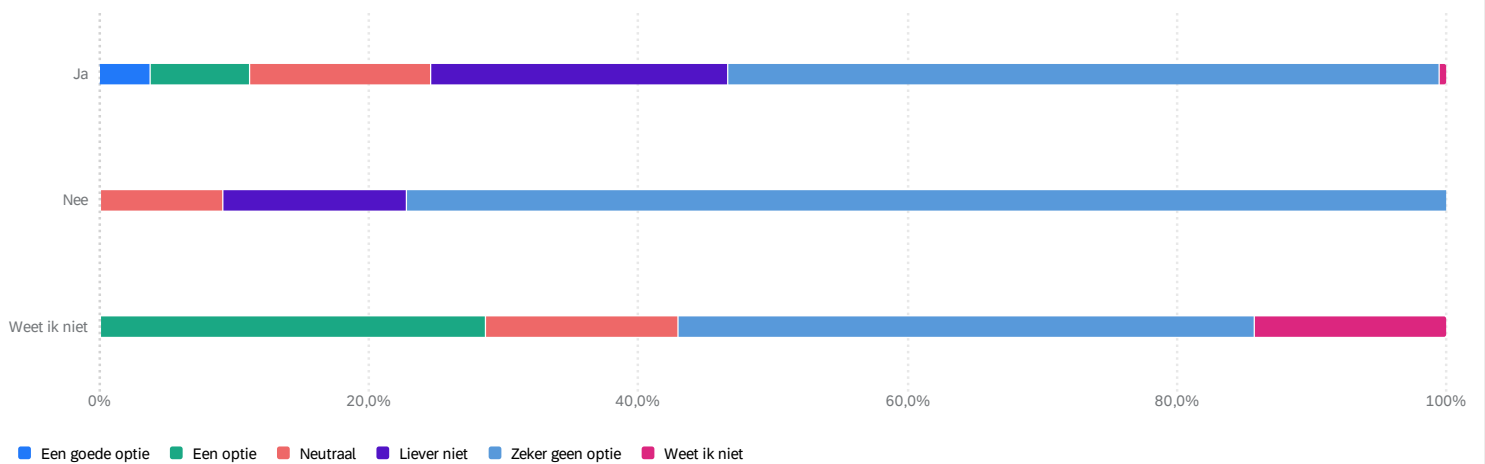
Wat is je huidige woonsituatie? 322 ⓘ



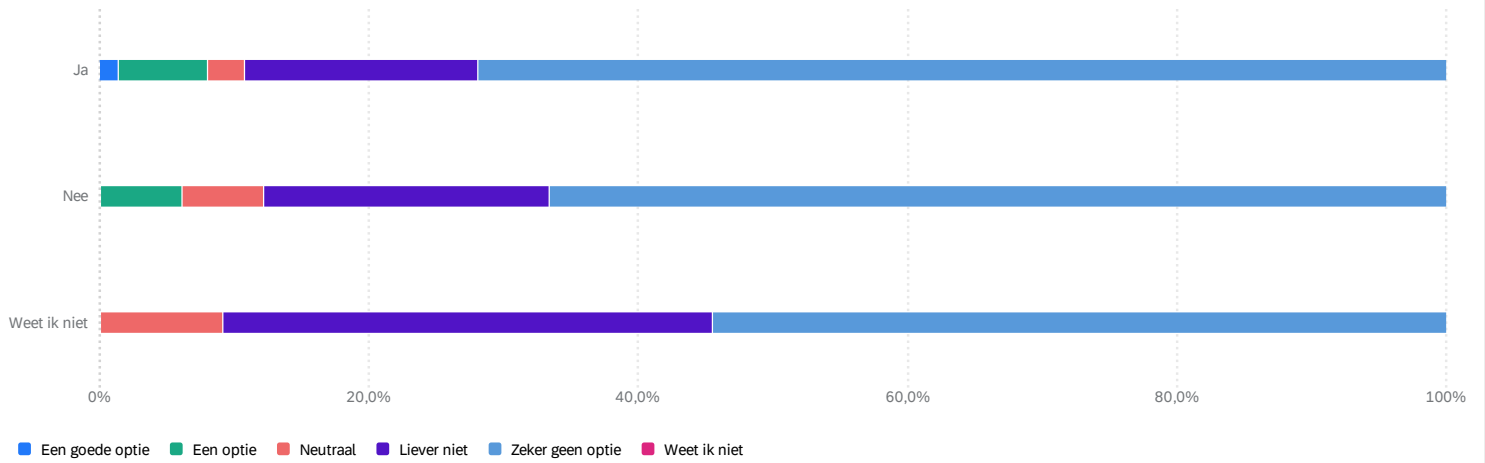
Wat is je huidige woonsituatie?: Anders ⓘ

- Samenwonend met huisgenoot ...
- studio ...
- Alleenwonend ...
- Apartment ...
- Samenwonend ...
- Samenwonend, deels kinderen ...

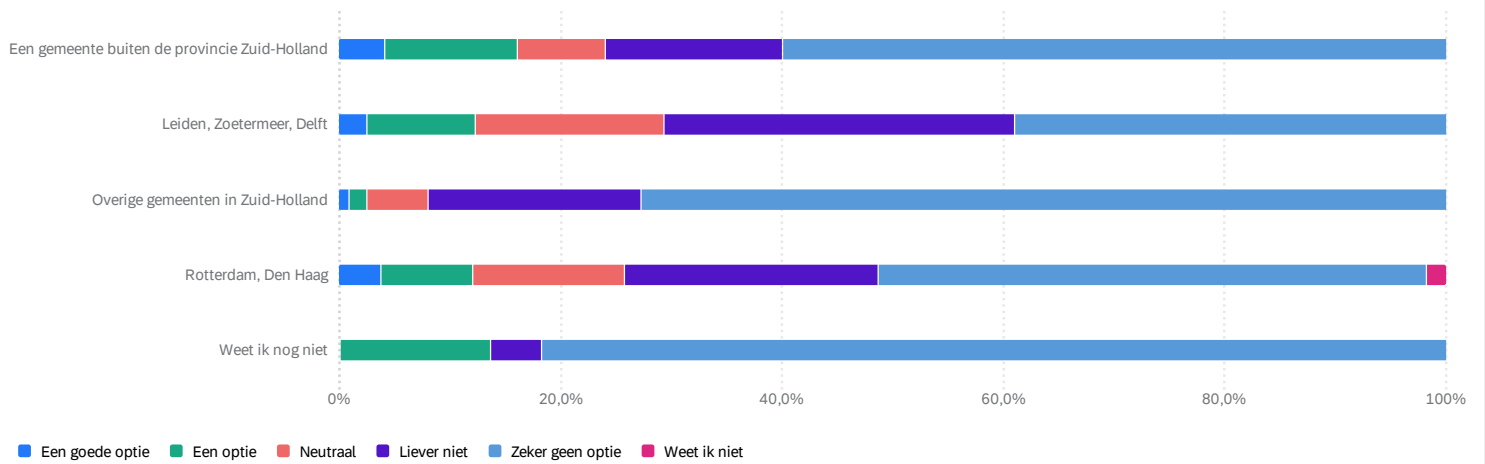
Ervaar jij moeite met het vinden van passende huisvesting? 192 ⓘ



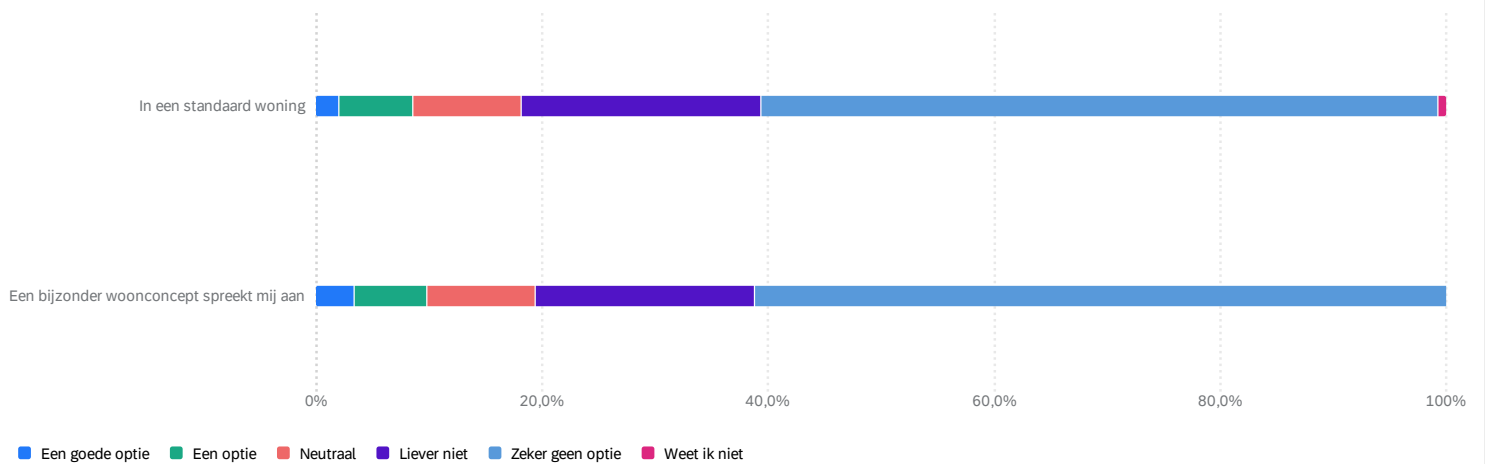
Verwacht je moeite te ervaren met het vinden van passende huisvesting? 130 ⓘ



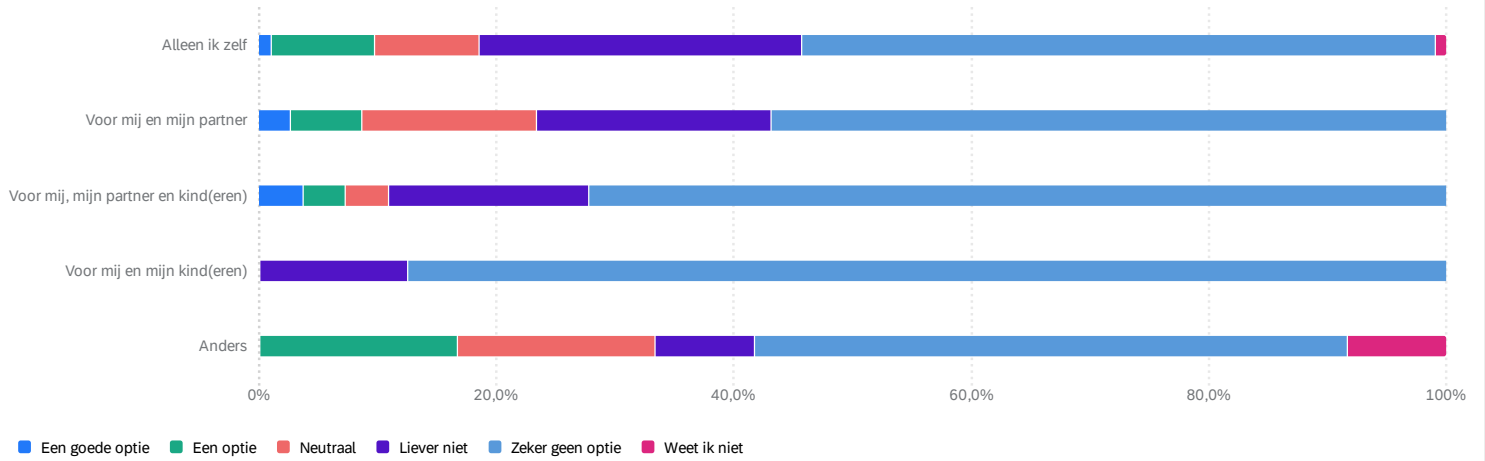
Waar wil je wonen? 322 ⓘ



Hoe zou je het liefst willen wonen? 322 ⓘ



Voor wie zoek je een woning? 322 ⓘ



Voor wie zoek je een woning?: Anders ⓘ

Voor mij en mijn moeder

...

Mijzelf met mijn beste vriendin

...

Nu nog single, dus kijk nu vooral voor mezelf, maar houd daarbij wel mogelijkheden voor de toekomst open en houd daar rekening mee

...

Word voor mij gezocht

...

Nu alleen maar hopelijk tegen die tijd met partner

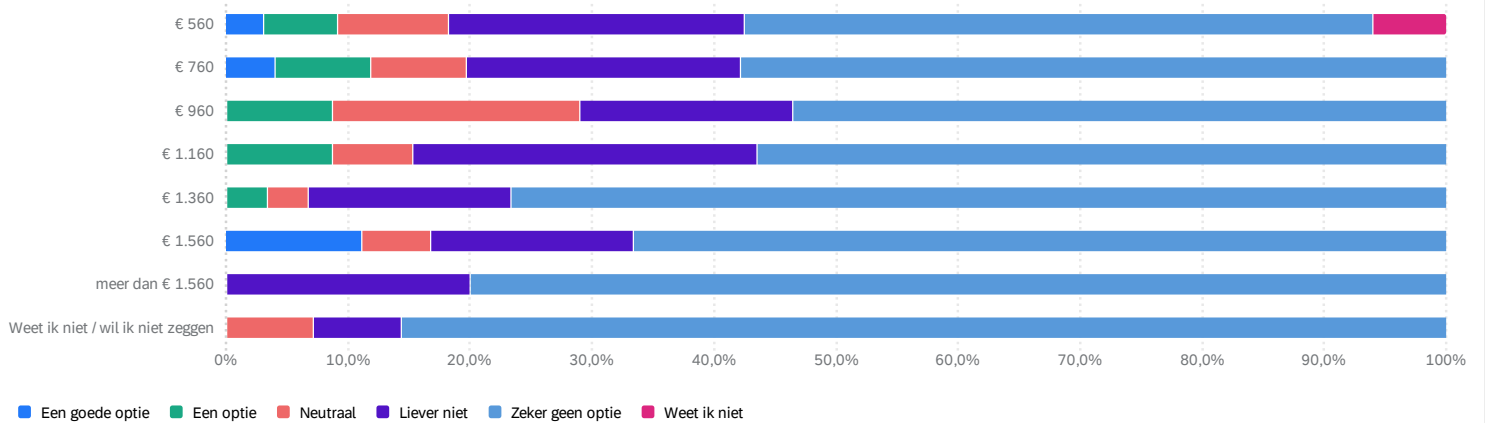
...

Zus en ik

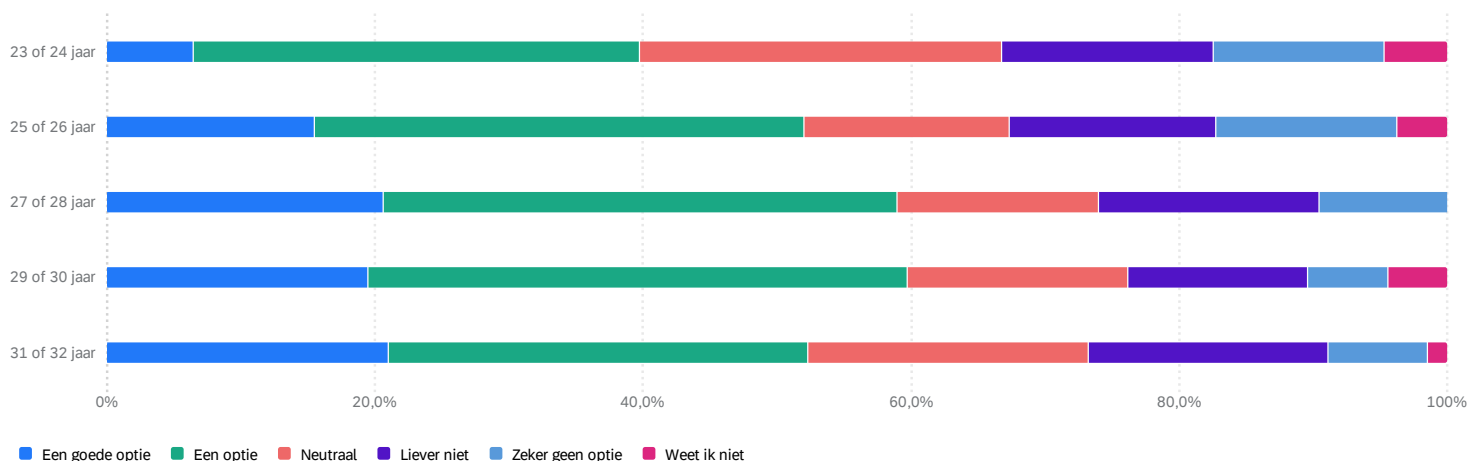
...

Wat is realistisch gezien hetgeen dat je/jullie maximaal willen betalen aan woonlasten (exclusief gas, water en licht) per maand voor de nieuwe woning?

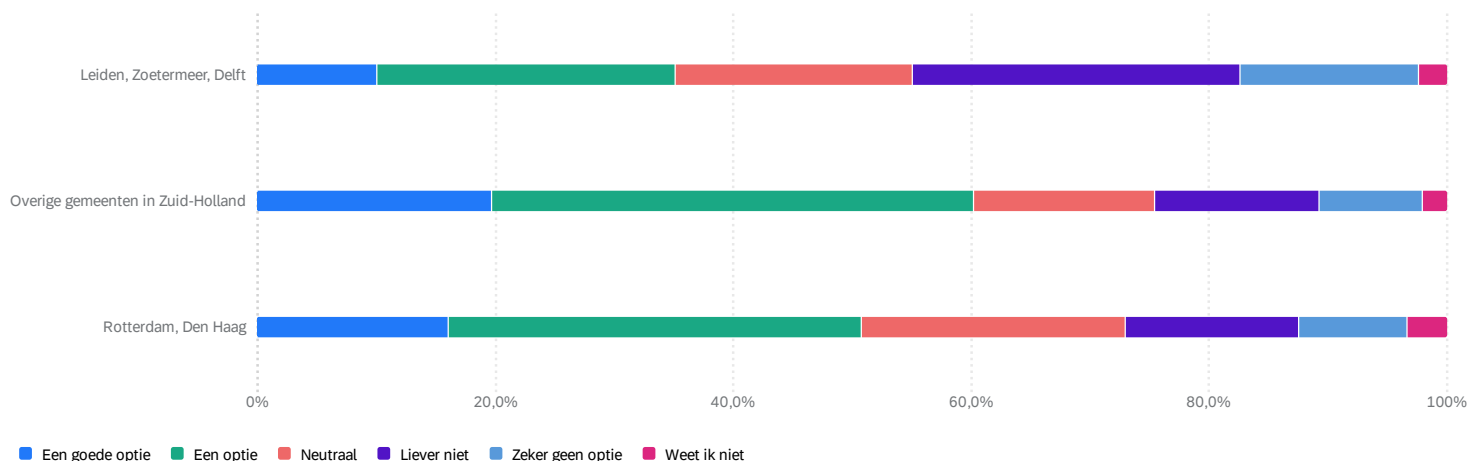
322 ⓘ



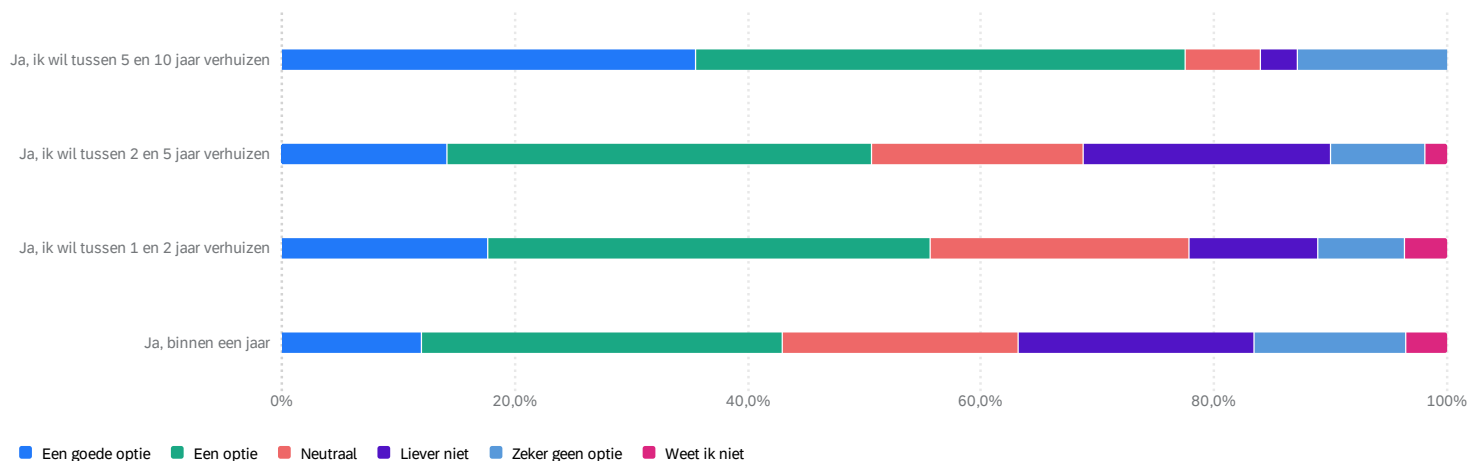
Wat is jouw leeftijd? 322 ⓘ



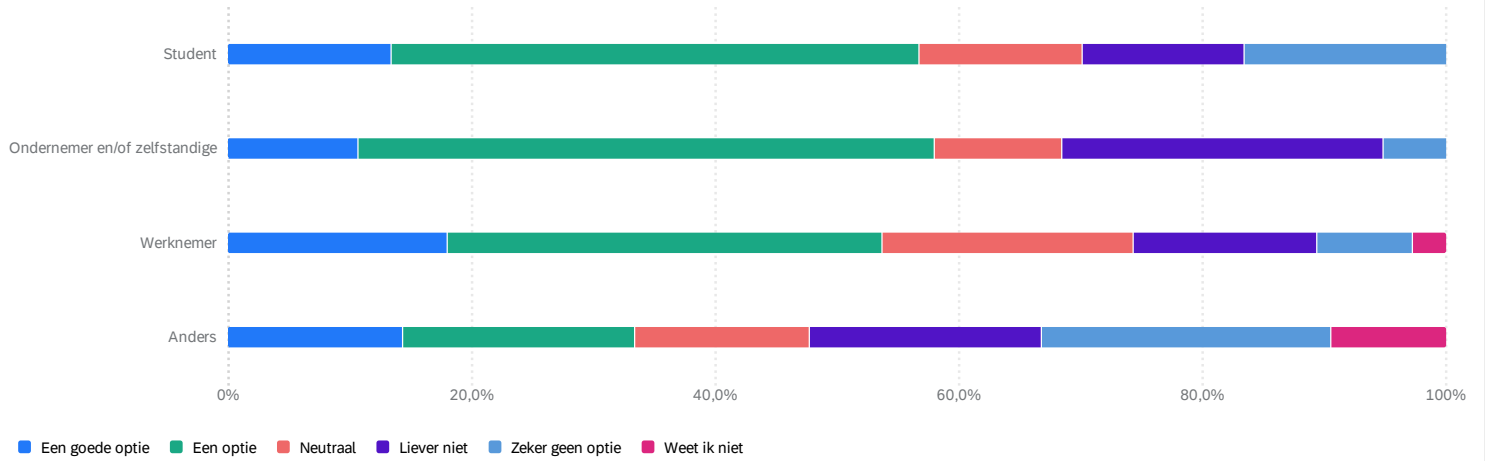
Waar woon je nu? 322 ⓘ



Verwacht je dat je de komende jaren wil gaan verhuizen? 322 ⓘ



Wat doe je in het dagelijks leven? 322 ⓘ



Wat doe je in het dagelijks leven?: Anders ⓘ

Ik ben deels zelfstandige en deels op zoek naar een nieuwe baan (of nieuwe opdrachten) ...

Huisvrouw ...

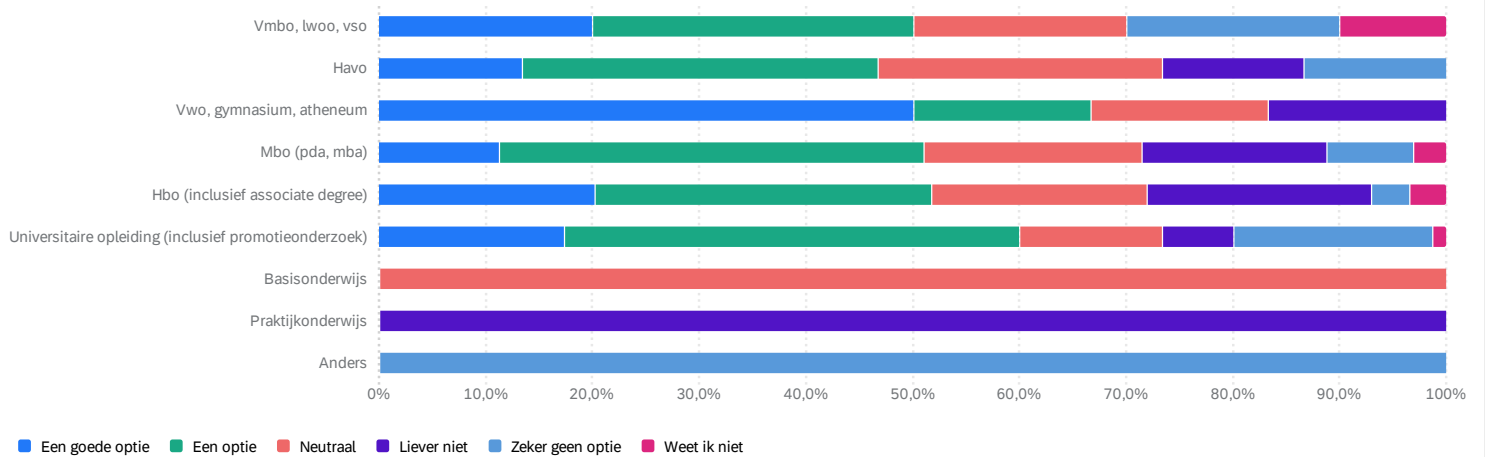
werkloos ...

Ziek ...

