Expertmeeting
Betaalbaar wonen



VERNIEUWEN GEEFT ENERGIE
BGDD.NL

BOUWGROEP DIJKSTRA DRAISMA

1.
Marktsituatie

BOUWGROEP DIJKSTRA DRAISMA

Woningbouw loopt vast: kopers én bouwers haken af

Door PIETER VAN ERVEN DORENS EN YTEKE DE JONG
14 jan. 2023 in FINANCIEEL

De woningbouw kraakte al in zijn voegen door stijgende bouwkosten en nieuwe regelgeving vanuit Den Haag. Nu loopt de machine echt vast door de hoog opgelopen rente en economische onzekerheid. De vraag bij consumenten is ingestort en bouwers blazen projecten af. „De komende twee à drie jaar zet de vertraging door."



© ANP/HH

Woningbouw loopt in de soep: 'Hoge rente en hoge kosten maken betaalbare woning bijna onmogelijk'

Makelaars: terugval nieuwbouw werkt door in hele woningmarkt

Pieter van Erven Dorens · 13 september 2023, 8:33 · Economie

Deel dit artikel



Nieuwe projecten komen moeilijker van de grond. Foto: ANP/ HH

Bouwend Nederland vreest bouwstop: ‘Extra eisen desastreus voor huizenzoekers en bouw’

INTERVIEW **De bouw van broodnodige extra woningen dreigt helemaal stil te vallen als overheden verschillende eisen gaan stellen. Daarvoor waarschuwt voorzitter Arno Visser van Bouwend Nederland.**

Grootste projectontwikkelaar fors in het rood door gekelderde woningverkopen

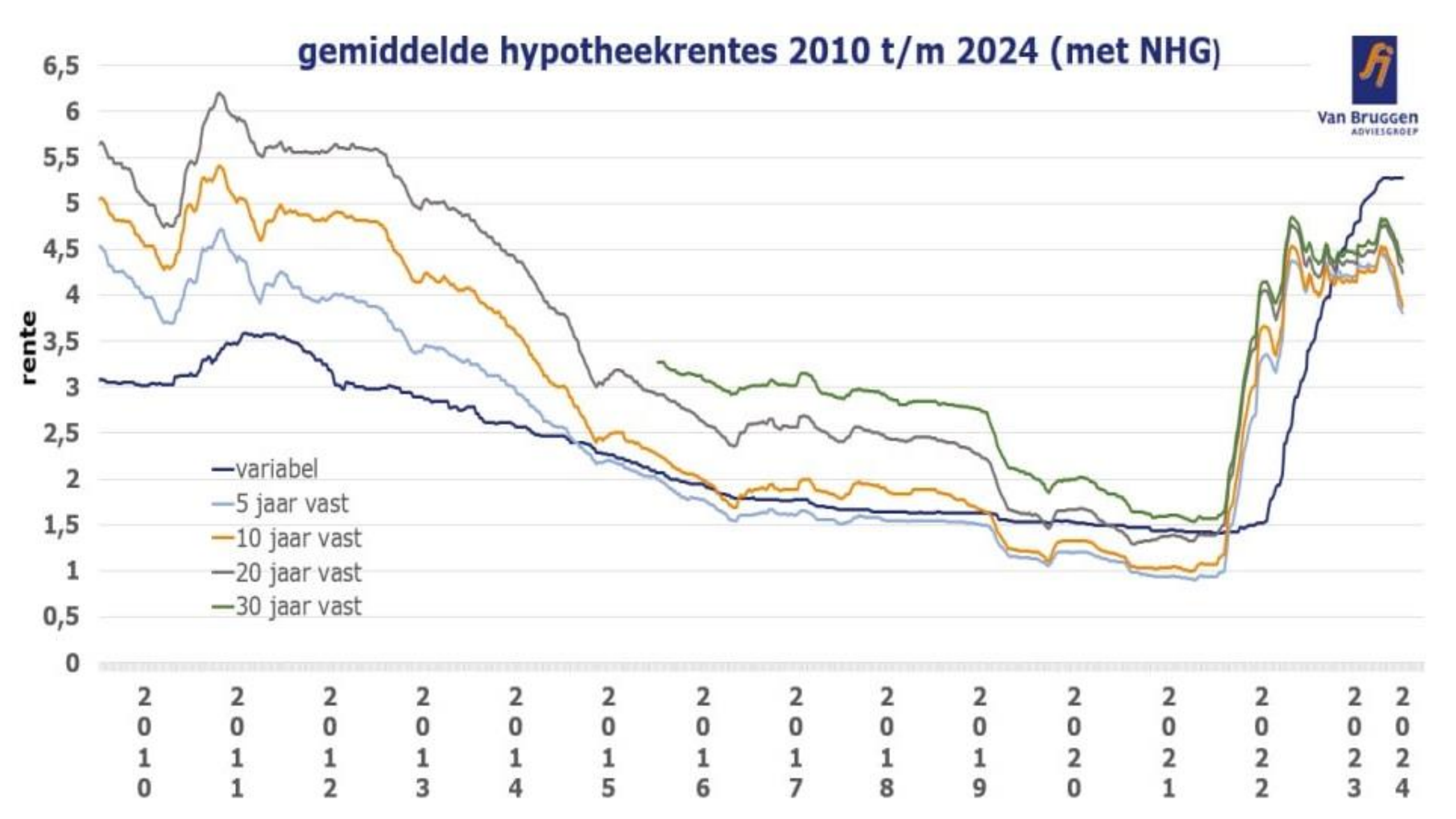
Marc Doodeman | Gepubliceerd: 08 feb. 2024 | Gewijzigd: 09 feb. 2024



BPD is als een van de weinige ontwikkelaars actief in Oegstgeest. Foto: Hollandse Hoogte