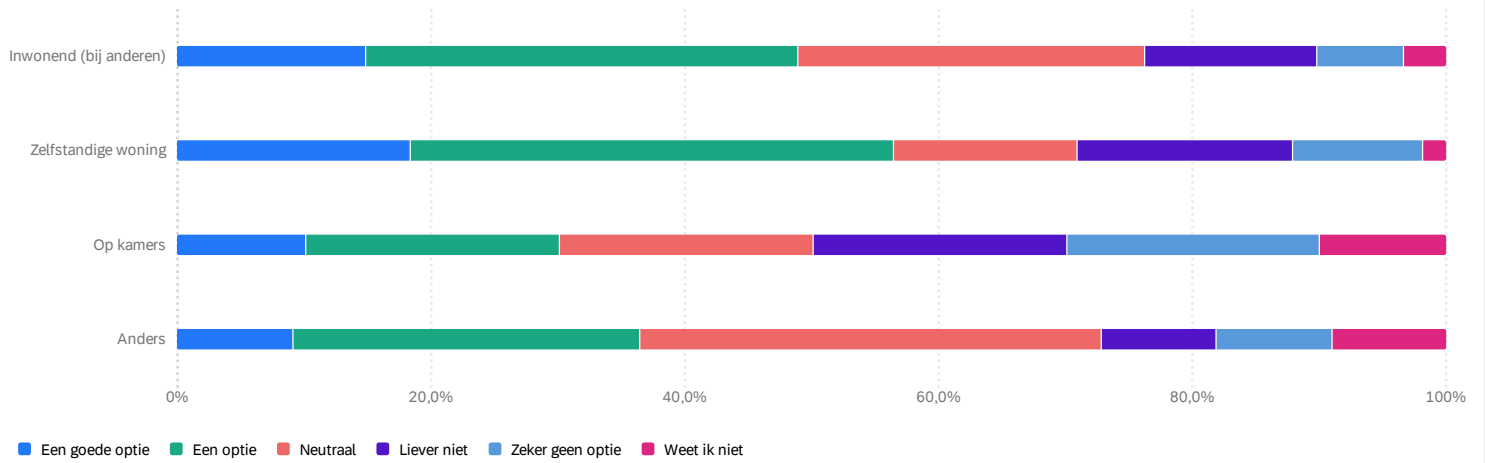
werkzoekende ...

Moeder ...

Wat is jouw hoogst voltooide opleiding? (Als je nog een studeert, vul je je huidige opleiding in) 322 ⓘ



Wat is je huidige woonsituatie? 322 ⓘ



Wat is je huidige woonsituatie?: Anders ⓘ

- Samenwonend met huisgenoot ⋮

- studio ⋮

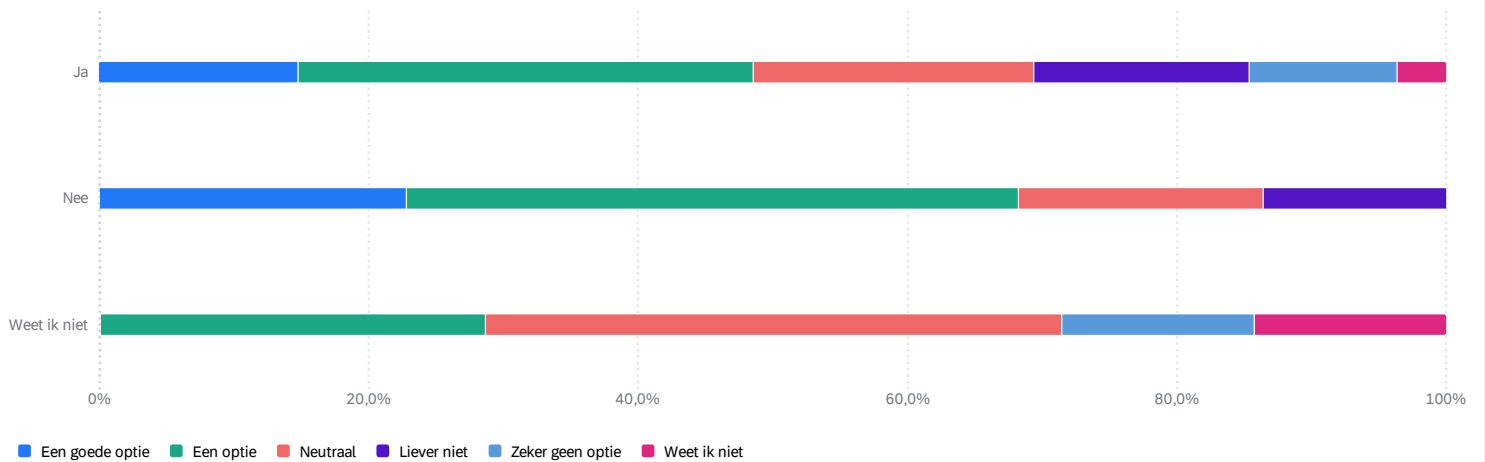
- Alleenwonend ⋮

- Apartment ⋮

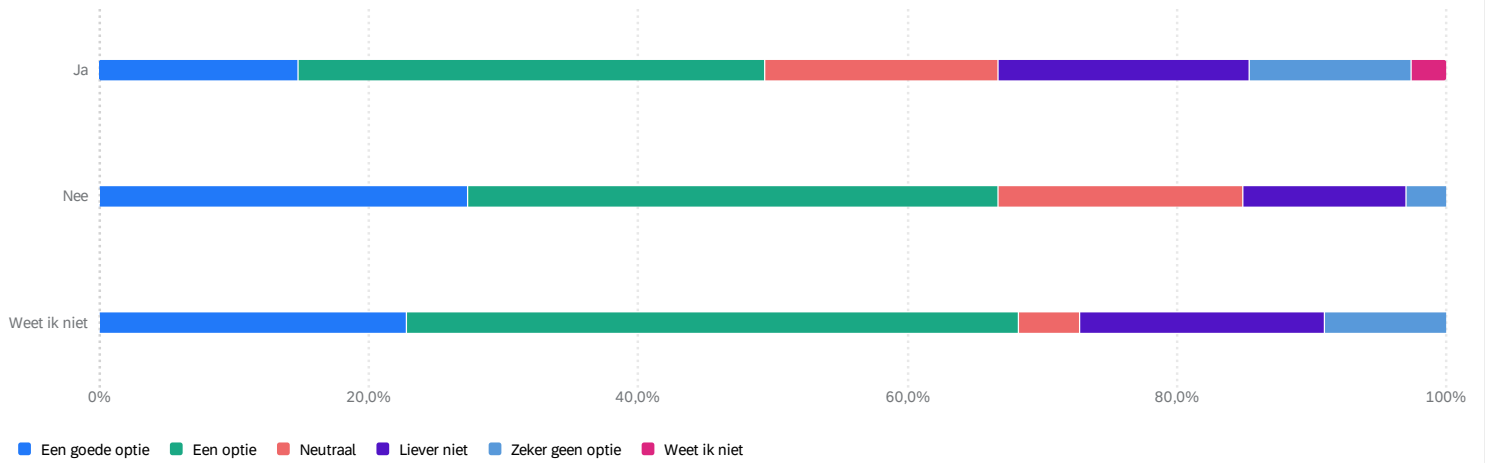
- Samenwonend ⋮

- Samenwonend, deels kinderen ⋮

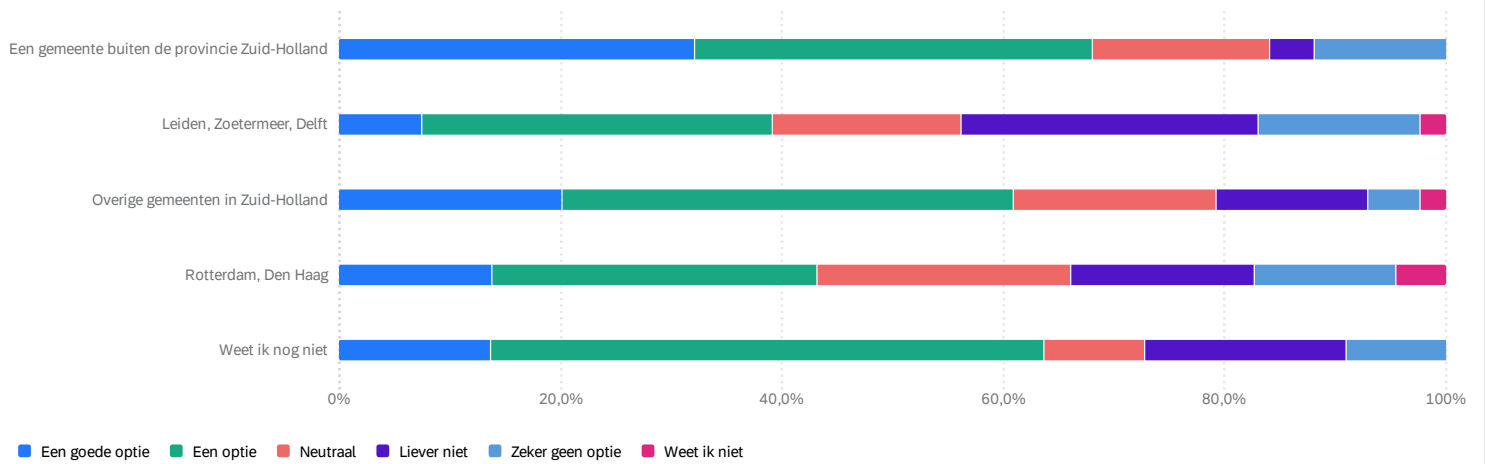
Ervaar jij moeite met het vinden van passende huisvesting? 192 ⓘ



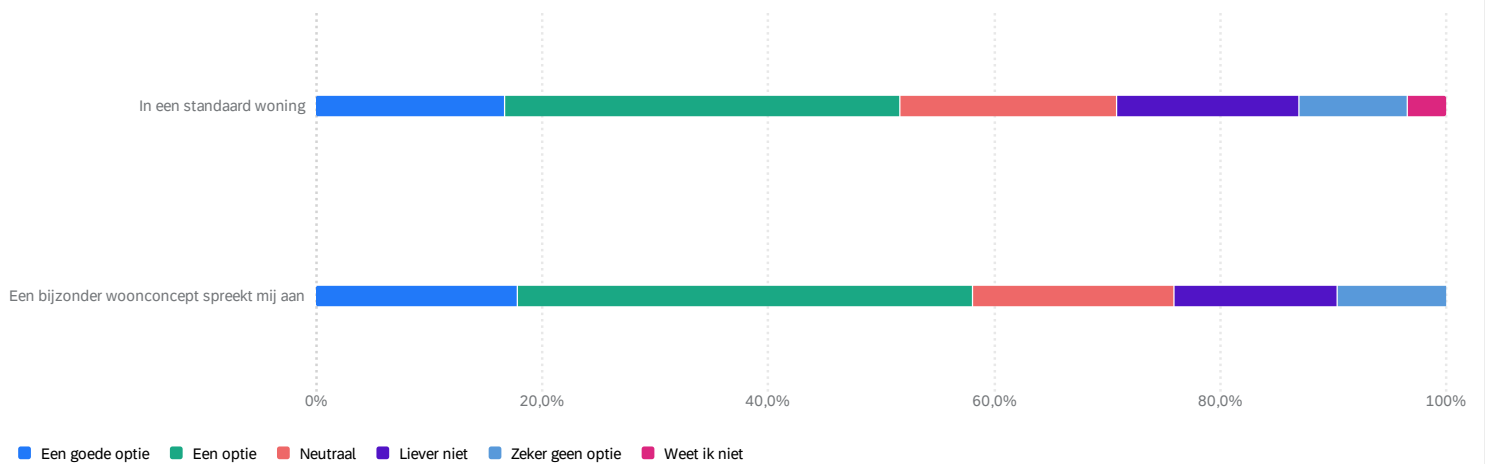
Verwacht je moeite te ervaren met het vinden van passende huisvesting? 130 ⓘ



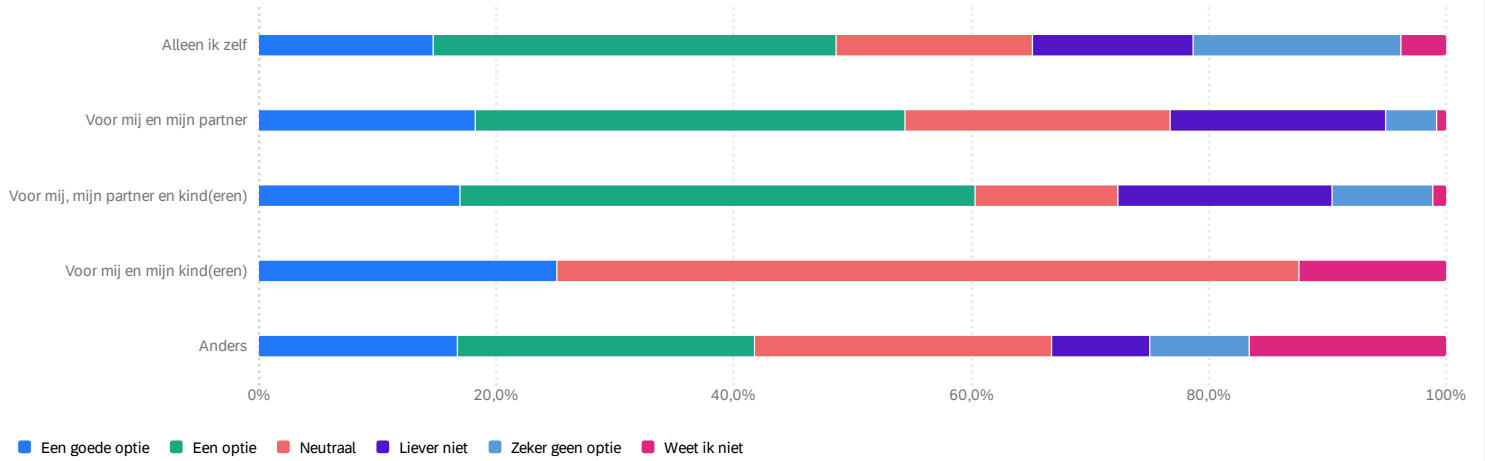
Waar wil je wonen? 322 ⓘ



Hoe zou je het liefst willen wonen? 322 ⓘ



Voor wie zoek je een woning? 322 ⓘ



Voor wie zoek je een woning?: Anders ⓘ

Voor mij en mijn moeder ...

Mijzelf met mijn beste vriendin ...

Nu nog single, dus kijk nu vooral voor mezelf, maar houd daarbij wel mogelijkheden voor de toekomst open en houd daar rekening mee ...

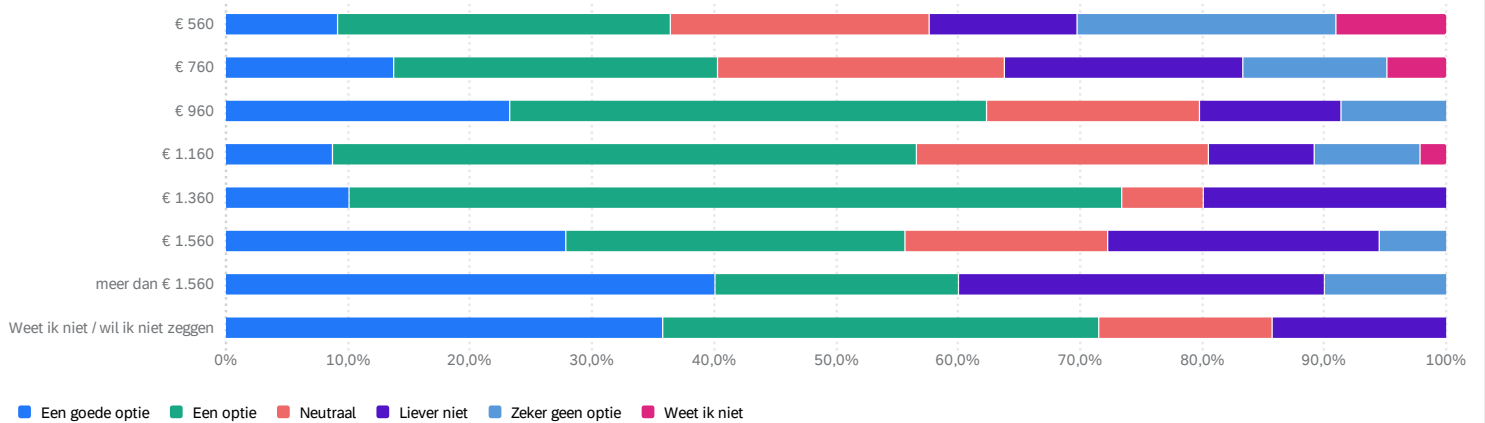
Word voor mij gezocht ...

Nu alleen maar hopelijk tegen die tijd met partner ...

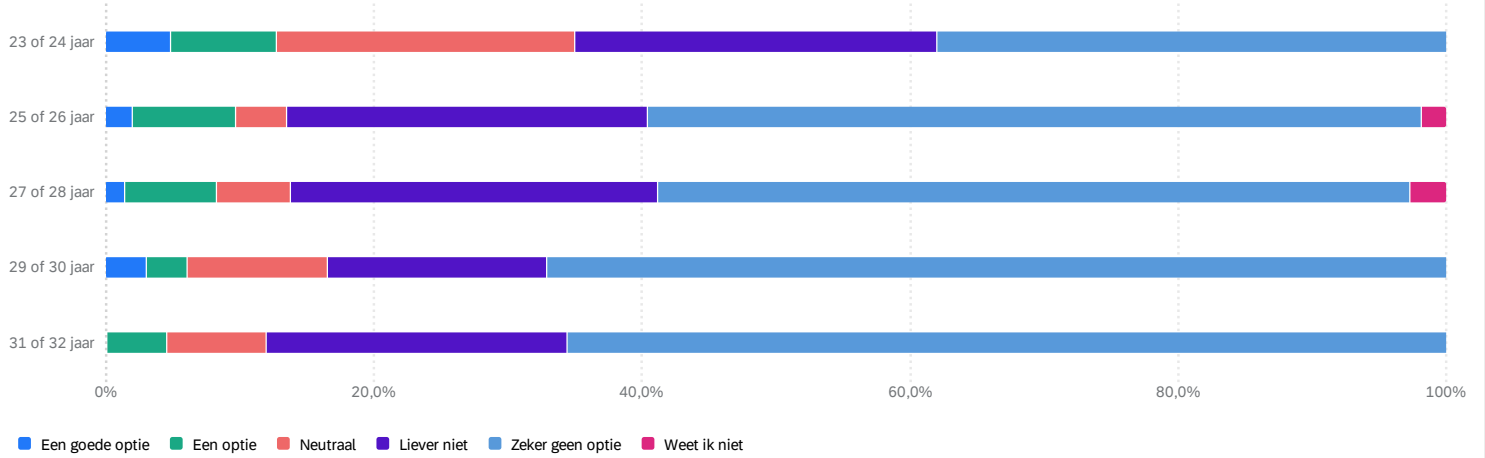
Zus en ik ...

Wat is realistisch gezien hetgeen dat je/jullie maximaal willen betalen aan woonlasten (exclusief gas, water en licht) per maand voor de nieuwe woning?

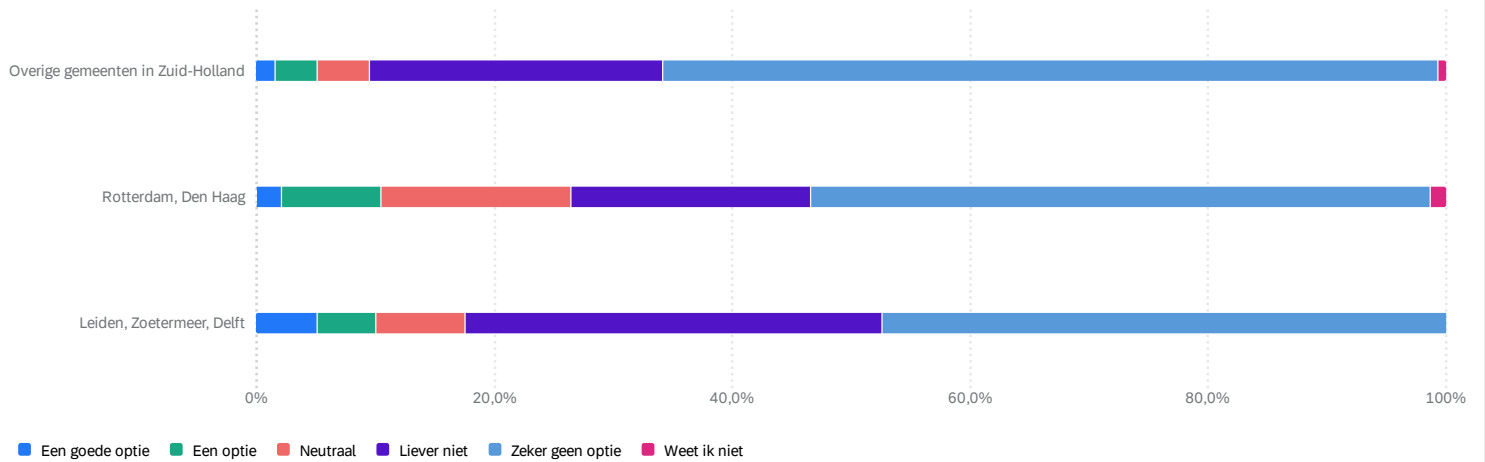
322 ⓘ



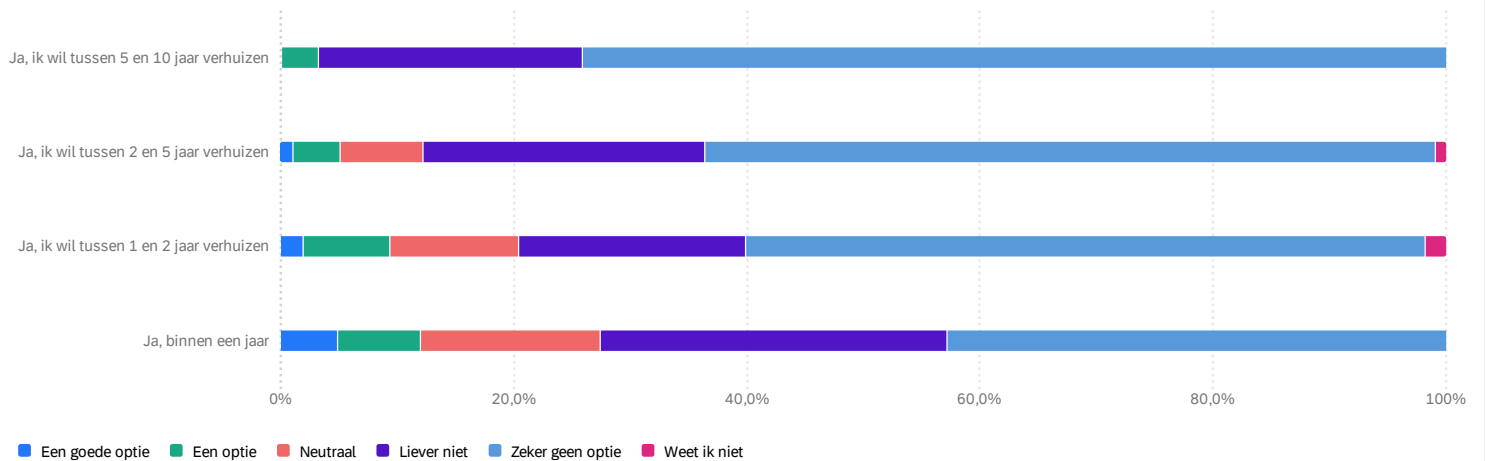
Wat is jouw leeftijd? 322 ⓘ



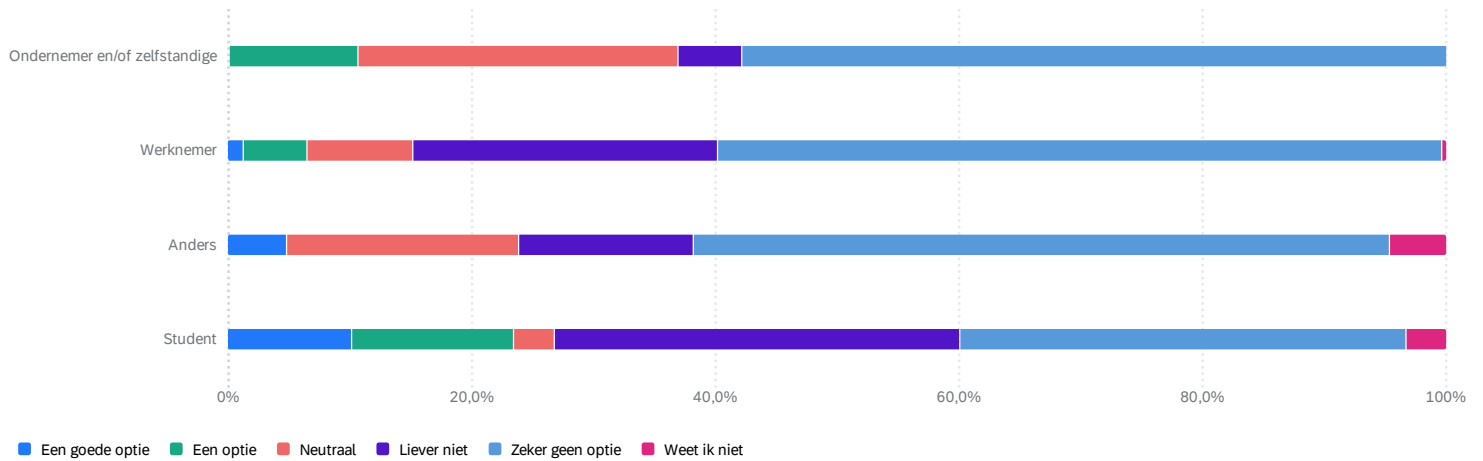
Waar woon je nu? 322 ⓘ



Verwacht je dat je de komende jaren wil gaan verhuizen? 322 ⓘ



Wat doe je in het dagelijks leven? 322 ⓘ



Wat doe je in het dagelijks leven?: Anders ⓘ

Ik ben deels zelfstandige en deels op zoek naar een nieuwe baan (of nieuwe opdrachten) ⋮

Huisvrouw ⋮

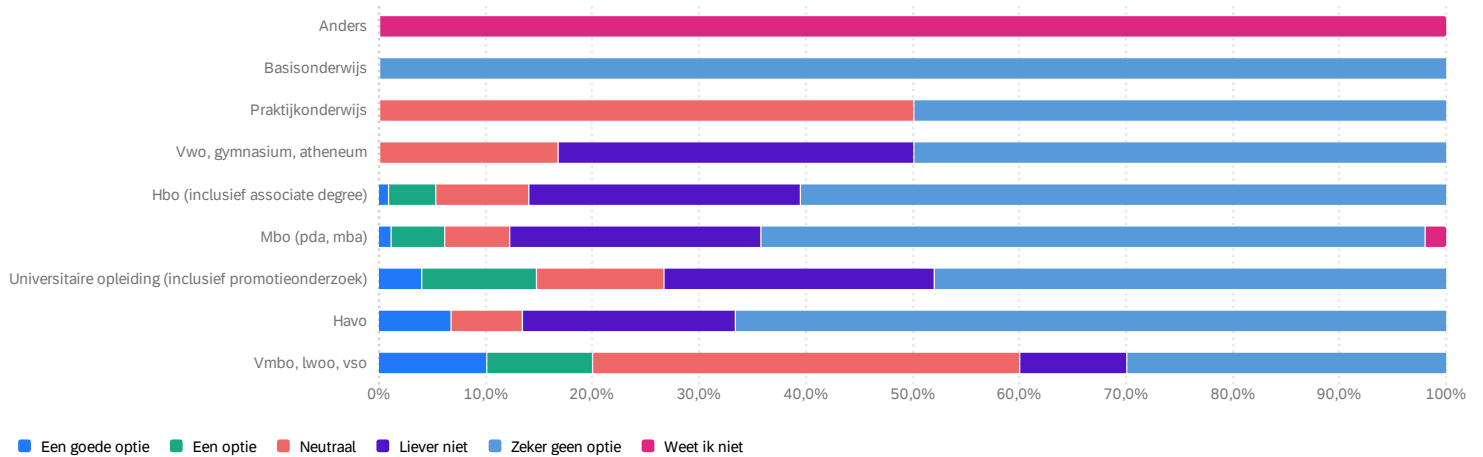
werkloos ⋮

Ziek ⋮

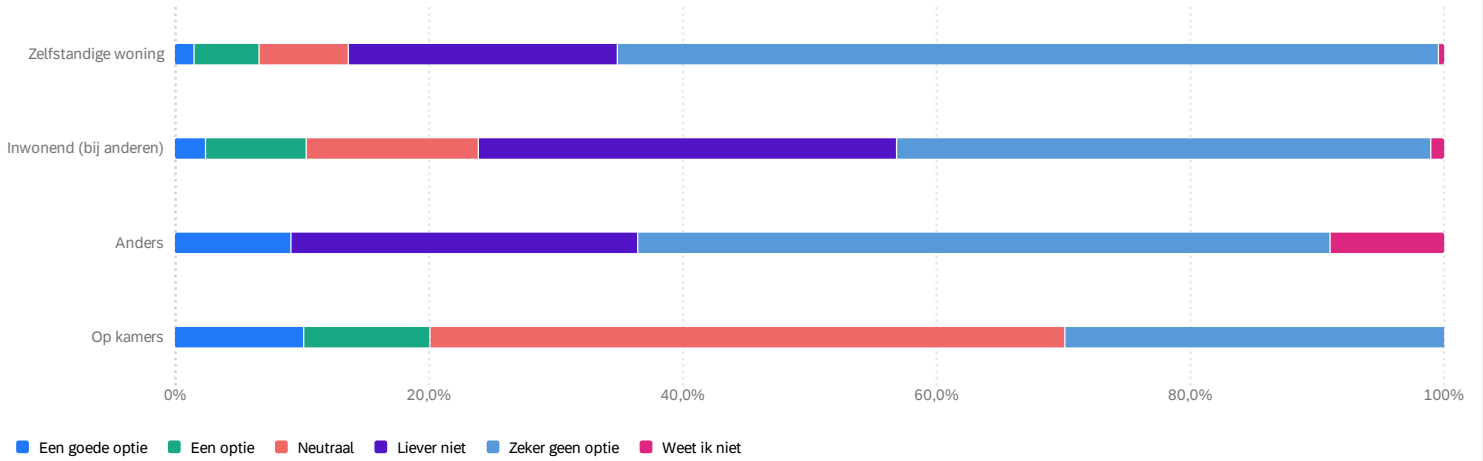
werkzoekende ⋮

Moeder ⋮

Wat is jouw hoogst voltooide opleiding? (Als je nog een studeert, vul je je huidige opleiding in) 322 ⓘ



Wat is je huidige woonsituatie? 322 ⓘ



Wat is je huidige woonsituatie?: Anders ⓘ

- Samenwonend met huisgenoot ⋮

- studio ⋮

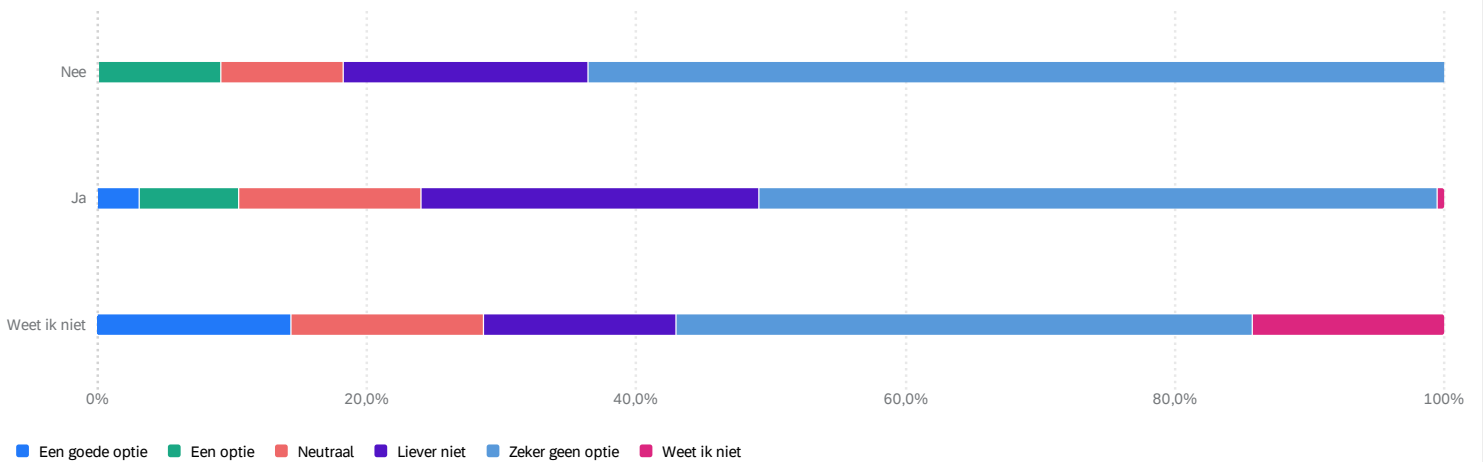
- Alleenwonend ⋮

- Apartment ⋮

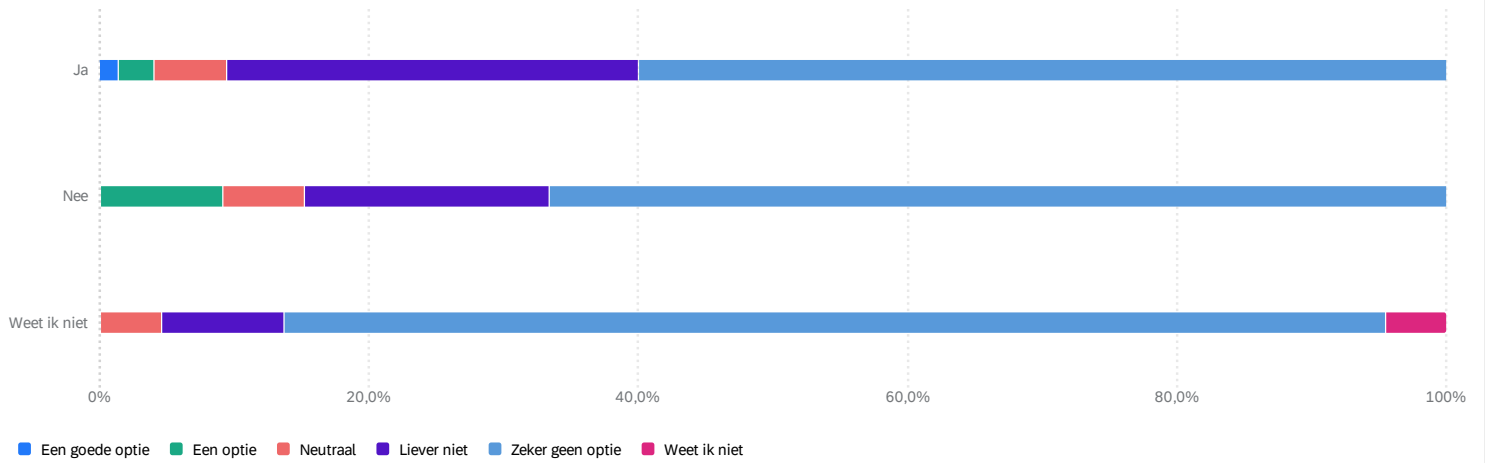
- Samenwonend ⋮

- Samenwonend, deels kinderen ⋮

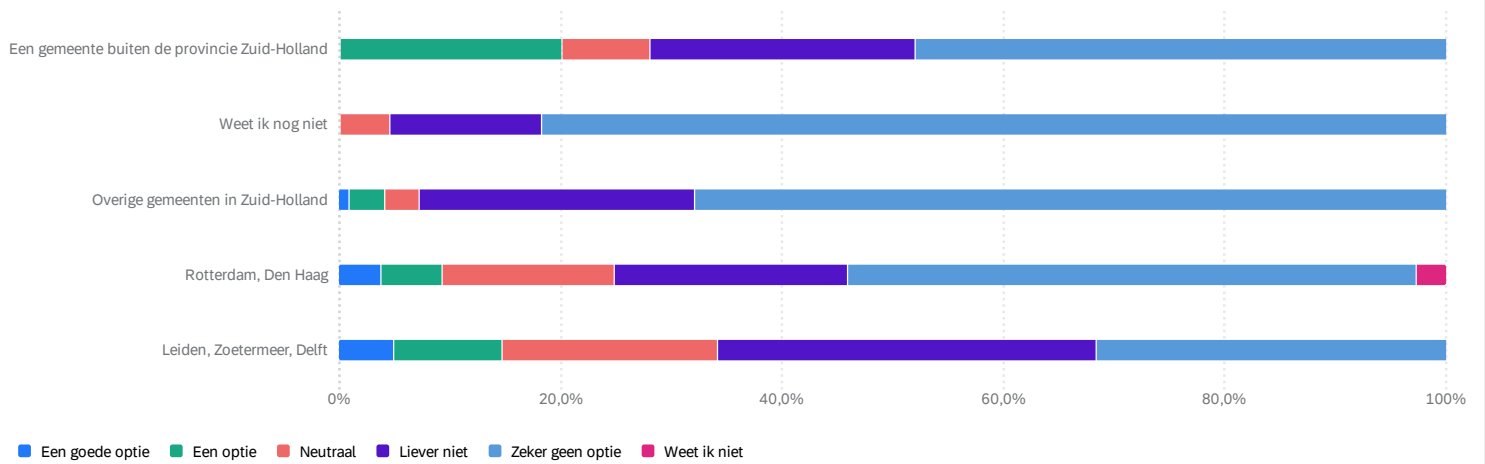
Ervaar jij moeite met het vinden van passende huisvesting? 192 ⓘ



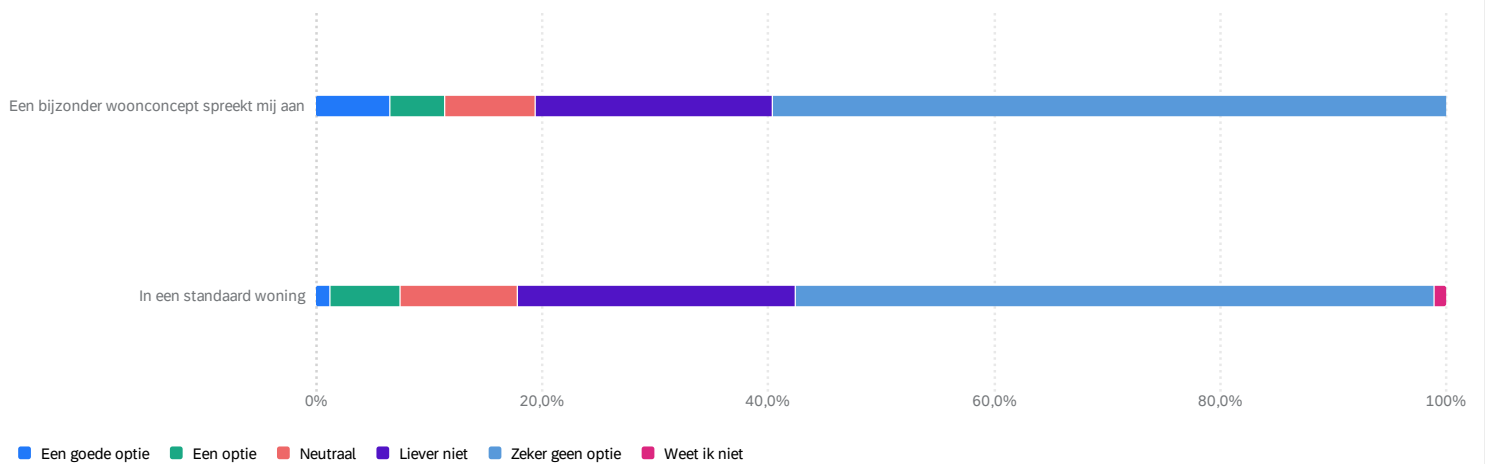
Verwacht je moeite te ervaren met het vinden van passende huisvesting? 130 ⓘ



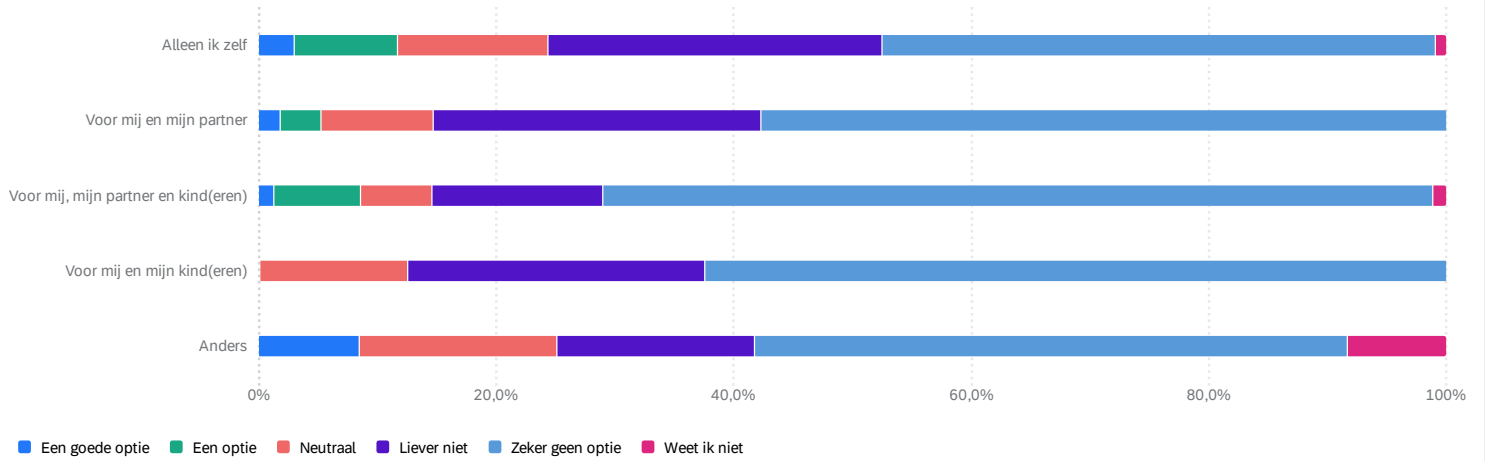
Waar wil je wonen? 322 ⓘ



Hoe zou je het liefst willen wonen? 322 ⓘ



Voor wie zoek je een woning? 322 ⓘ



Voor wie zoek je een woning?: Anders ⓘ

Voor mij en mijn moeder

...

Mijzelf met mijn beste vriendin

...

Nu nog single, dus kijk nu vooral voor mezelf, maar houd daarbij wel mogelijkheden voor de toekomst open en houd daar rekening mee

...

Word voor mij gezocht

...

Nu alleen maar hopelijk tegen die tijd met partner

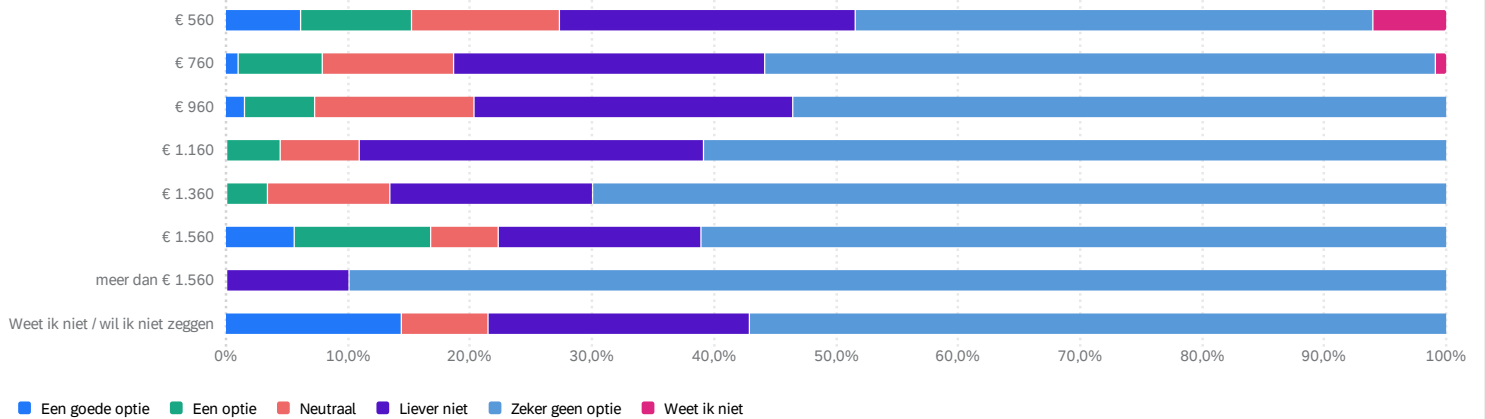
...

Zus en ik

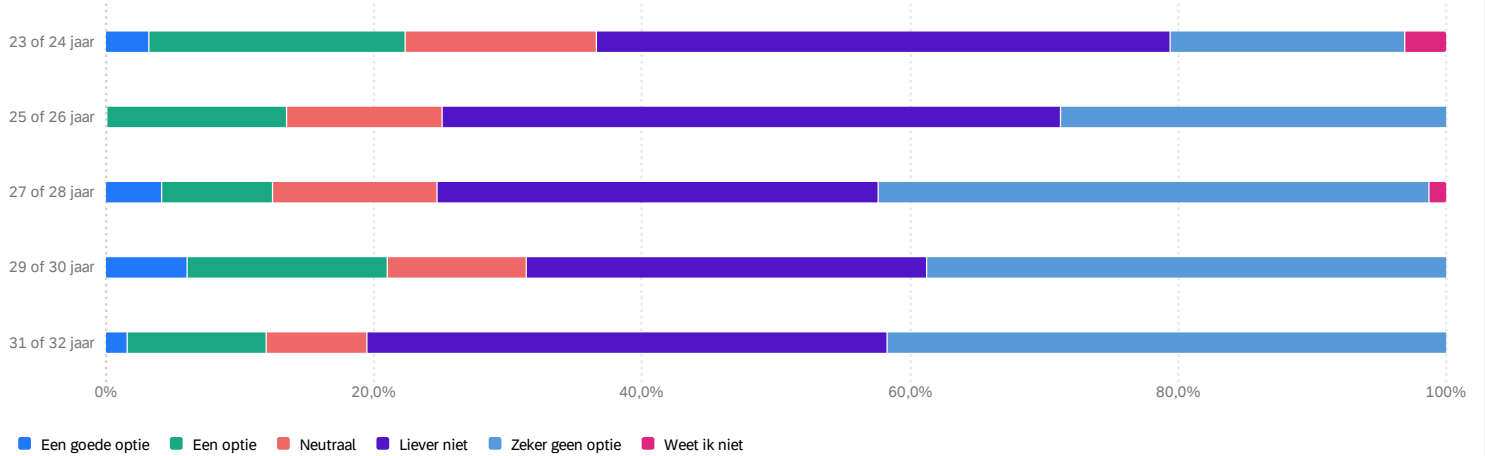
...

Wat is realistisch gezien hetgeen dat je/jullie maximaal willen betalen aan woonlasten (exclusief gas, water en licht) per maand voor de nieuwe woning?

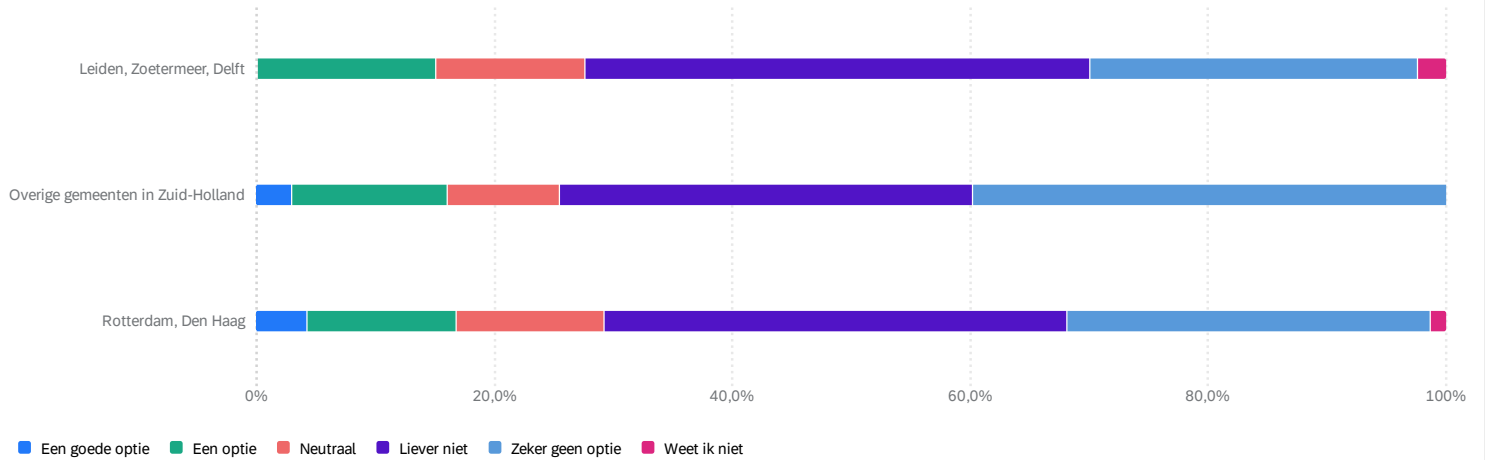
322 ⓘ



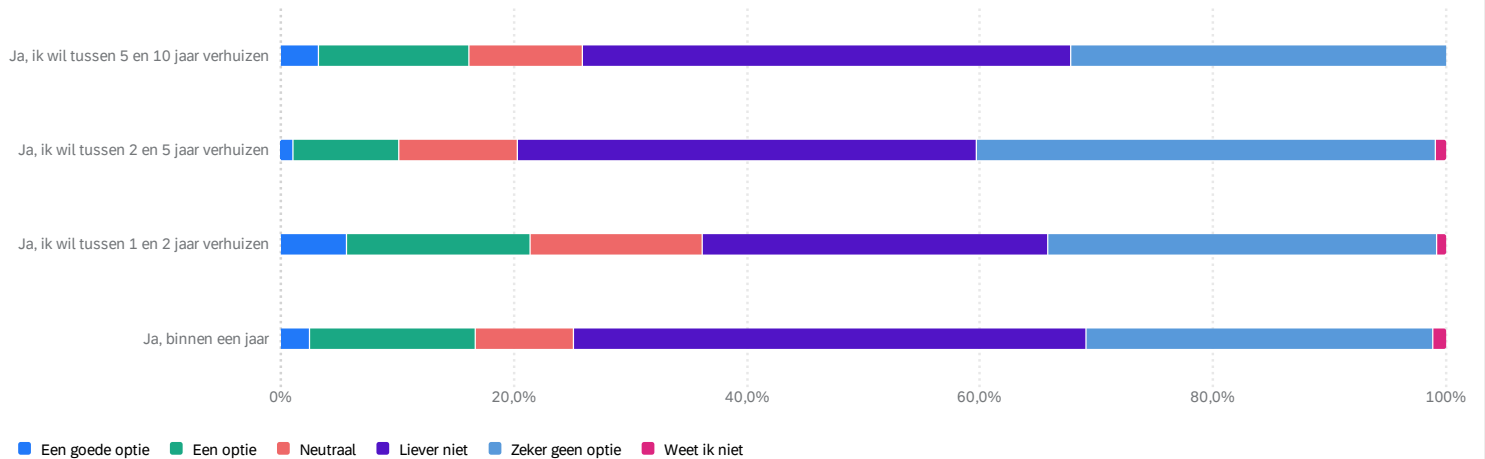
Wat is jouw leeftijd? 322 ⓘ



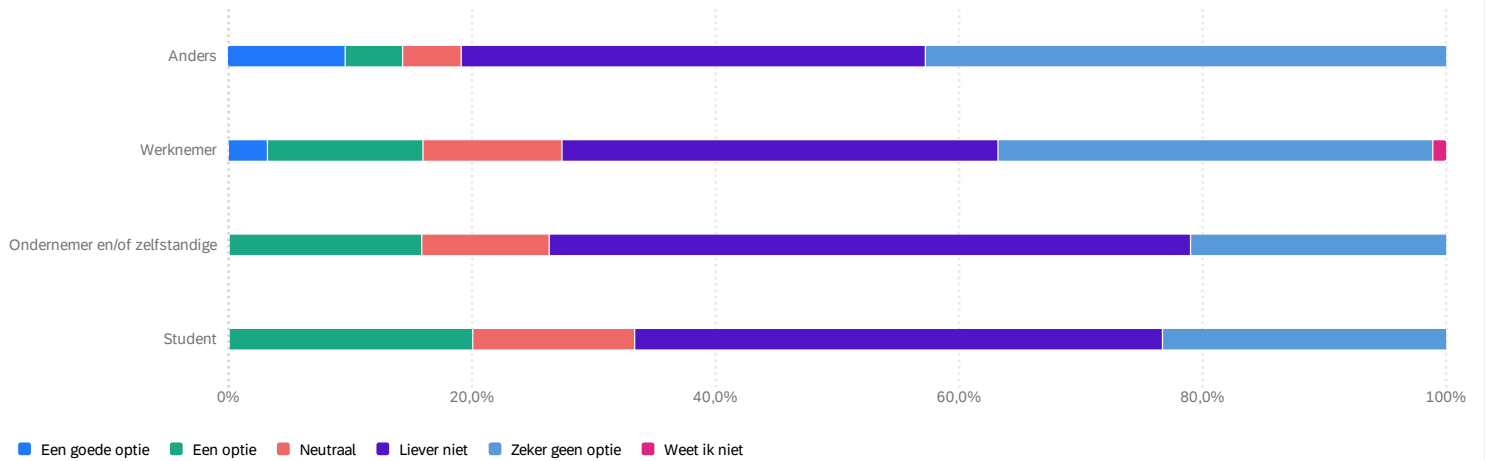
Waar woon je nu? 322 ⓘ



Verwacht je dat je de komende jaren wil gaan verhuizen? 322 ⓘ



Wat doe je in het dagelijks leven? 322 ⓘ



Wat doe je in het dagelijks leven?: Anders ⓘ

Ik ben deels zelfstandige en deels op zoek naar een nieuwe baan (of nieuwe opdrachten) ...

Huisvrouw ...

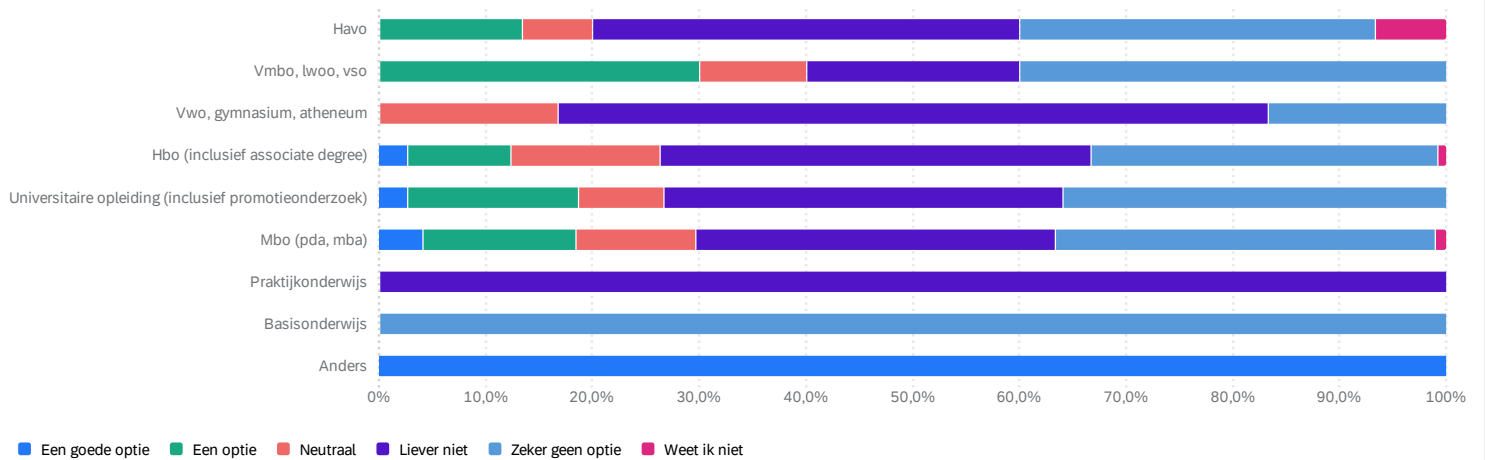
werkloos ...

Ziek ...

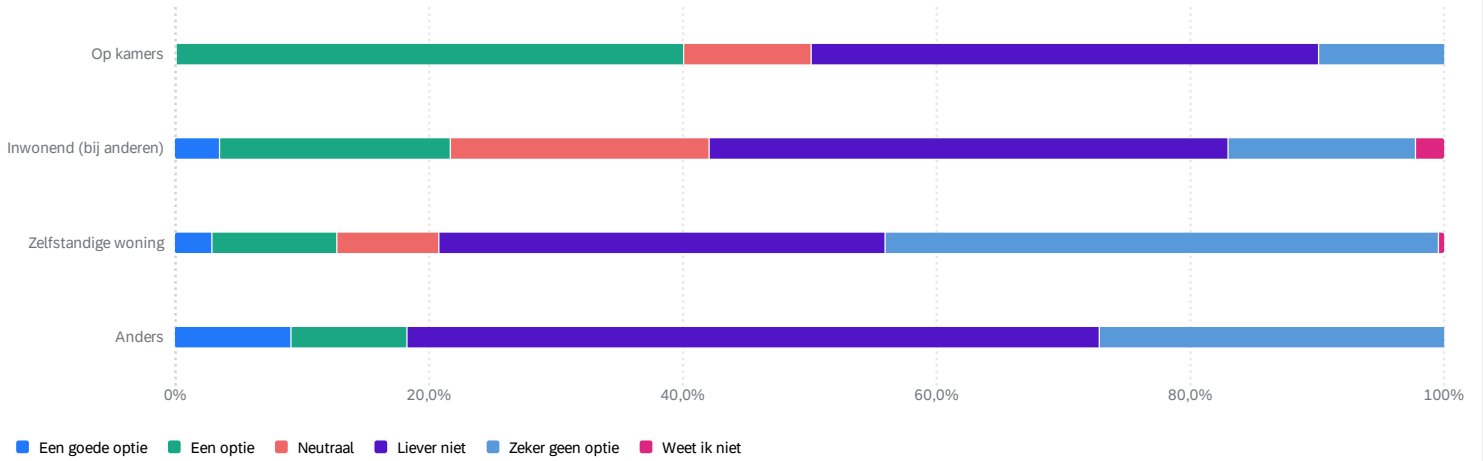
werkzoekende ...

Moeder ...

Wat is jouw hoogst voltooide opleiding? (Als je nog een studeert, vul je je huidige opleiding in) 322 ⓘ



Wat is je huidige woonsituatie? 322 ⓘ



Wat is je huidige woonsituatie?: Anders ⓘ

- Samenwonend met huisgenoot ⋮

- studio ⋮

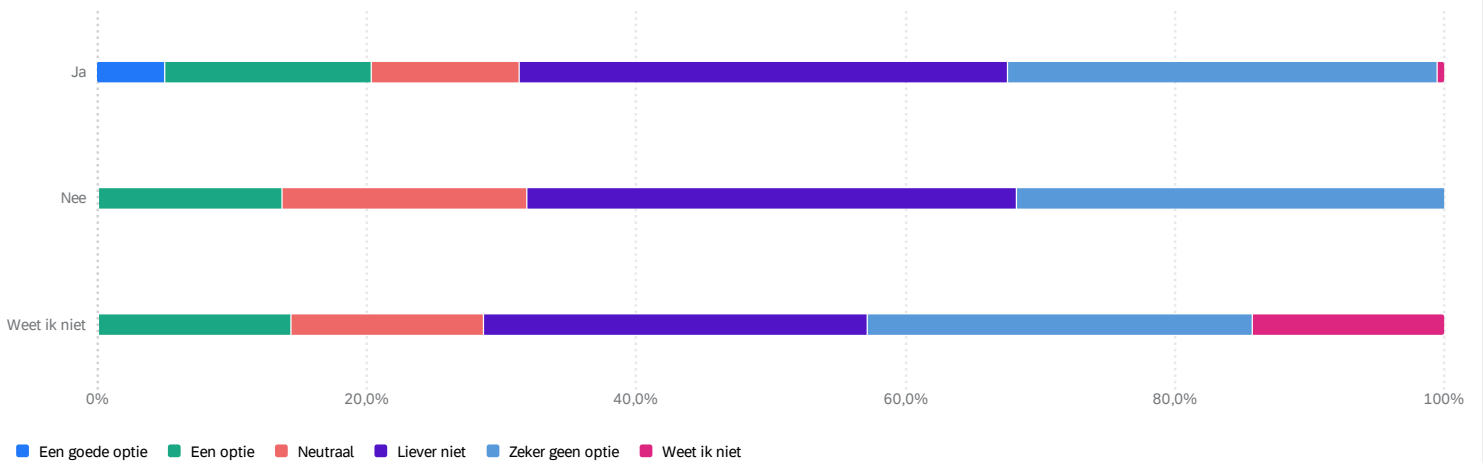
- Alleenwonend ⋮

- Apartment ⋮

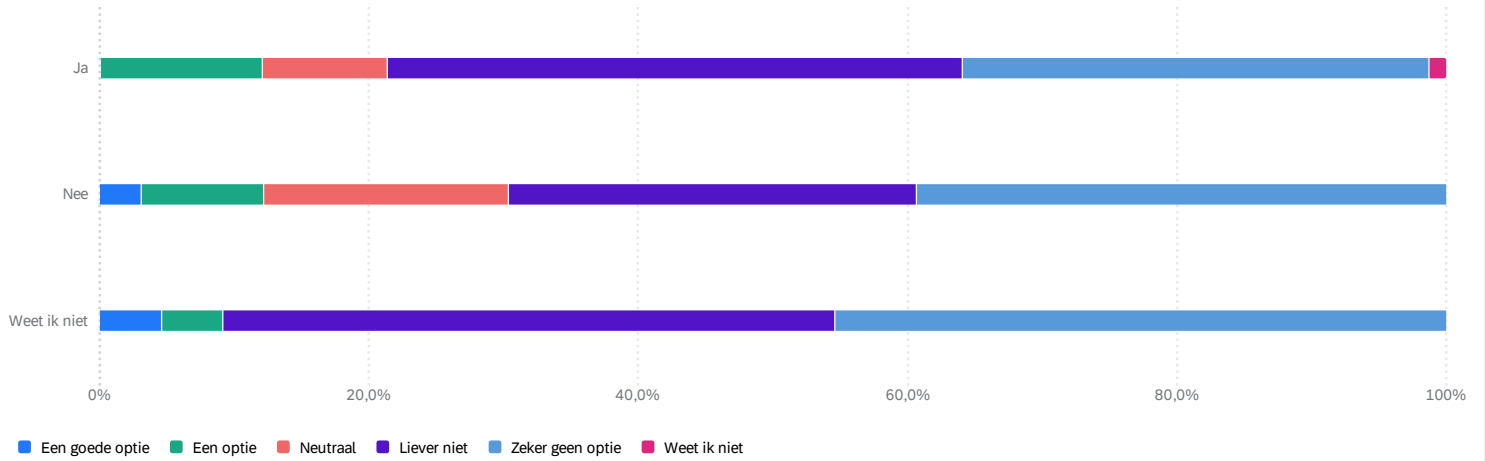
- Samenwonend ⋮

- Samenwonend, deels kinderen ⋮

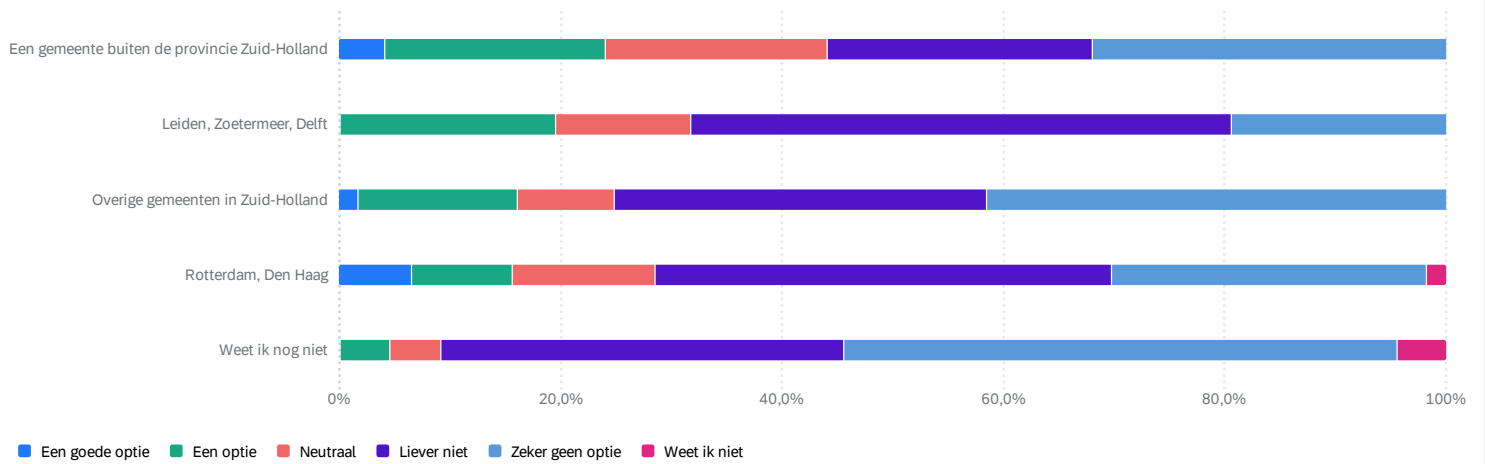
Ervaar jij moeite met het vinden van passende huisvesting? 192 ⓘ



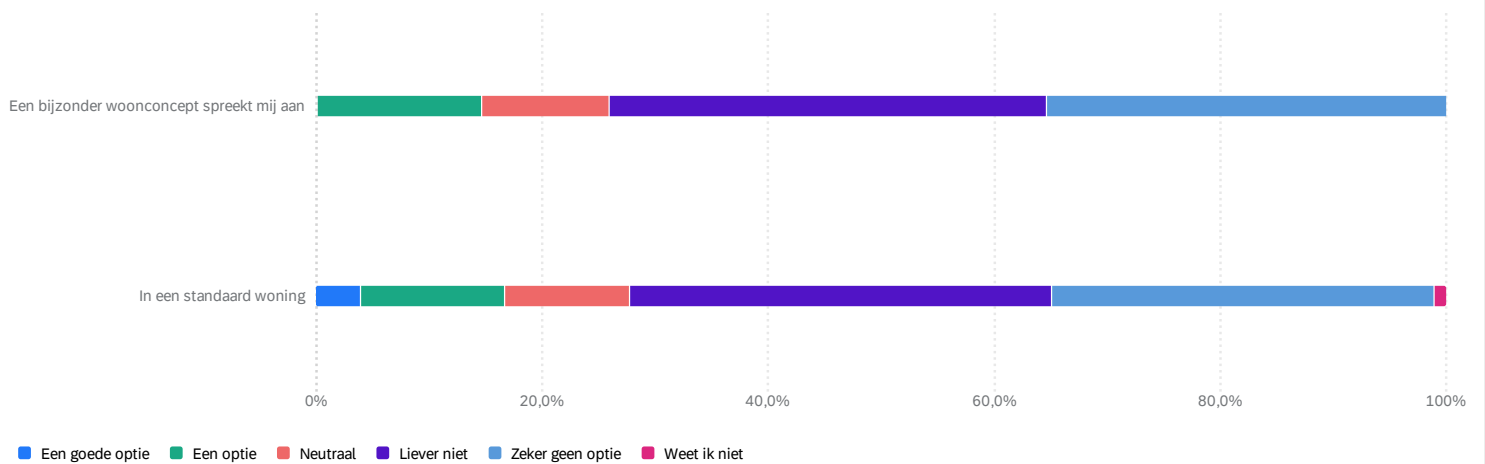
Verwacht je moeite te ervaren met het vinden van passende huisvesting? 130 ⓘ



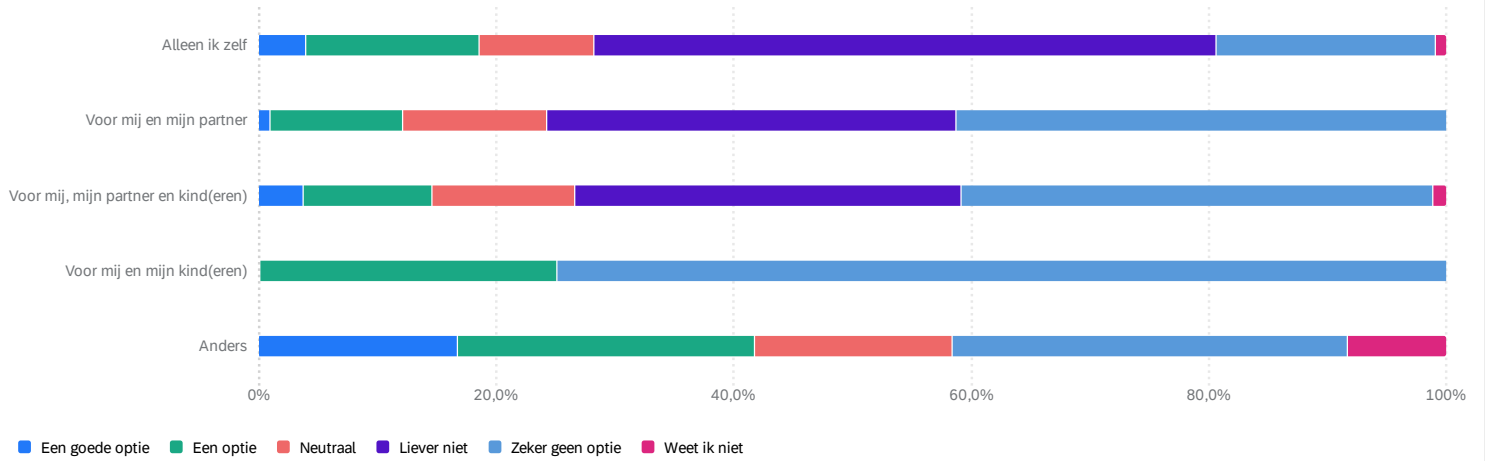
Waar wil je wonen? 322 ⓘ



Hoe zou je het liefst willen wonen? 322 ⓘ



Voor wie zoek je een woning? 322 ⓘ



Voor wie zoek je een woning?: Anders ⓘ

Voor mij en mijn moeder

...

Mijzelf met mijn beste vriendin

...

Nu nog single, dus kijk nu vooral voor mezelf, maar houd daarbij wel mogelijkheden voor de toekomst open en houd daar rekening mee

...

Word voor mij gezocht

...

Nu alleen maar hopelijk tegen die tijd met partner

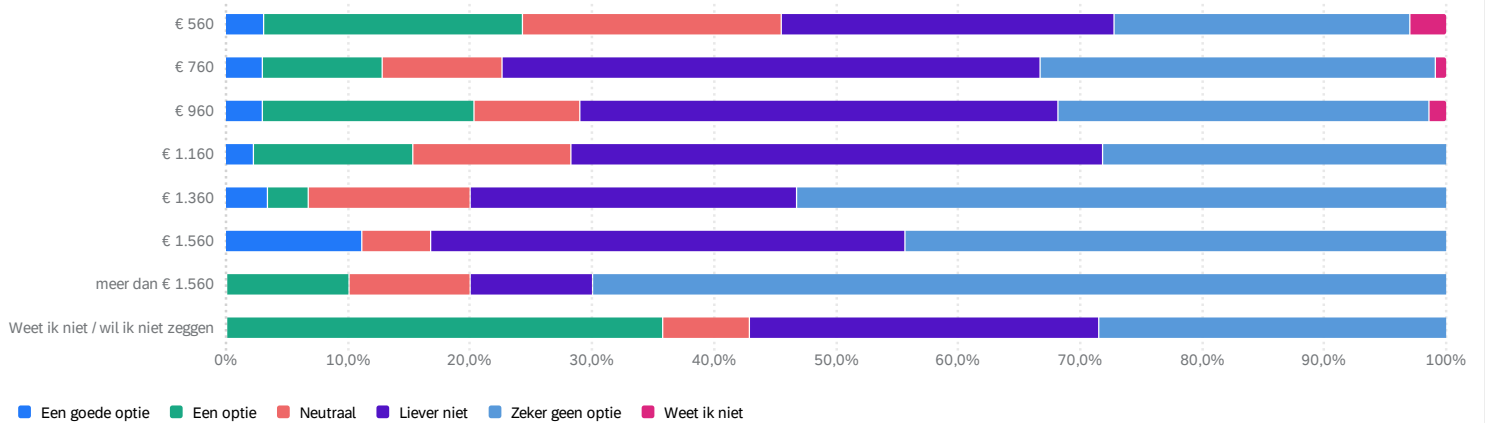
...

Zus en ik

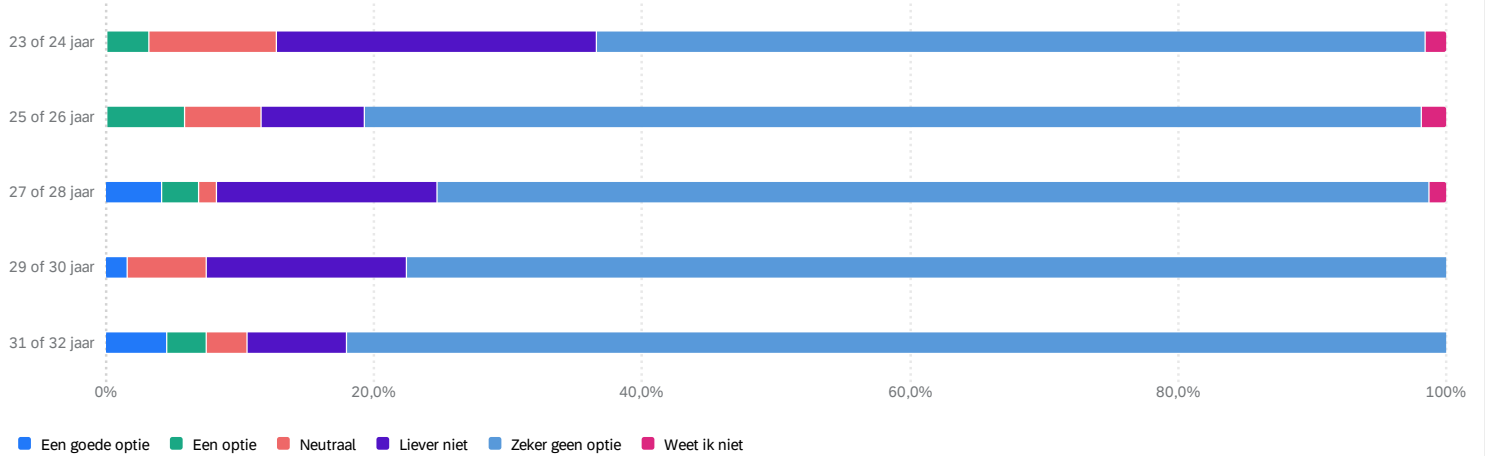
...

Wat is realistisch gezien hetgeen dat je/jullie maximaal willen betalen aan woonlasten (exclusief gas, water en licht) per maand voor de nieuwe woning?

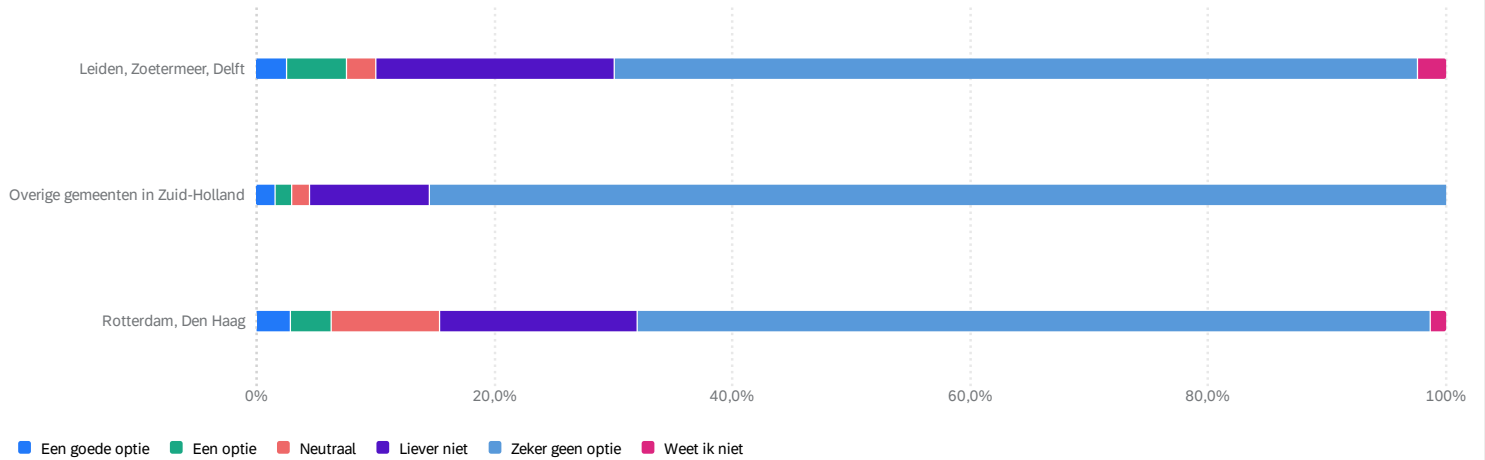
322 ⓘ



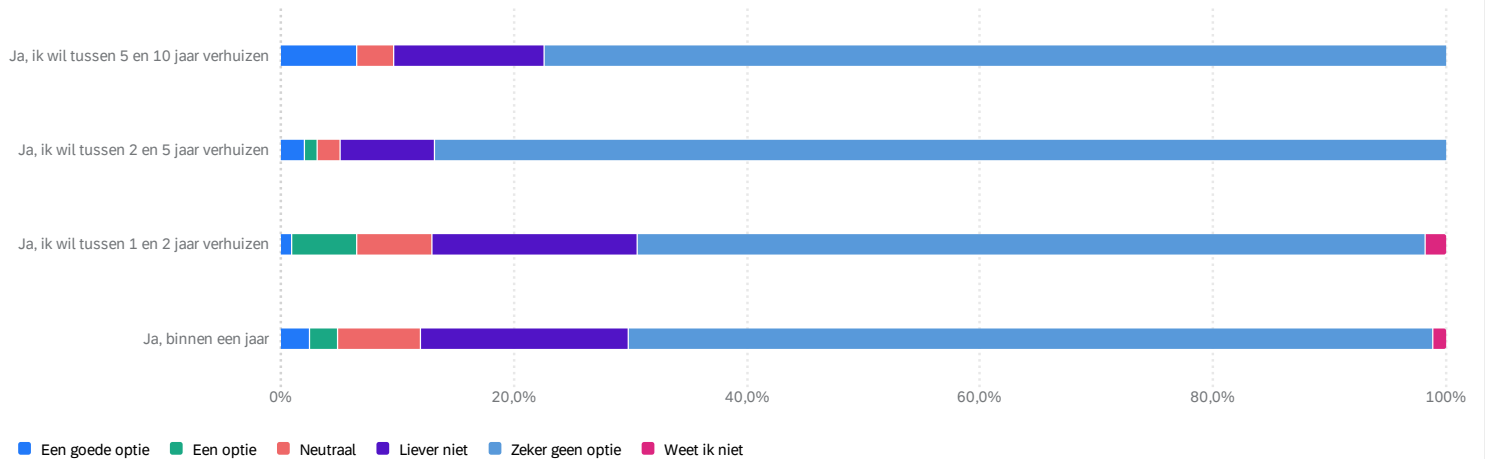
Wat is jouw leeftijd? 322 ⓘ



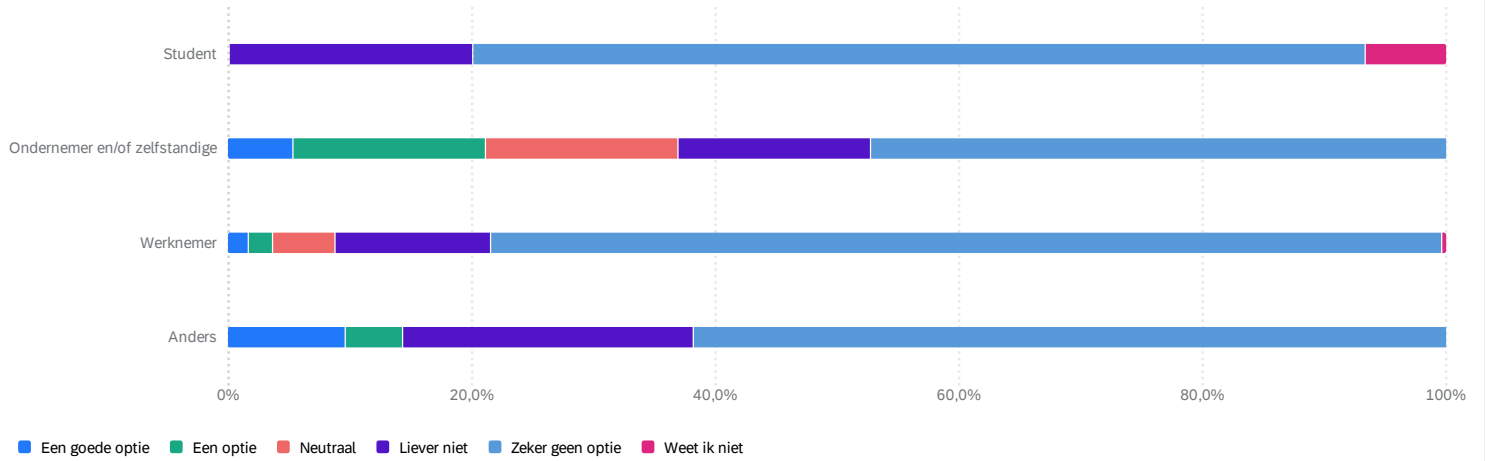
Waar woon je nu? 322 ⓘ



Verwacht je dat je de komende jaren wil gaan verhuizen? 322 ⓘ



Wat doe je in het dagelijks leven? 322 ⓘ



Wat doe je in het dagelijks leven?: Anders ⓘ

Ik ben deels zelfstandige en deels op zoek naar een nieuwe baan (of nieuwe opdrachten) ...

Huisvrouw ...

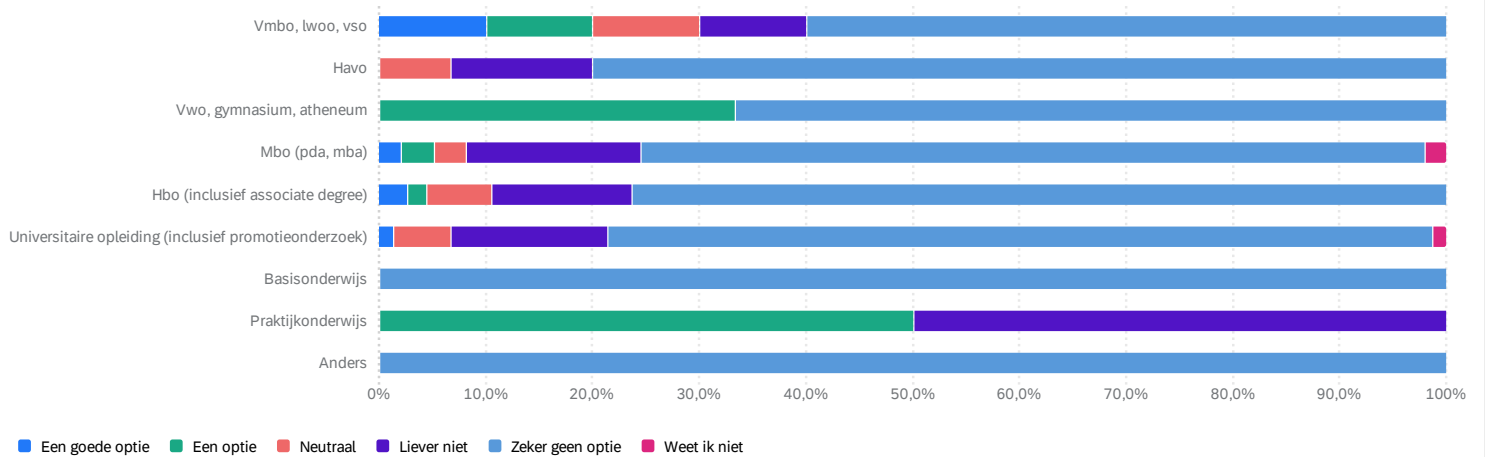
werkloos ...

Ziek ...

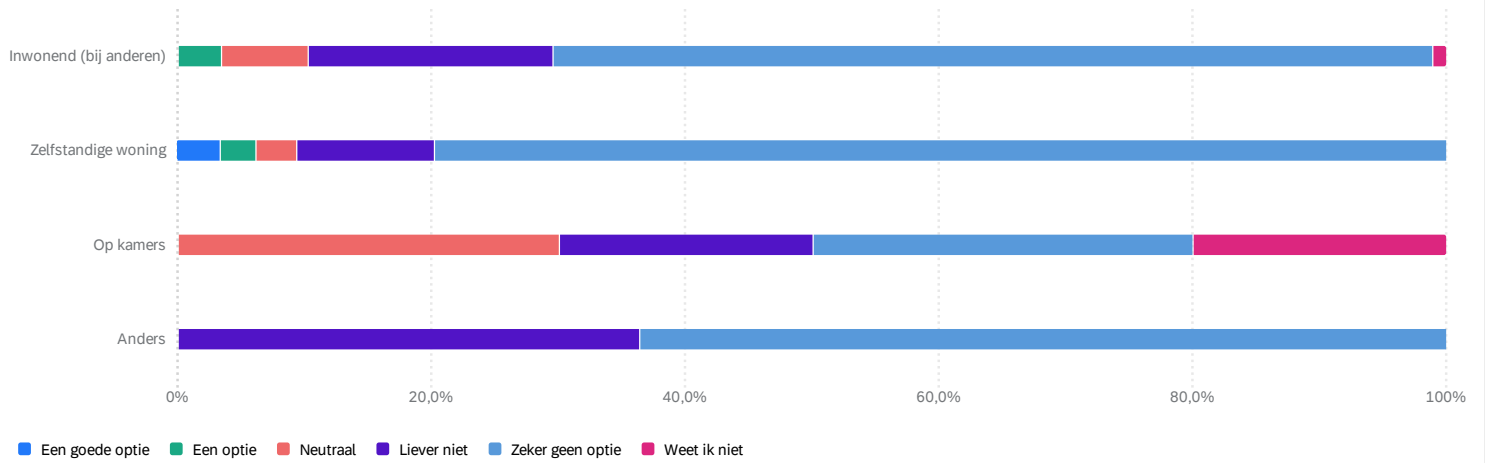
werkzoekende ...

Moeder ...

Wat is jouw hoogst voltooide opleiding? (Als je nog een studeert, vul je je huidige opleiding in) 322 ⓘ



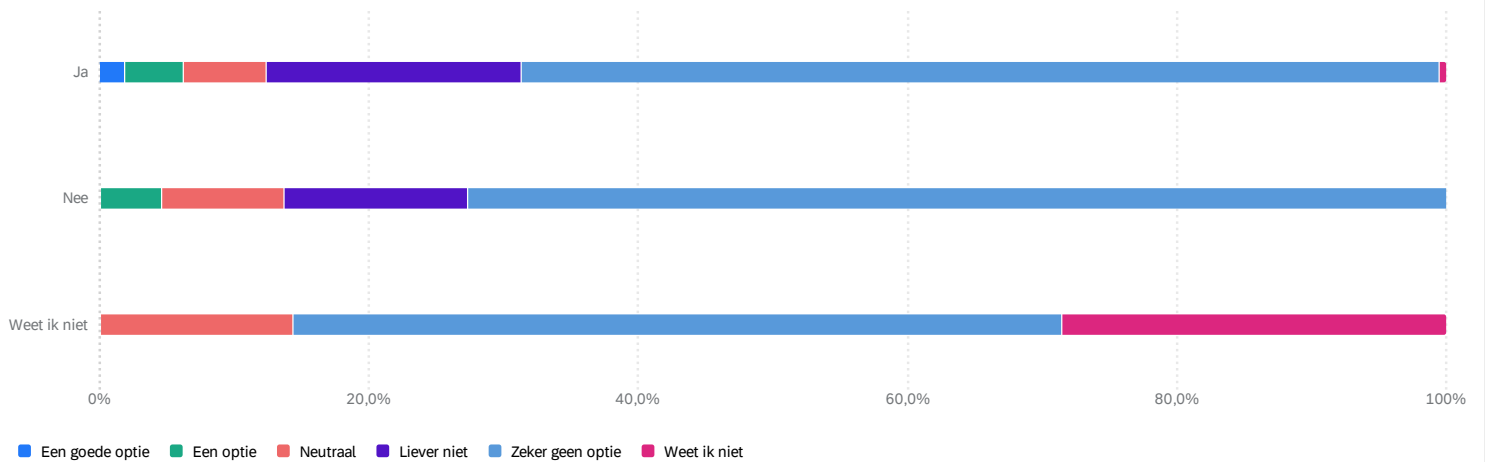
Wat is je huidige woonsituatie? 322 ⓘ



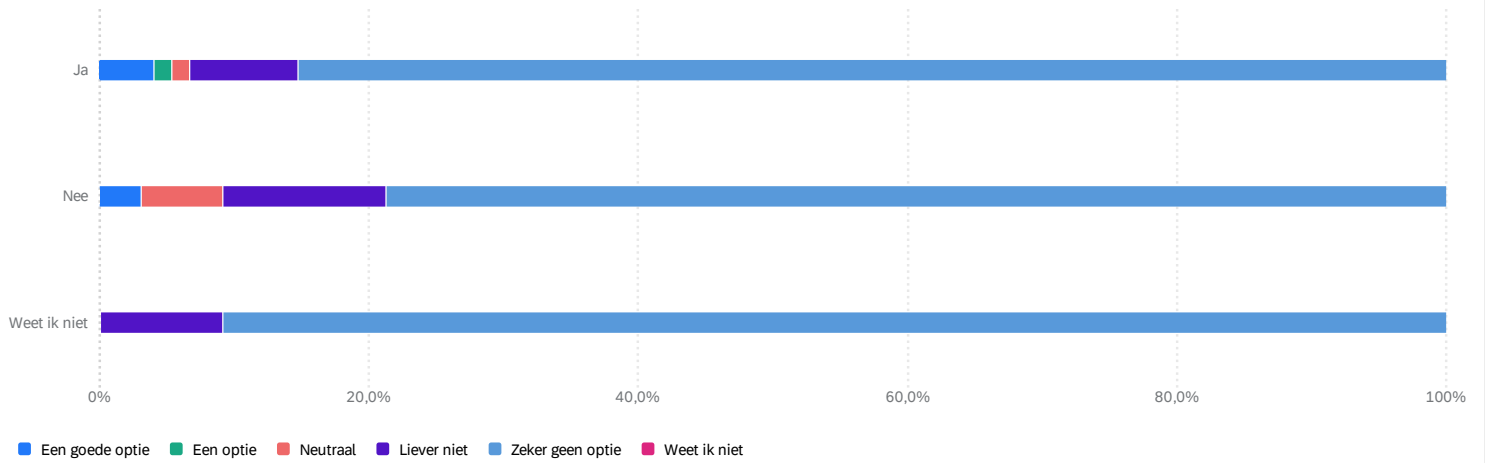
Wat is je huidige woonsituatie?: Anders ⓘ

- Samenwonend met huisgenoot ...
- studio ...
- Alleenwonend ...
- Apartment ...
- Samenwonend ...
- Samenwonend, deels kinderen ...

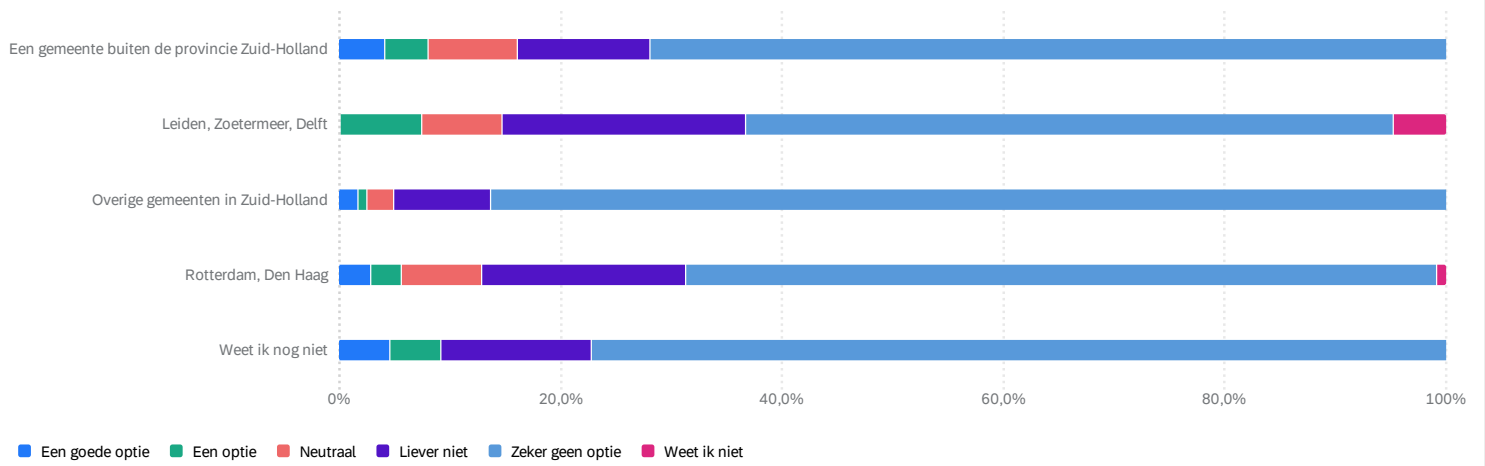
Ervaar jij moeite met het vinden van passende huisvesting? 192 ⓘ



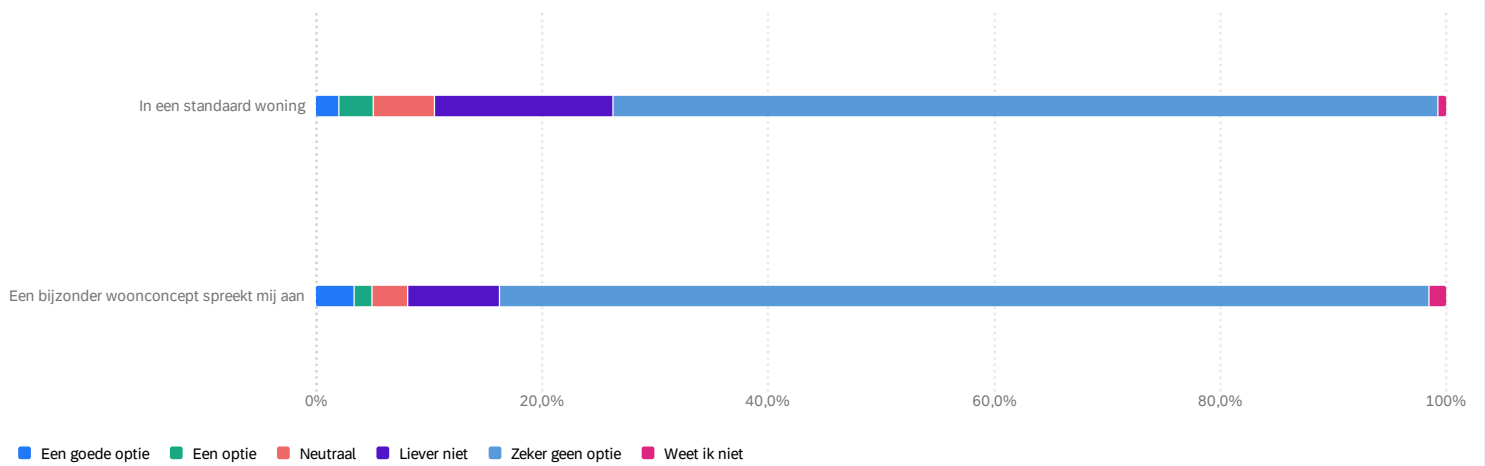
Verwacht je moeite te ervaren met het vinden van passende huisvesting? 130 ⓘ



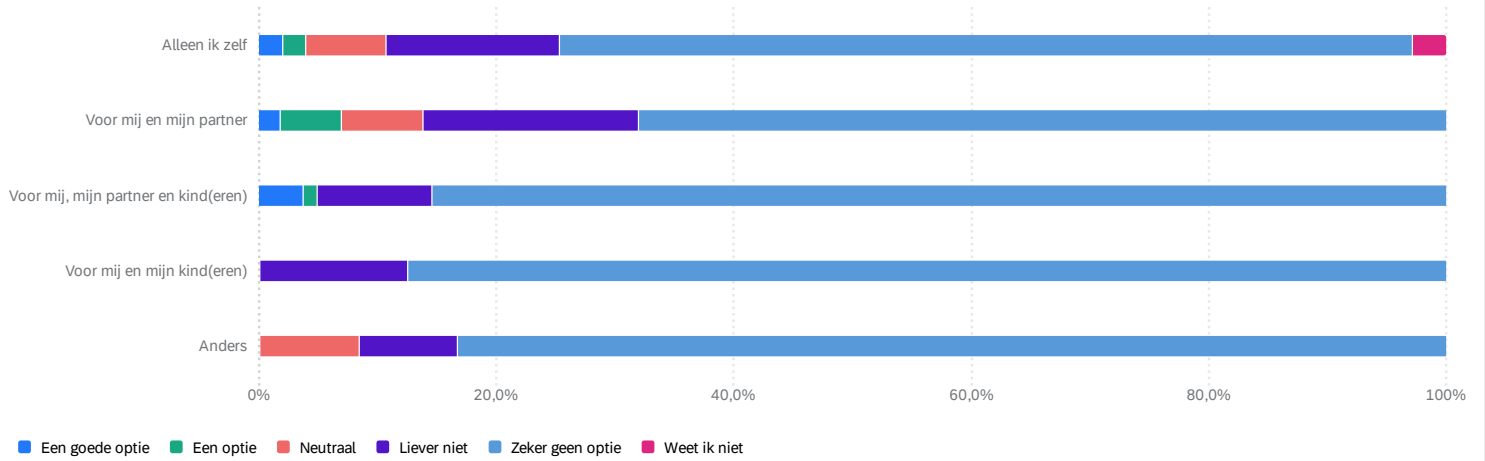
Waar wil je wonen? 322 ⓘ



Hoe zou je het liefst willen wonen? 322 ⓘ



Voor wie zoek je een woning? 322 ⓘ



Voor wie zoek je een woning?: Anders ⓘ

Voor mij en mijn moeder

...

Mijzelf met mijn beste vriendin

...

Nu nog single, dus kijk nu vooral voor mezelf, maar houd daarbij wel mogelijkheden voor de toekomst open en houd daar rekening mee

...

Word voor mij gezocht

...

Nu alleen maar hopelijk tegen die tijd met partner

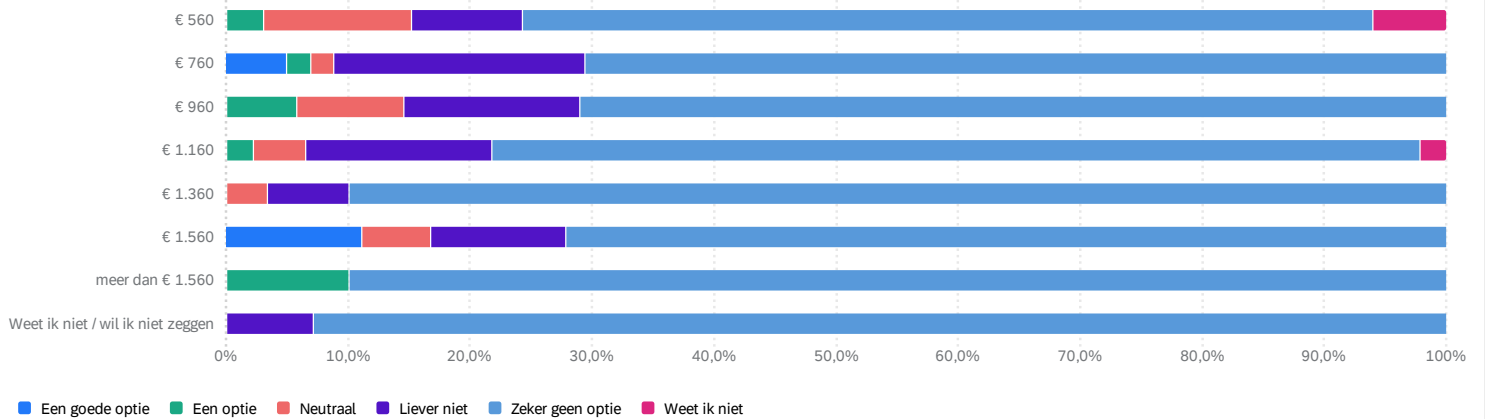
...

Zus en ik

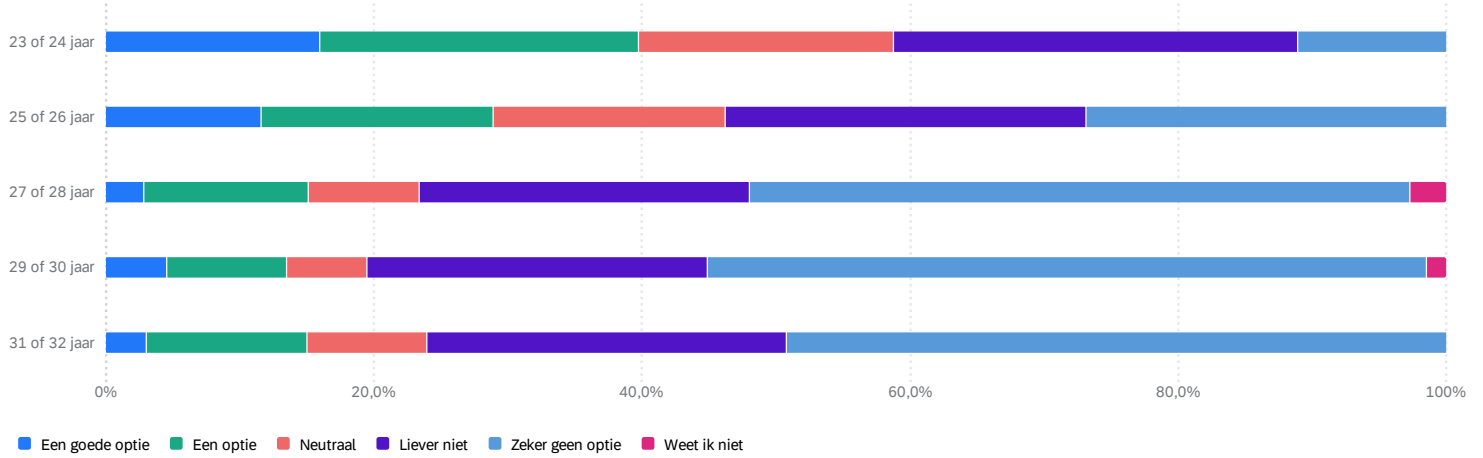
...

Wat is realistisch gezien hetgeen dat je/jullie maximaal willen betalen aan woonlasten (exclusief gas, water en licht) per maand voor de nieuwe woning?

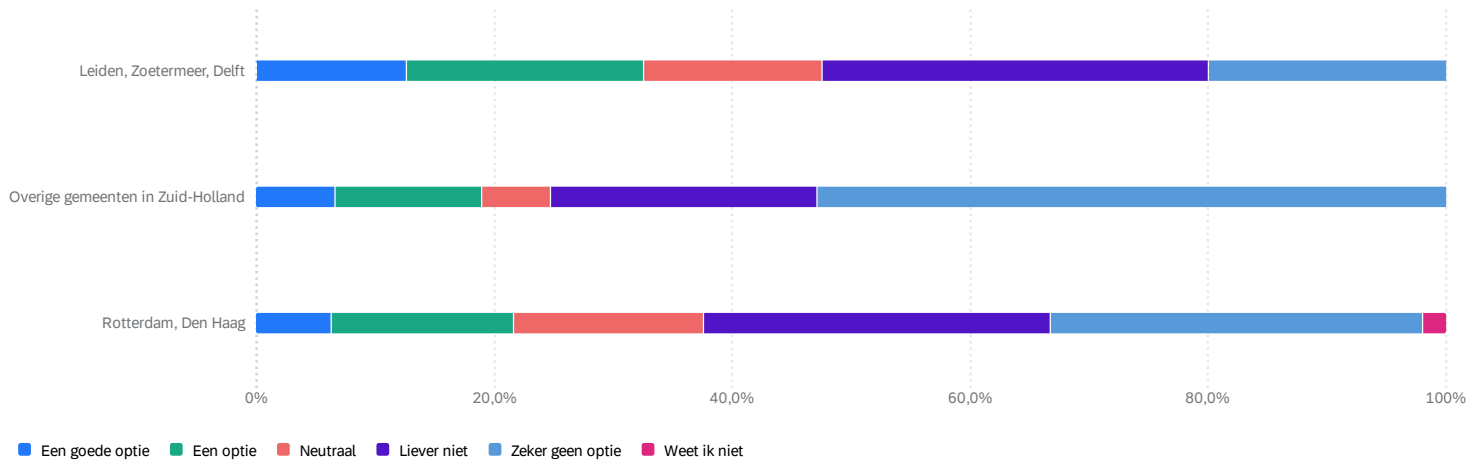
322 ⓘ



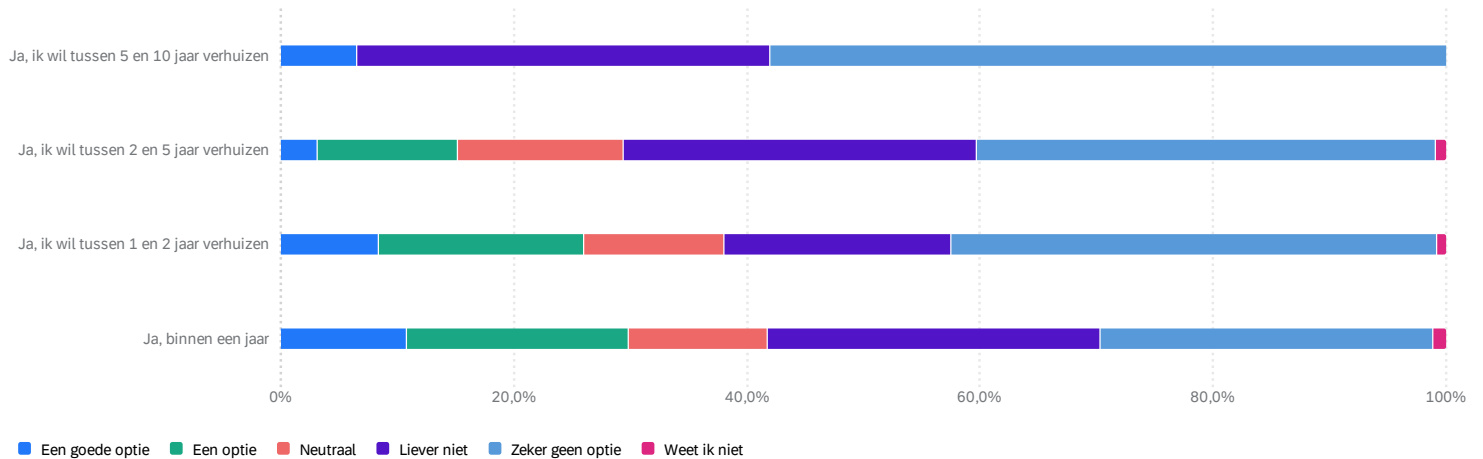
Wat is jouw leeftijd? 322 ⓘ



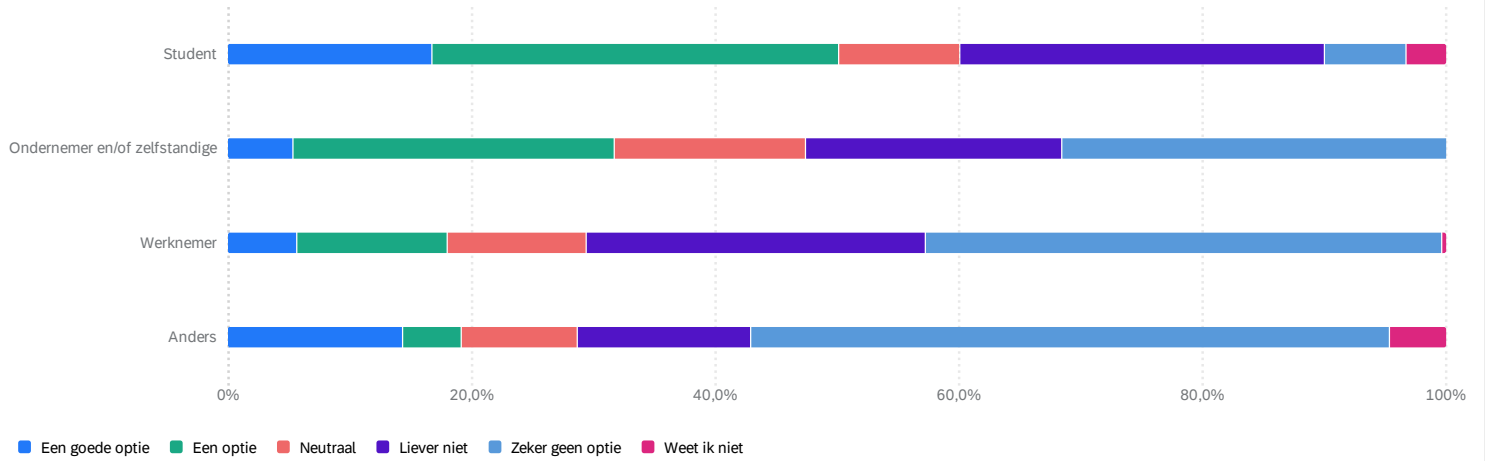
Waar woon je nu? 322 ⓘ



Verwacht je dat je de komende jaren wil gaan verhuizen? 322 ⓘ



Wat doe je in het dagelijks leven? 322 ⓘ



Wat doe je in het dagelijks leven?: Anders ⓘ

Ik ben deels zelfstandige en deels op zoek naar een nieuwe baan (of nieuwe opdrachten) ...

Huisvrouw ...

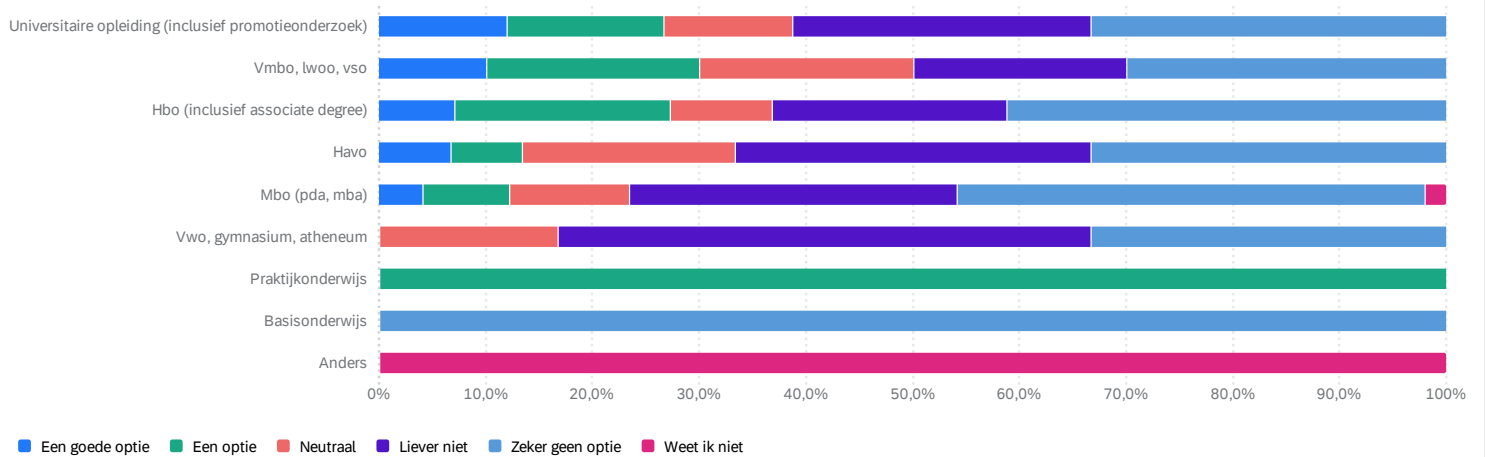
werkloos ...

Ziek ...

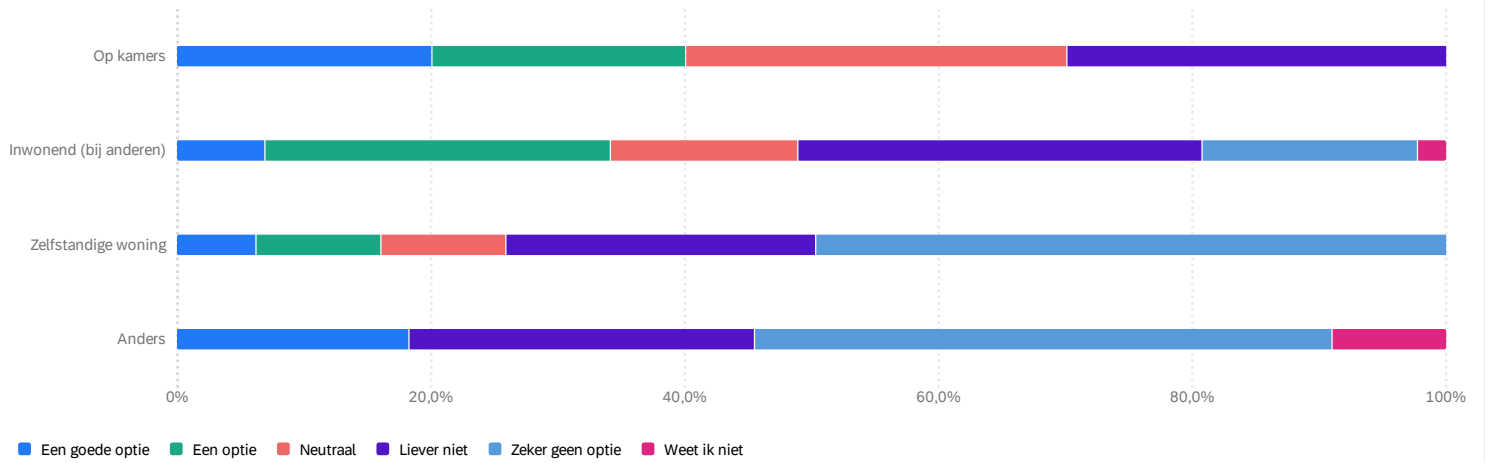
werkzoekende ...

Moeder ...

Wat is jouw hoogst voltooide opleiding? (Als je nog een studeert, vul je je huidige opleiding in) 322 ⓘ



Wat is je huidige woonsituatie? 322 ⓘ



Wat is je huidige woonsituatie?: Anders ⓘ

Samenwonend met huisgenoot

...

studio

...

Alleenwonend

...

Apartment

...

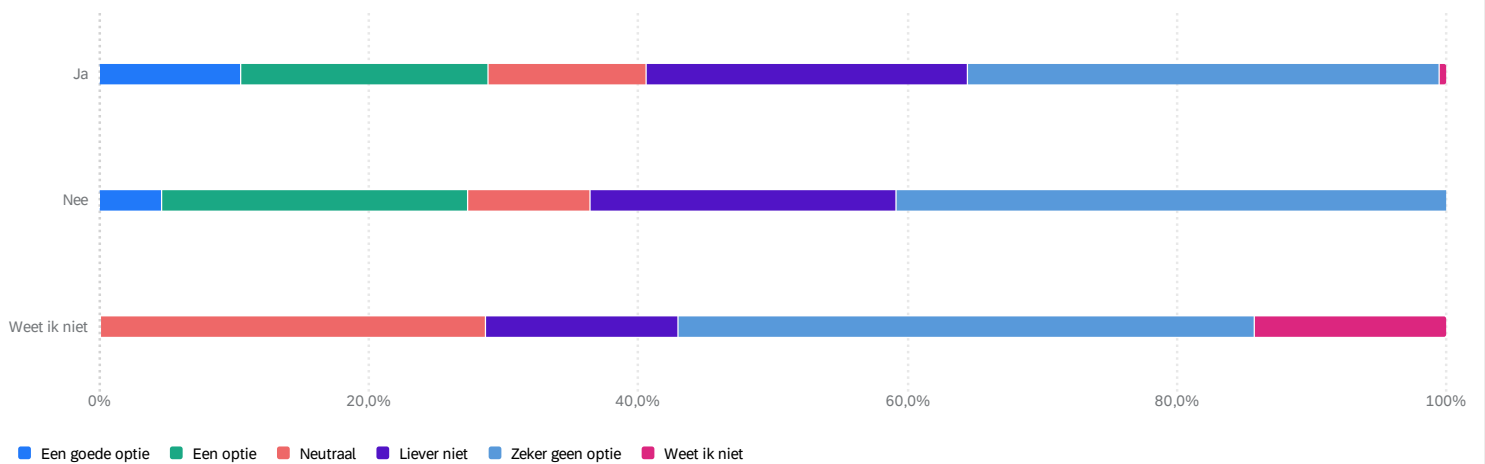
Samenwonend

...

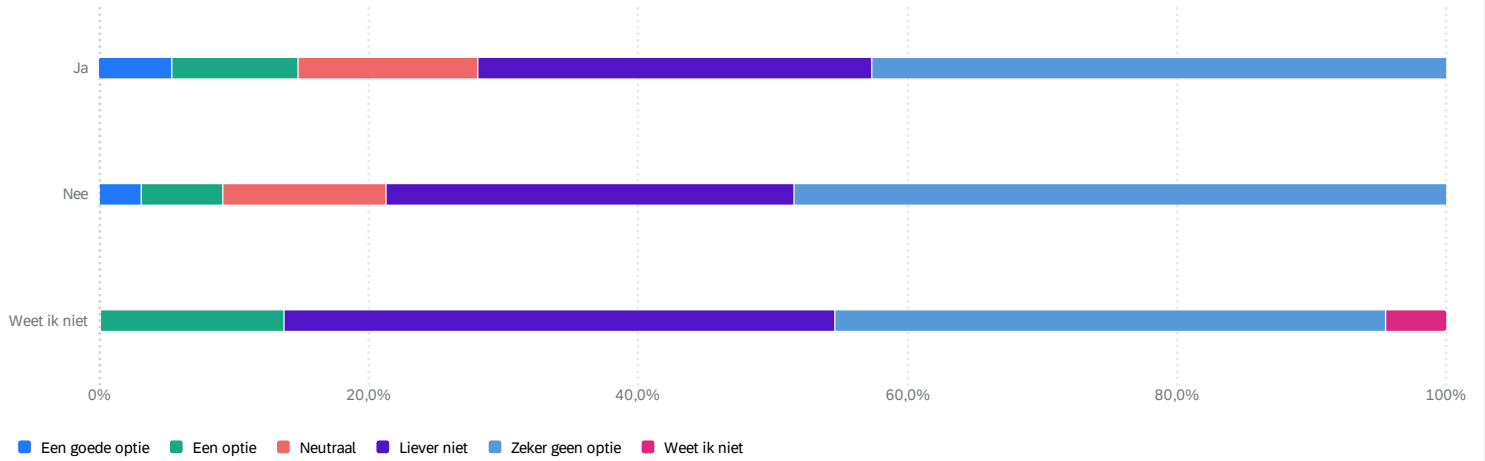
Samenwonend, deels kinderen

...

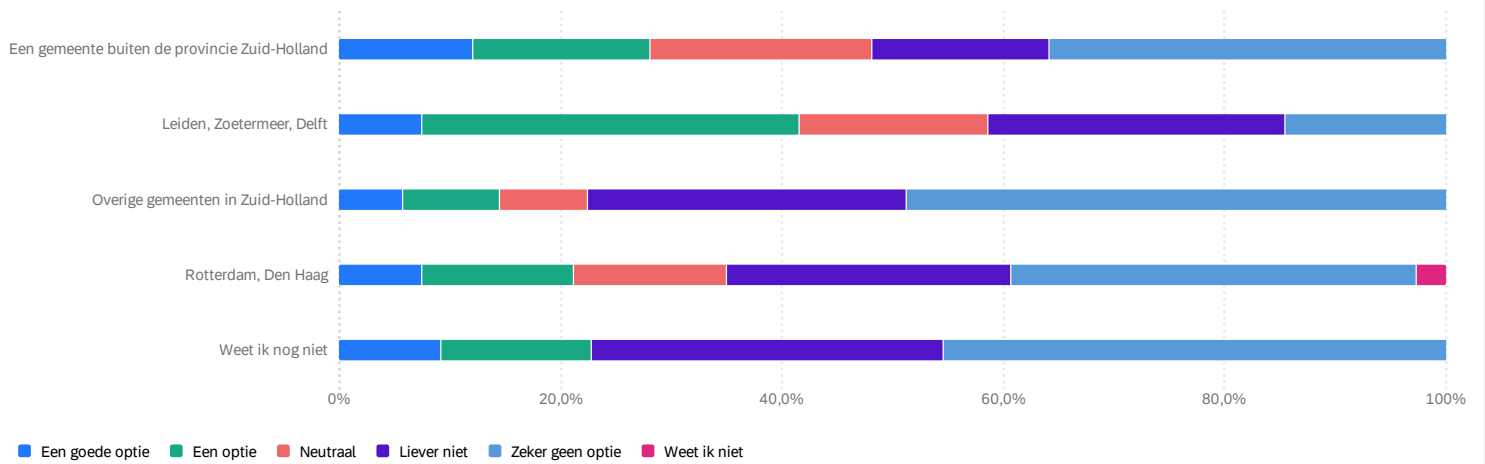
Ervaar jij moeite met het vinden van passende huisvesting? 192 ⓘ



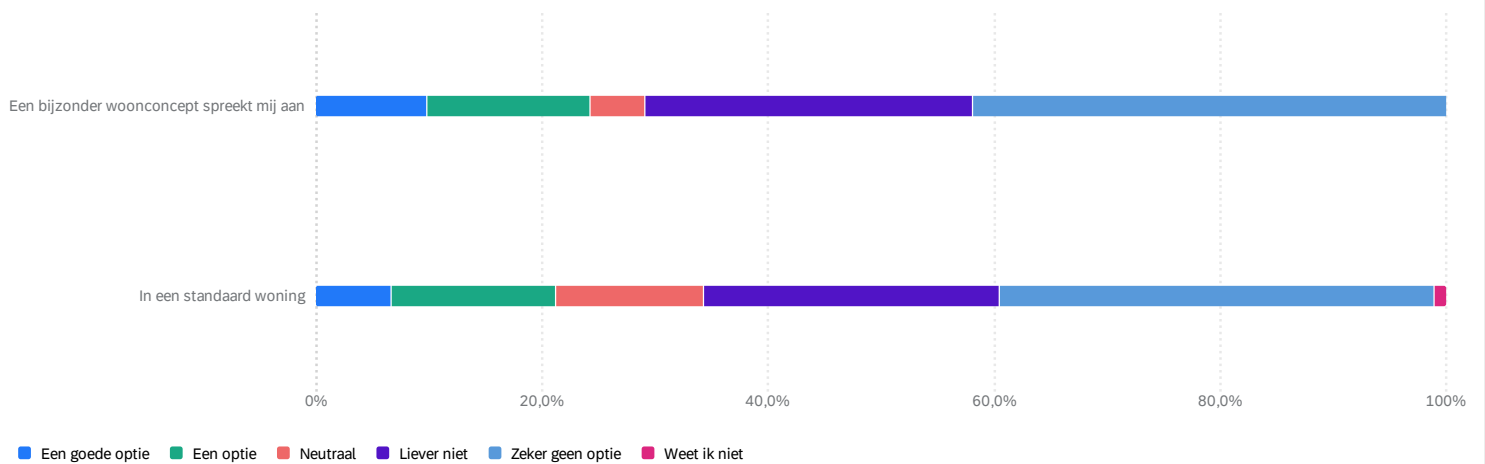
Verwacht je moeite te ervaren met het vinden van passende huisvesting? 130 ⓘ



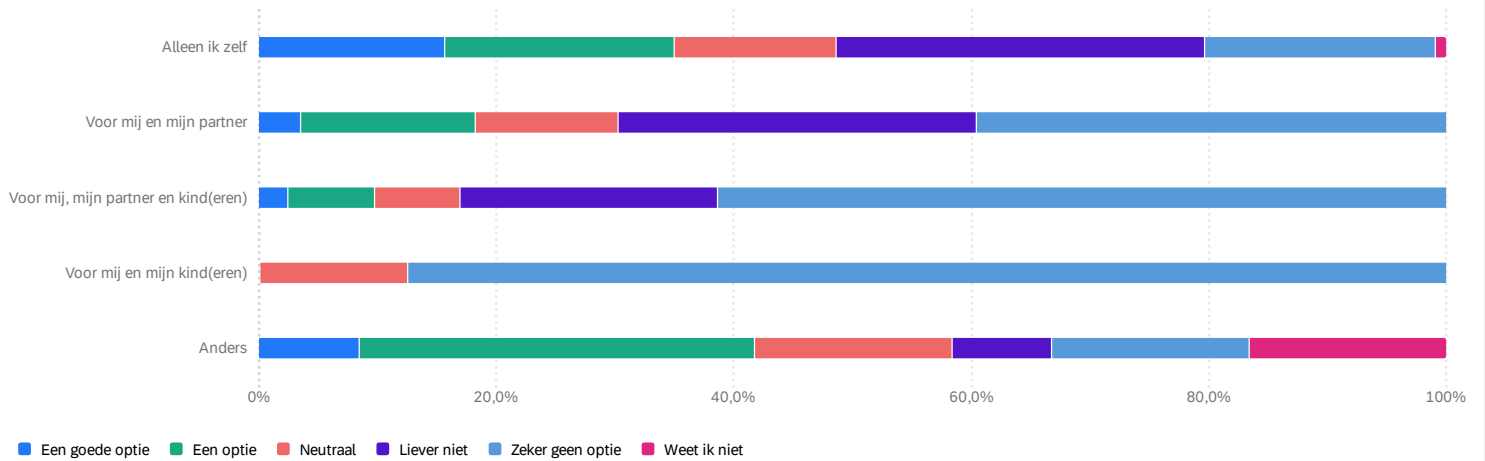
Waar wil je wonen? 322 ⓘ



Hoe zou je het liefst willen wonen? 322 ⓘ



Voor wie zoek je een woning? 322 ⓘ



Voor wie zoek je een woning?: Anders ⓘ

Voor mij en mijn moeder ...

Mijzelf met mijn beste vriendin ...

Nu nog single, dus kijk nu vooral voor mezelf, maar houd daarbij wel mogelijkheden voor de toekomst open en houd daar rekening mee ...

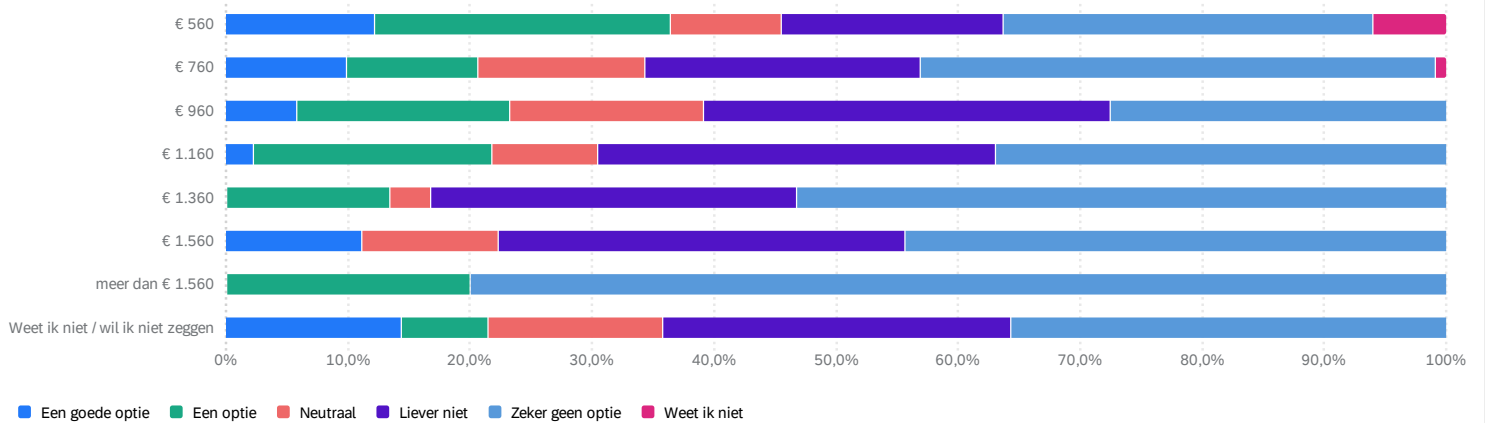
Word voor mij gezocht ...

Nu alleen maar hopelijk tegen die tijd met partner ...

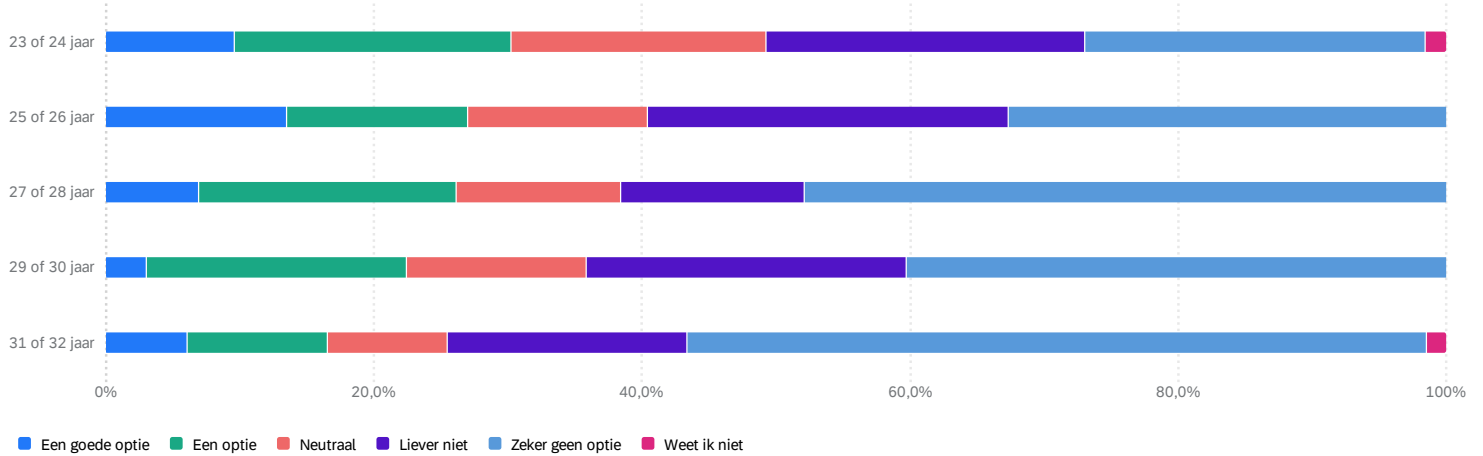
Zus en ik ...

Wat is realistisch gezien hetgeen dat je/jullie maximaal willen betalen aan woonlasten (exclusief gas, water en licht) per maand voor de nieuwe woning?

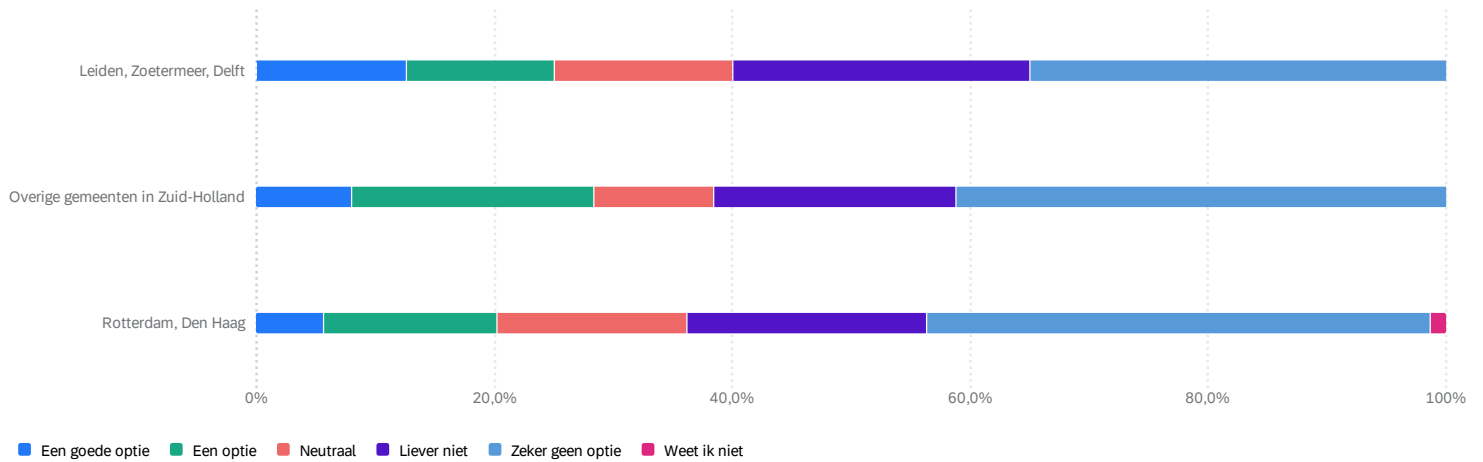
322 ⓘ



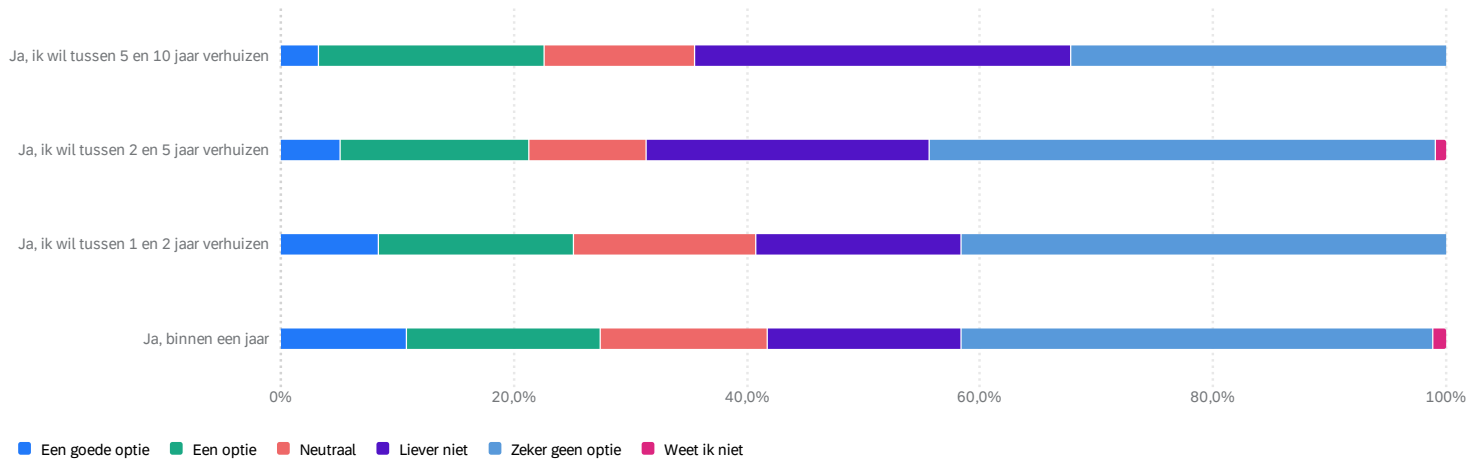
Wat is jouw leeftijd? 322 ⓘ



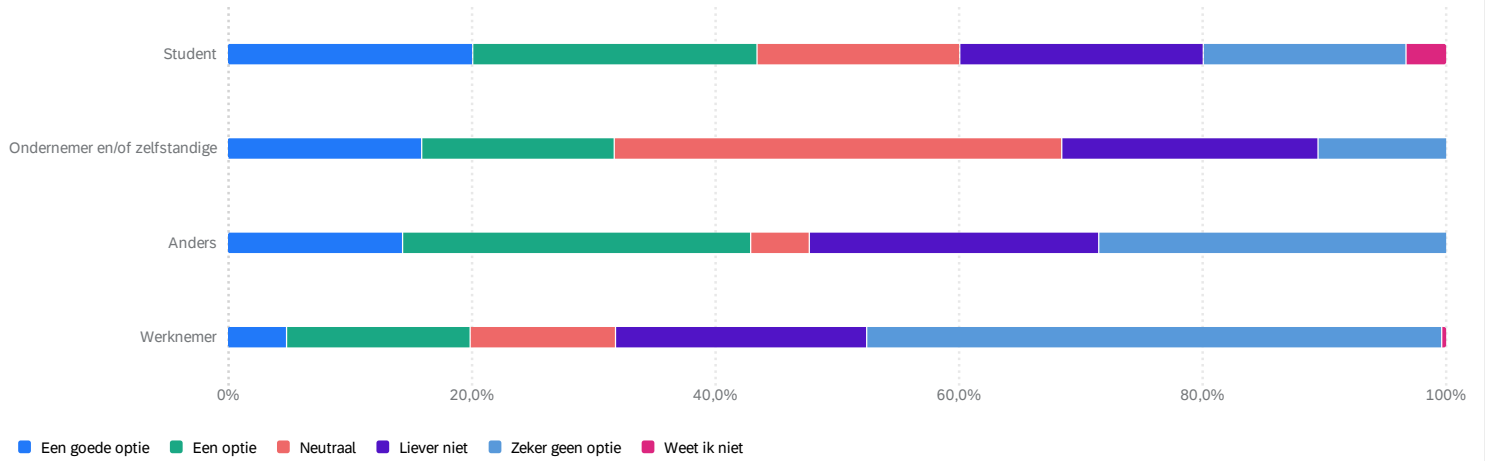
Waar woon je nu? 322 ⓘ



Verwacht je dat je de komende jaren wil gaan verhuizen? 322 ⓘ



Wat doe je in het dagelijks leven? 322 ⓘ



Wat doe je in het dagelijks leven?: Anders ⓘ

Ik ben deels zelfstandige en deels op zoek naar een nieuwe baan (of nieuwe opdrachten) ...

Huisvrouw ...

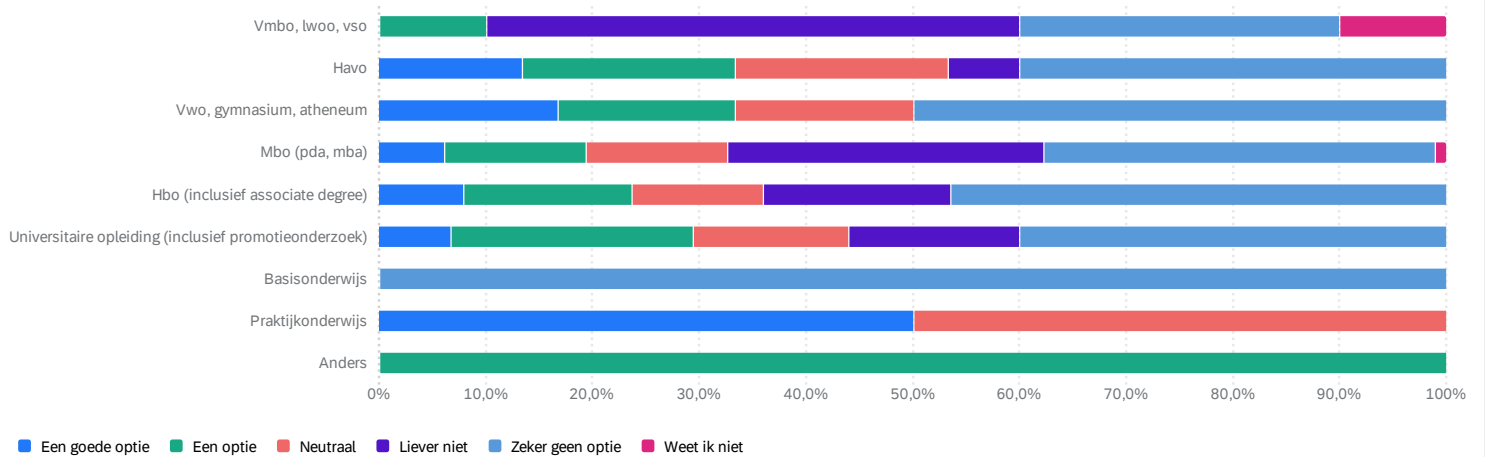
werkloos ...

Ziek ...

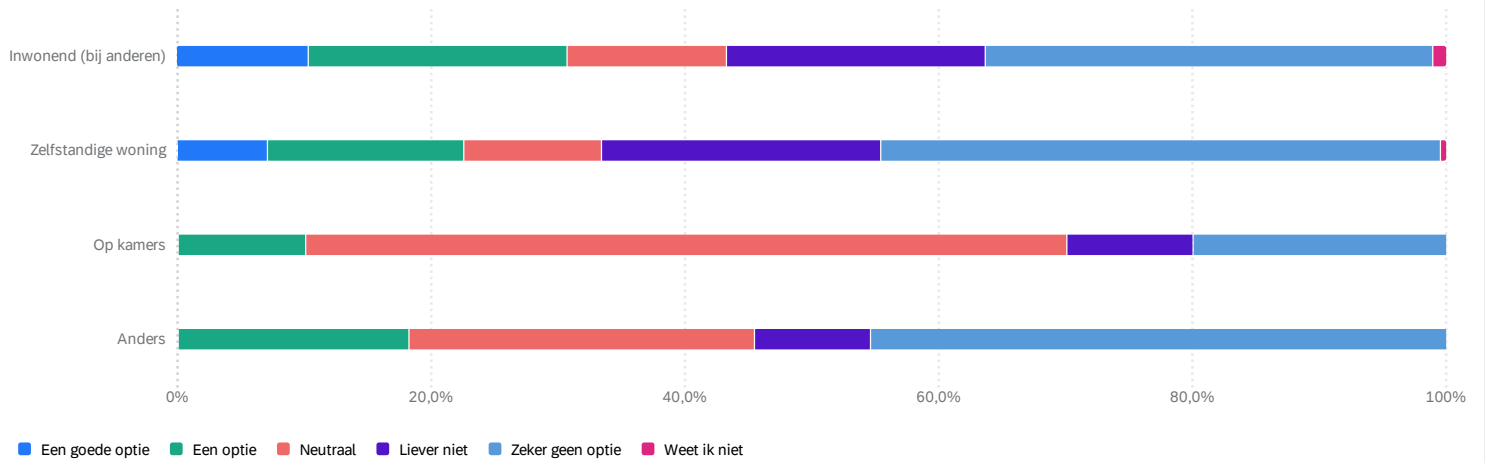
werkzoekende ...

Moeder ...

Wat is jouw hoogst voltooide opleiding? (Als je nog een studeert, vul je je huidige opleiding in) 322 ⓘ



Wat is je huidige woonsituatie? 322 ⓘ



Wat is je huidige woonsituatie?: Anders ⓘ

- Samenwonend met huisgenoot ⋮

- studio ⋮

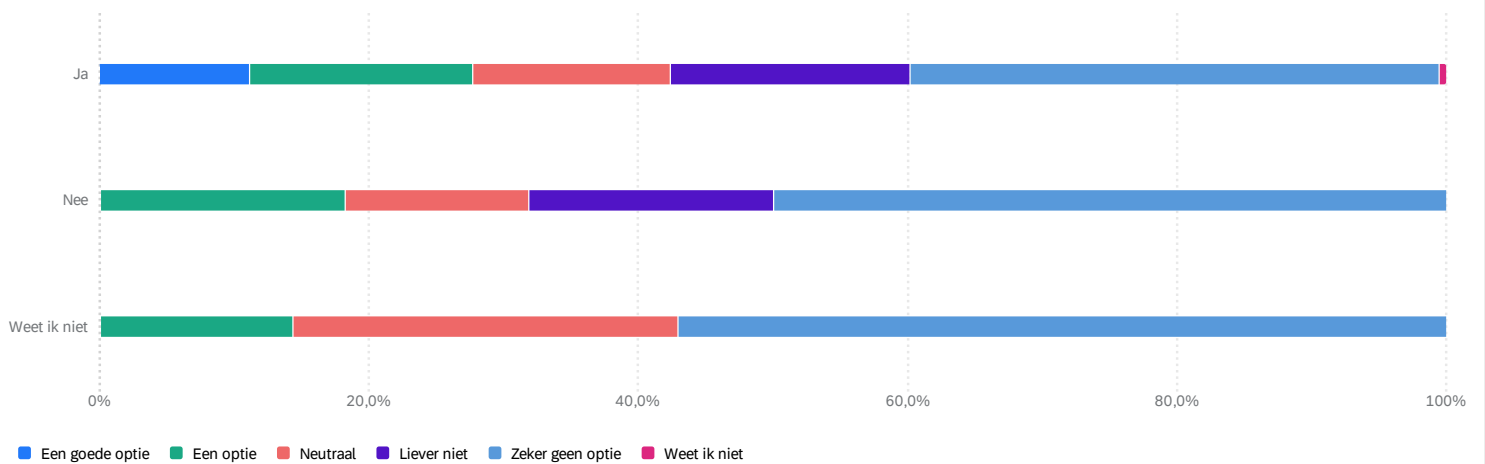
- Alleenwonend ⋮

- Apartment ⋮

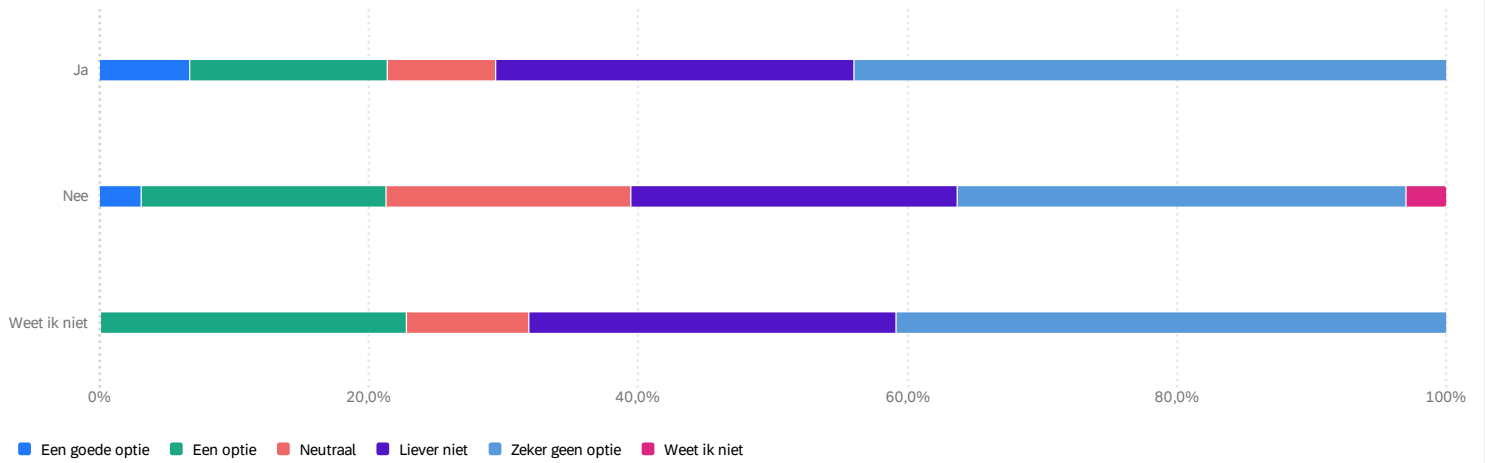
- Samenwonend ⋮

- Samenwonend, deels kinderen ⋮

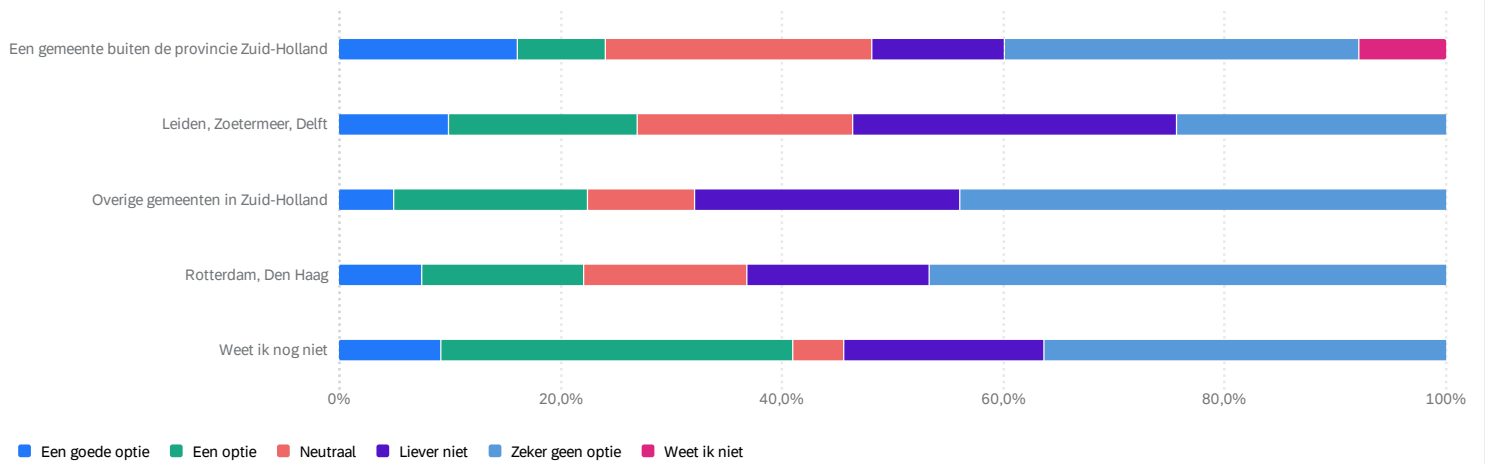
Ervaar jij moeite met het vinden van passende huisvesting? 192 ⓘ



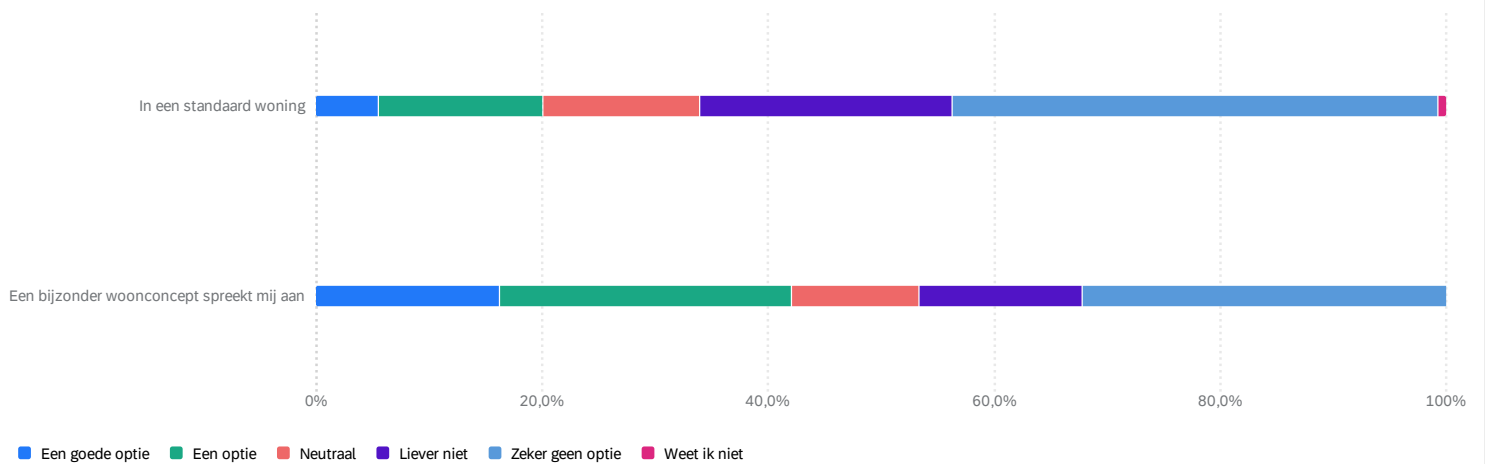
Verwacht je moeite te ervaren met het vinden van passende huisvesting? 130 ⓘ



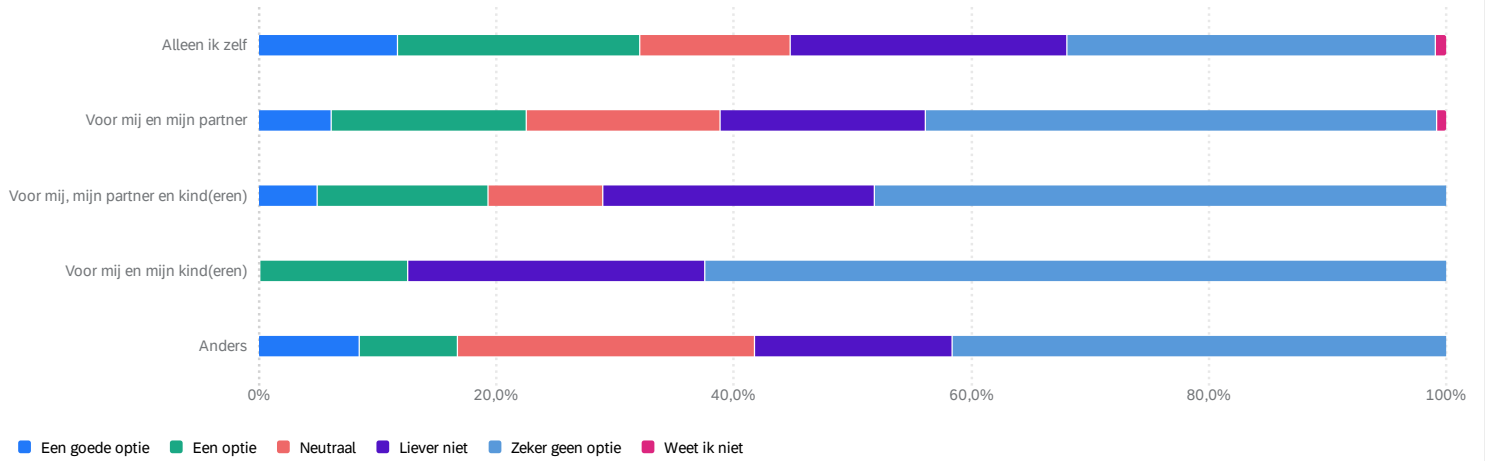
Waar wil je wonen? 322 ⓘ



Hoe zou je het liefst willen wonen? 322 ⓘ



Voor wie zoek je een woning? 322 ⓘ



Voor wie zoek je een woning?: Anders ⓘ

Voor mij en mijn moeder ...

Mijzelf met mijn beste vriendin ...

Nu nog single, dus kijk nu vooral voor mezelf, maar houd daarbij wel mogelijkheden voor de toekomst open en houd daar rekening mee ...

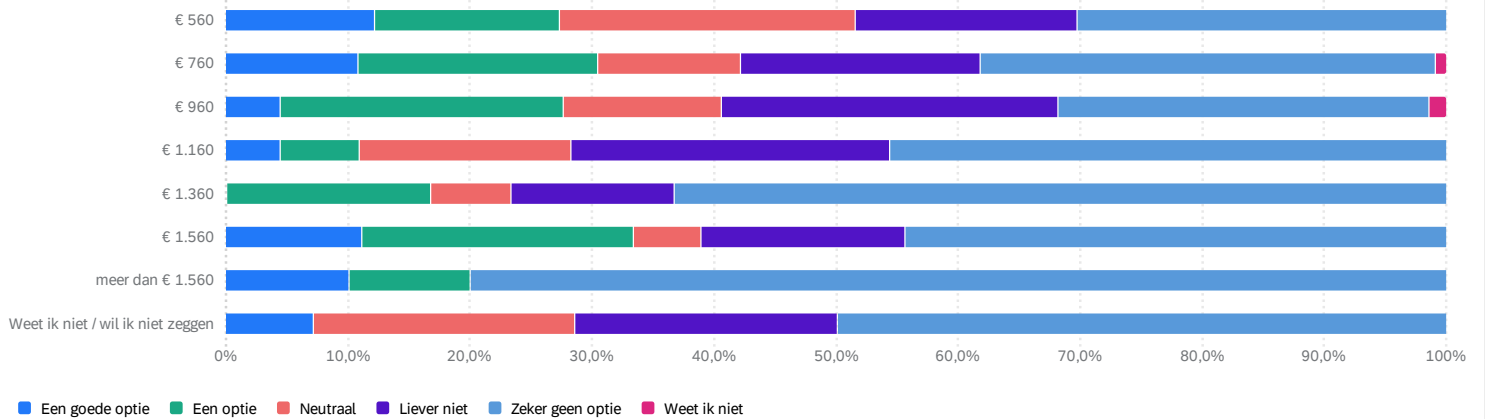
Word voor mij gezocht ...

Nu alleen maar hopelijk tegen die tijd met partner ...

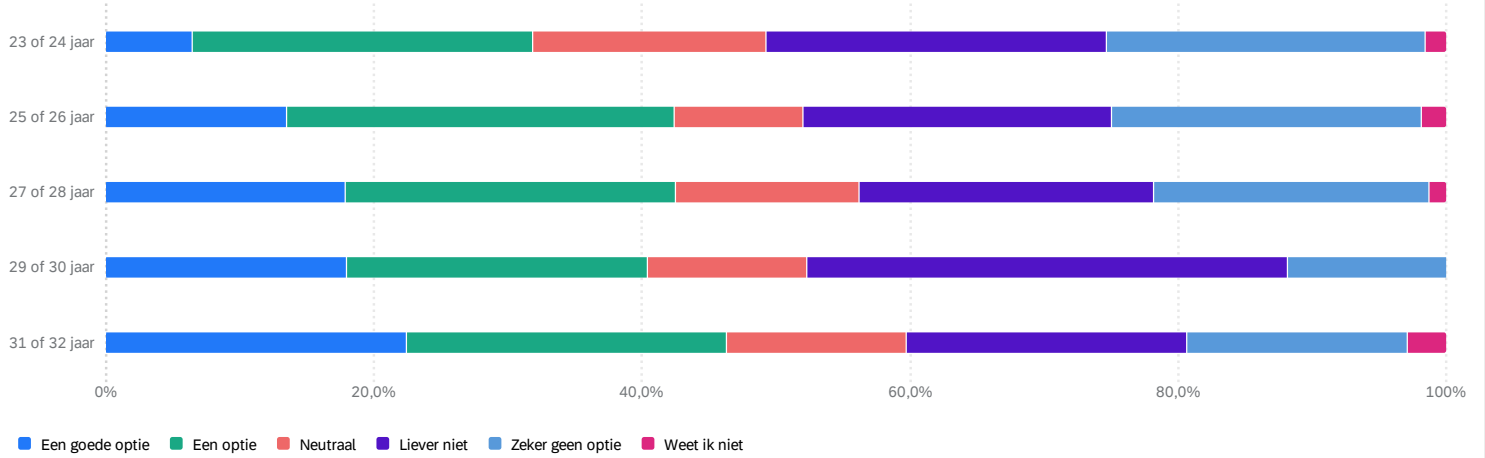
Zus en ik ...

Wat is realistisch gezien hetgeen dat je/jullie maximaal willen betalen aan woonlasten (exclusief gas, water en licht) per maand voor de nieuwe woning?

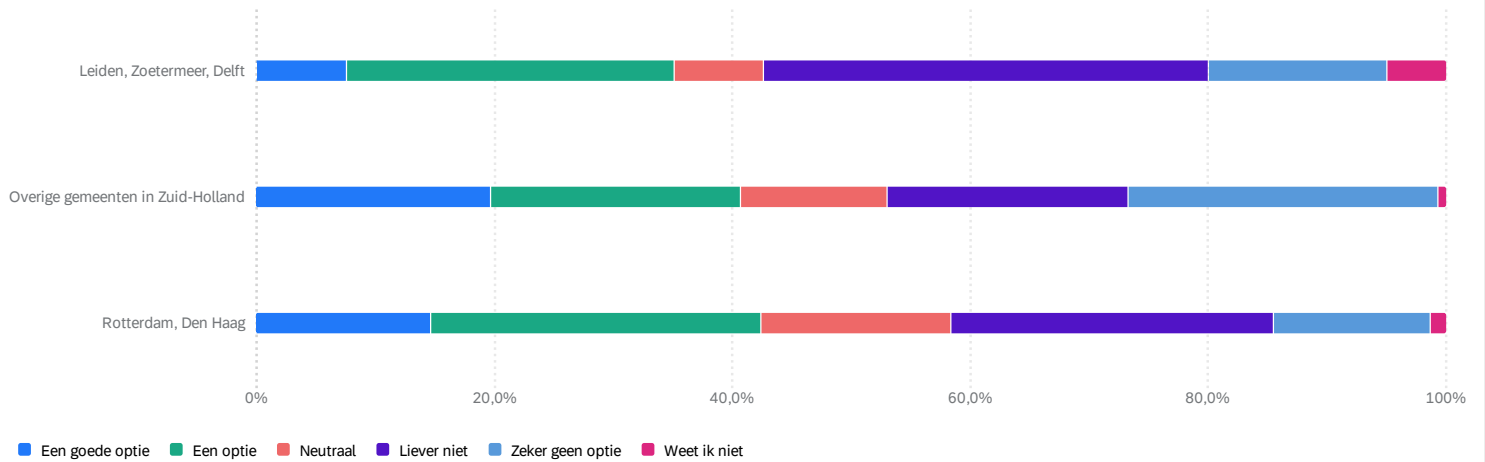
322 ⓘ



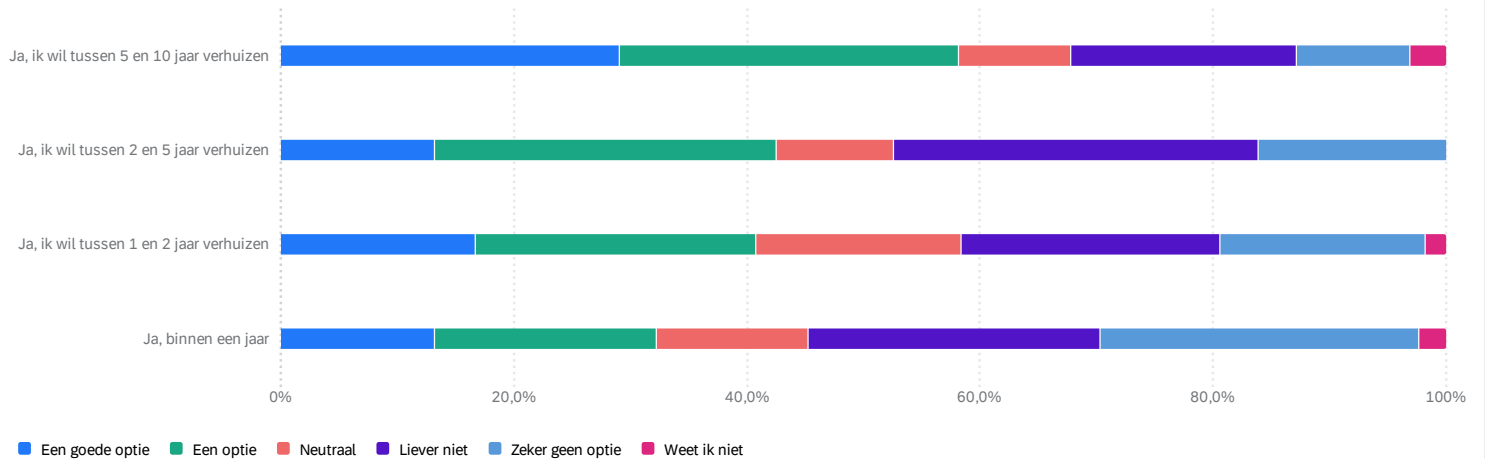
Wat is jouw leeftijd? 322 ⓘ



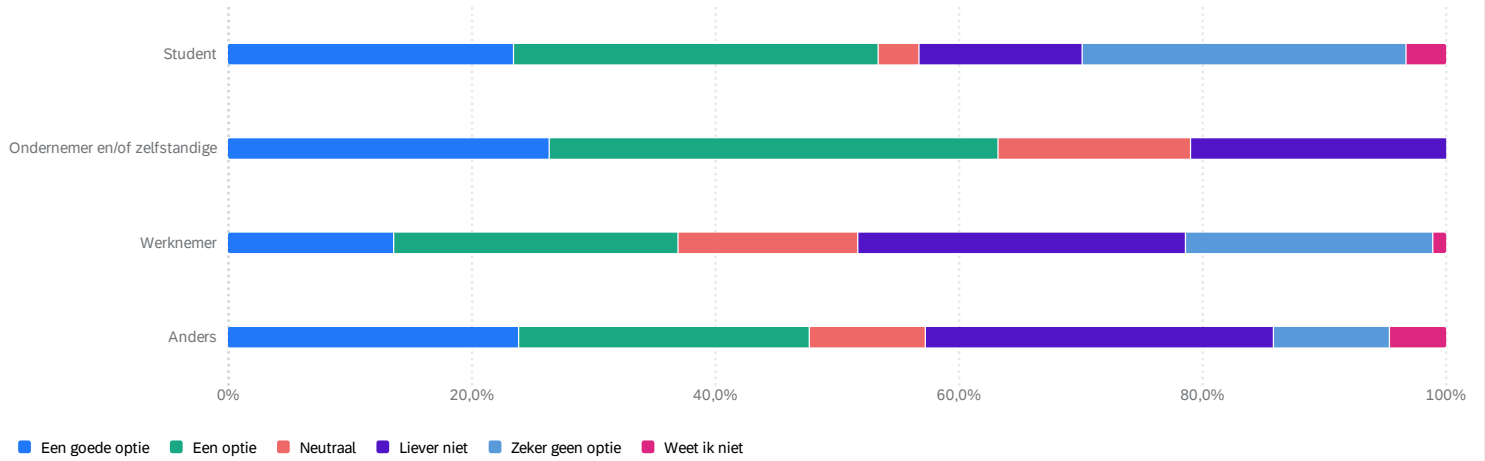
Waar woon je nu? 322 ⓘ



Verwacht je dat je de komende jaren wil gaan verhuizen? 322 ⓘ



Wat doe je in het dagelijks leven? 322 ⓘ



Wat doe je in het dagelijks leven?: Anders ⓘ

Ik ben deels zelfstandige en deels op zoek naar een nieuwe baan (of nieuwe opdrachten) ...

Huisvrouw ...

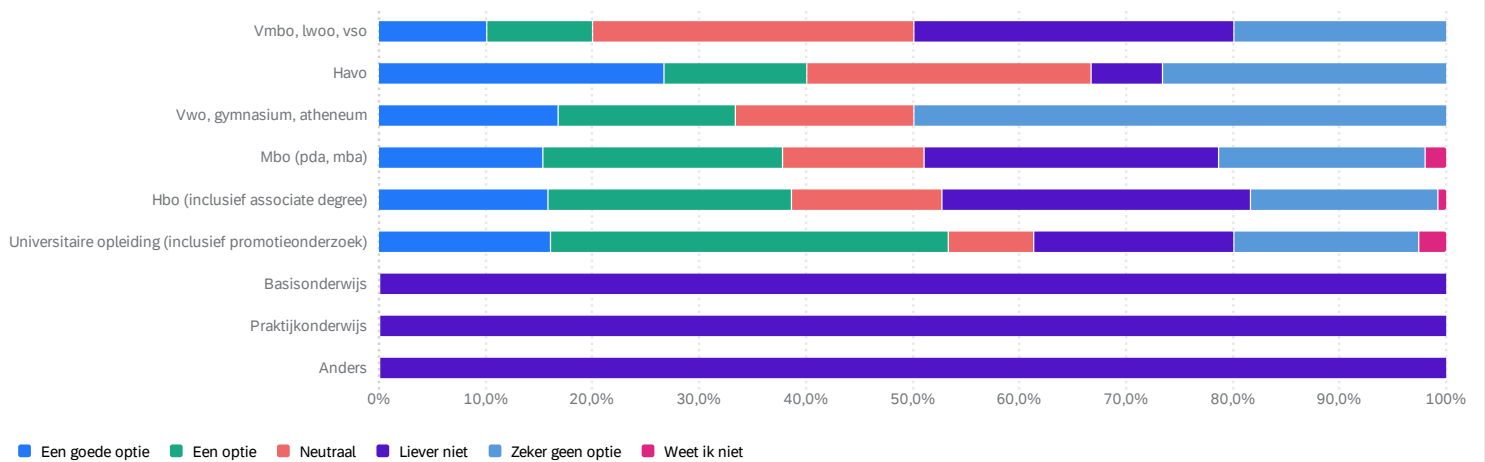
werkloos ...

Ziek ...

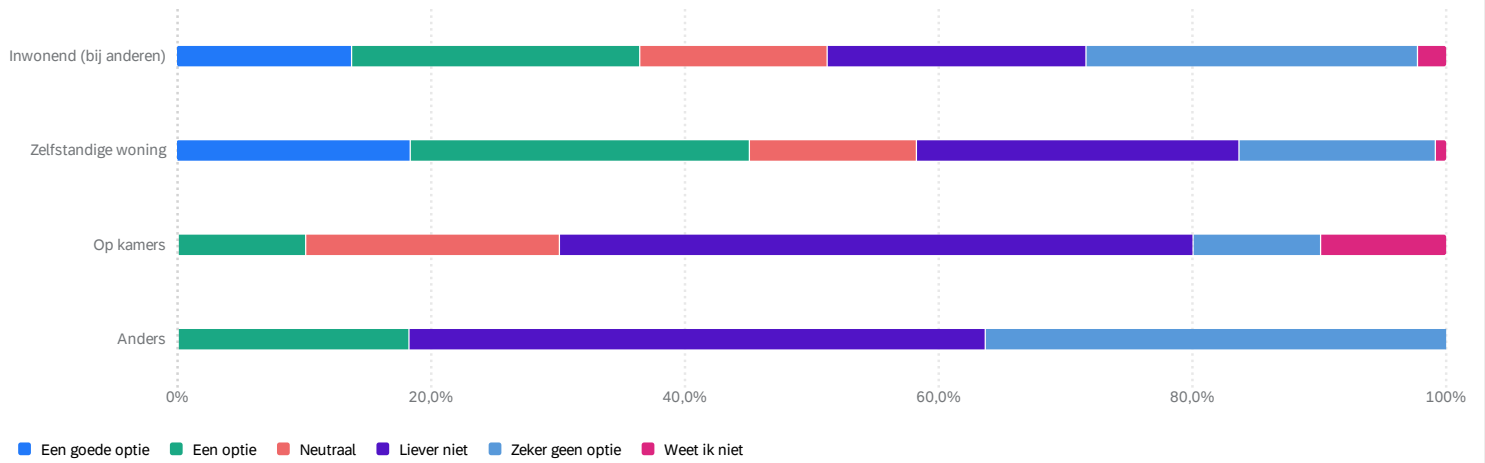
werkzoekende ...

Moeder ...

Wat is jouw hoogst voltooide opleiding? (Als je nog een studeert, vul je je huidige opleiding in) 322 ⓘ



Wat is je huidige woonsituatie? 322 ⓘ



Wat is je huidige woonsituatie?: Anders ⓘ

- Samenwonend met huisgenoot ⋮

- studio ⋮

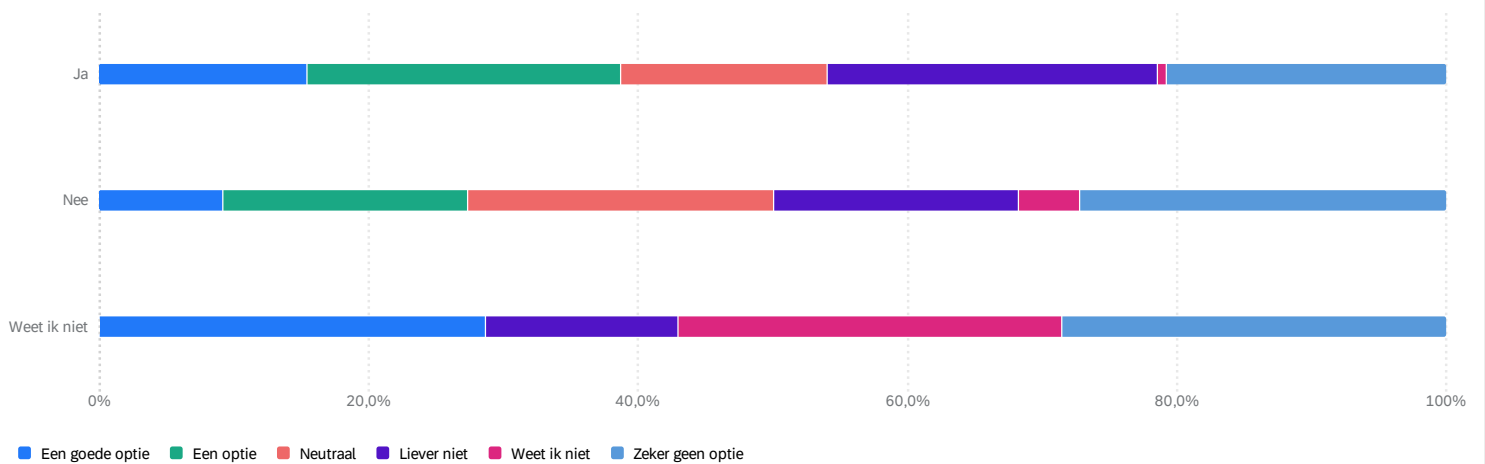
- Alleenwonend ⋮

- Apartment ⋮

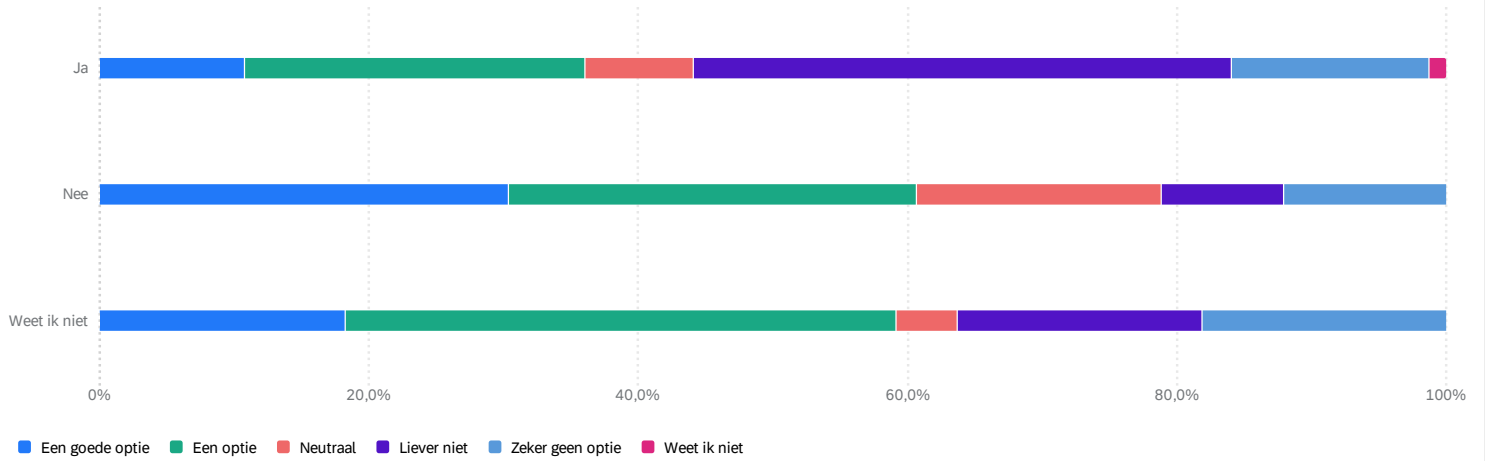
- Samenwonend ⋮

- Samenwonend, deels kinderen ⋮

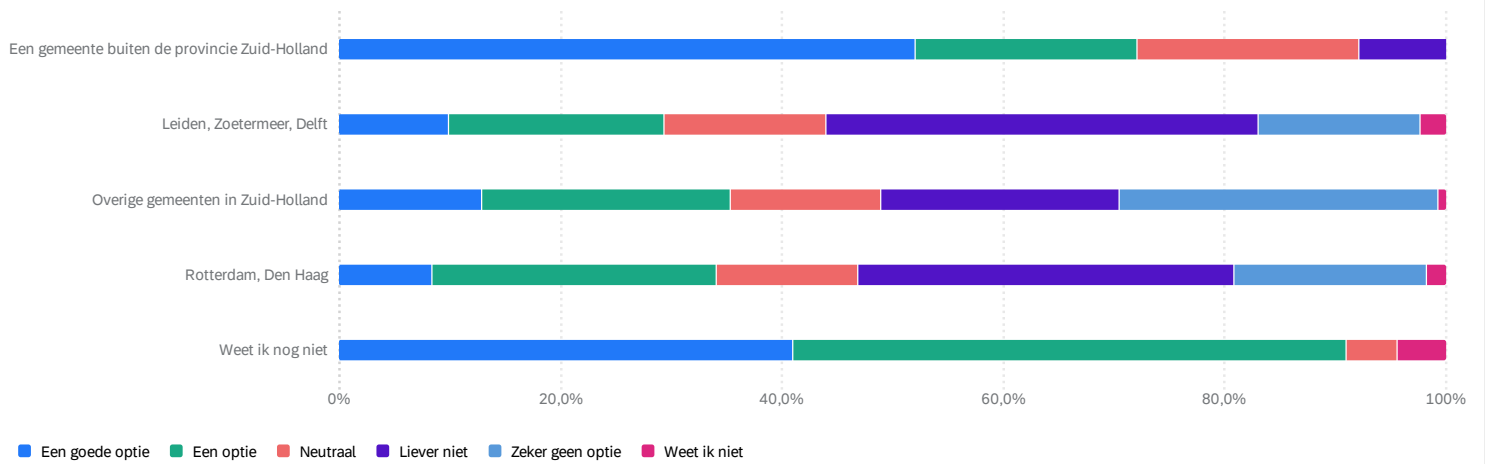
Ervaar jij moeite met het vinden van passende huisvesting? 192 ⓘ



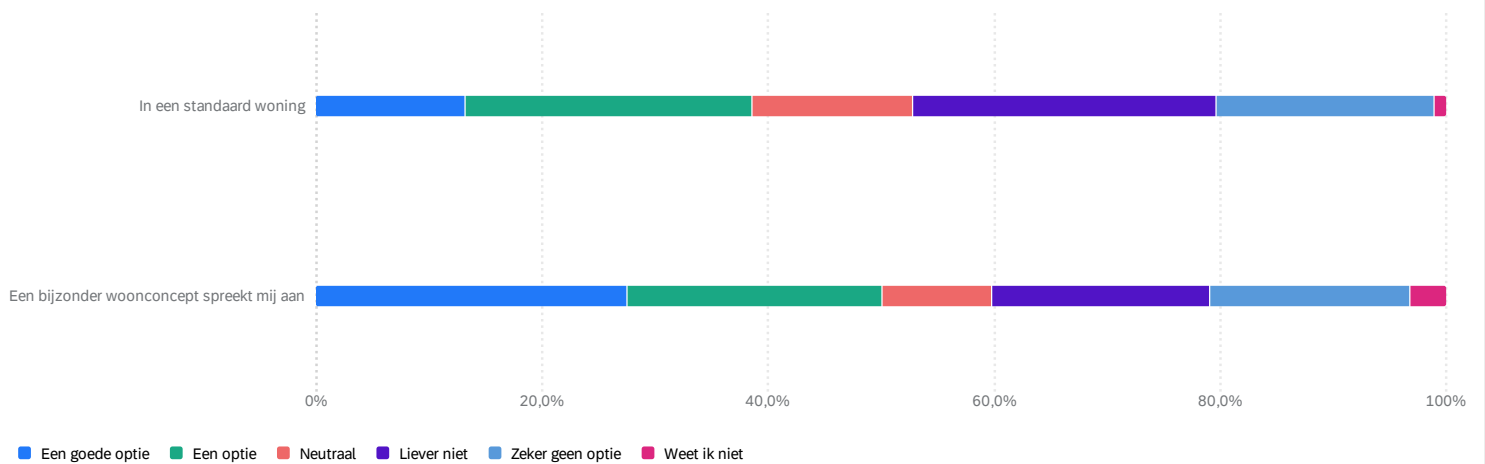
Verwacht je moeite te ervaren met het vinden van passende huisvesting? 130 ⓘ



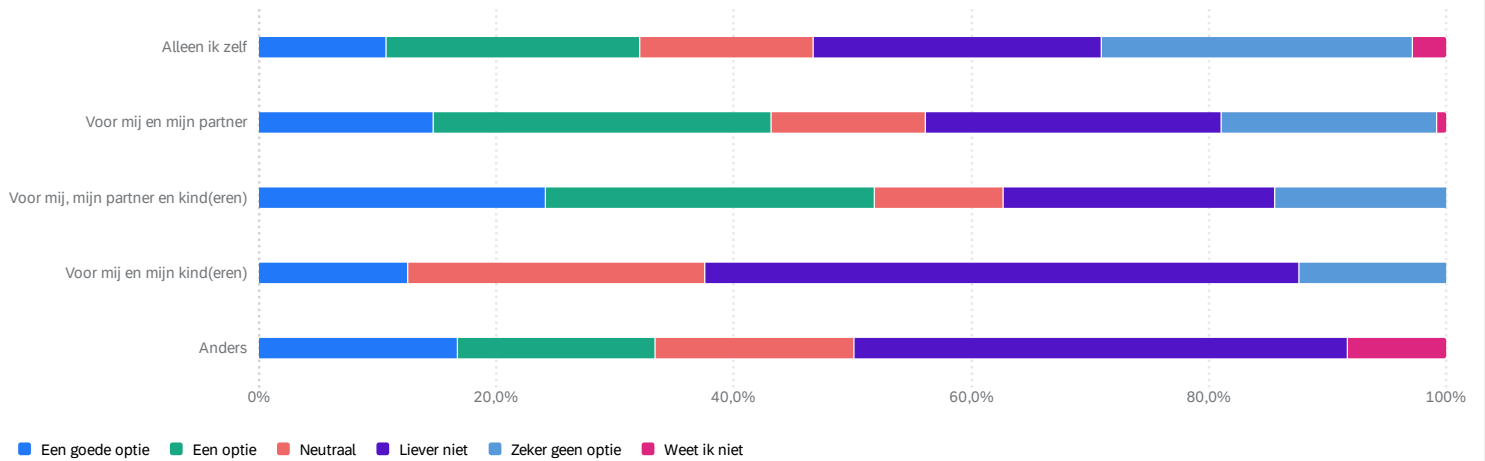
Waar wil je wonen? 322 ⓘ



Hoe zou je het liefst willen wonen? 322 ⓘ



Voor wie zoek je een woning? 322 ⓘ



Voor wie zoek je een woning?: Anders ⓘ

- Voor mij en mijn moeder ⋮

- Mijzelf met mijn beste vriendin ⋮

- Nu nog single, dus kijk nu vooral voor mezelf, maar houd daarbij wel mogelijkheden voor de toekomst open en houd daar rekening mee ⋮

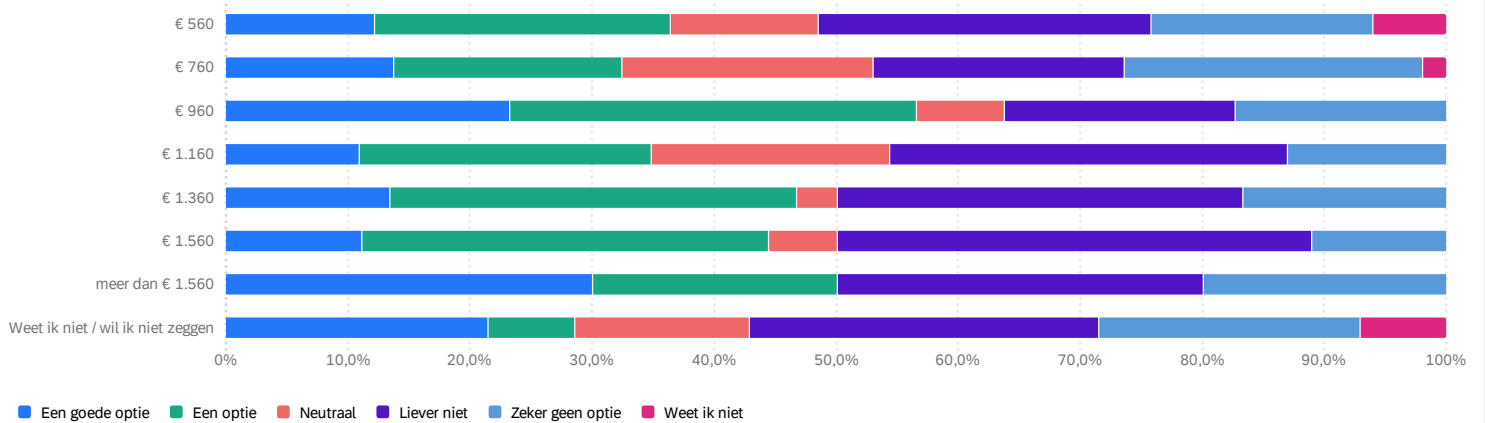
- Word voor mij gezocht ⋮

- Nu alleen maar hopelijk tegen die tijd met partner ⋮

- Zus en ik ⋮

Wat is realistisch gezien hetgeen dat je/jullie maximaal willen betalen aan woonlasten (exclusief gas, water en licht) per maand voor de nieuwe woning?

322 ⓘ



Bijlage 3: Berekeningsmethodes rangschikking

	Goede optie	optie	neutraal	liever niet	zeker niet		
Score	5	4	3	2	1		Ranking
Co-living	7	19	32	78	186	549	7
Een studio	23	48	37	86	128	718	4
Een tiny-house	24	55	43	68	132	737	3
Inwonen bij familie/vrienden/kennissen	10	42	36	123	110	682	5
Zoekgebied vergroten	52	81	43	82	62	939	2
Antikraak	7	21	31	68	196	544	8
Budget vergroten	54	116	62	52	31	1055	1
Kraken	1	9	16	46	242	423	9
Sociaal woonconcept	11	34	52	70	145	632	6
TOTAAL	189	425	352	673	1232		

	Goede optie	optie	neutraal	liever niet	zeker niet		
Score	10	8	6	4	0		Ranking
Co-living	7	19	32	78	186	726	7
Een studio	23	48	37	86	128	1180	4
Een tiny-house	24	55	43	68	132	1210	3
Inwonen bij familie/vrienden/kennissen	10	42	36	123	110	1144	5
Zoekgebied vergroten	52	81	43	82	62	1754	2
Antikraak	7	21	31	68	196	696	8
Budget vergroten	54	116	62	52	31	2048	1
Kraken	1	9	16	46	242	362	9
Sociaal woonconcept	11	34	52	70	145	974	6
TOTAAL	189	425	352	673	1232		

	Goede optie	optie	neutraal	liever niet	zeker niet		
Score	10	7,5	5	2,5	0		Ranking
Co-living	7	19	32	78	186	567,5	7
Een studio	23	48	37	86	128	990	4
Een tiny-house	24	55	43	68	132	1037,5	3
Inwonen bij familie/vrienden/kennissen	10	42	36	123	110	902,5	5
Zoekgebied vergroten	52	81	43	82	62	1547,5	2
Antikraak	7	21	31	68	196	552,5	8
Budget vergroten	54	116	62	52	31	1850	1
Kraken	1	9	16	46	242	272,5	9
Sociaal woonconcept	11	34	52	70	145	800	6
TOTAAL	189	425	352	673	1232		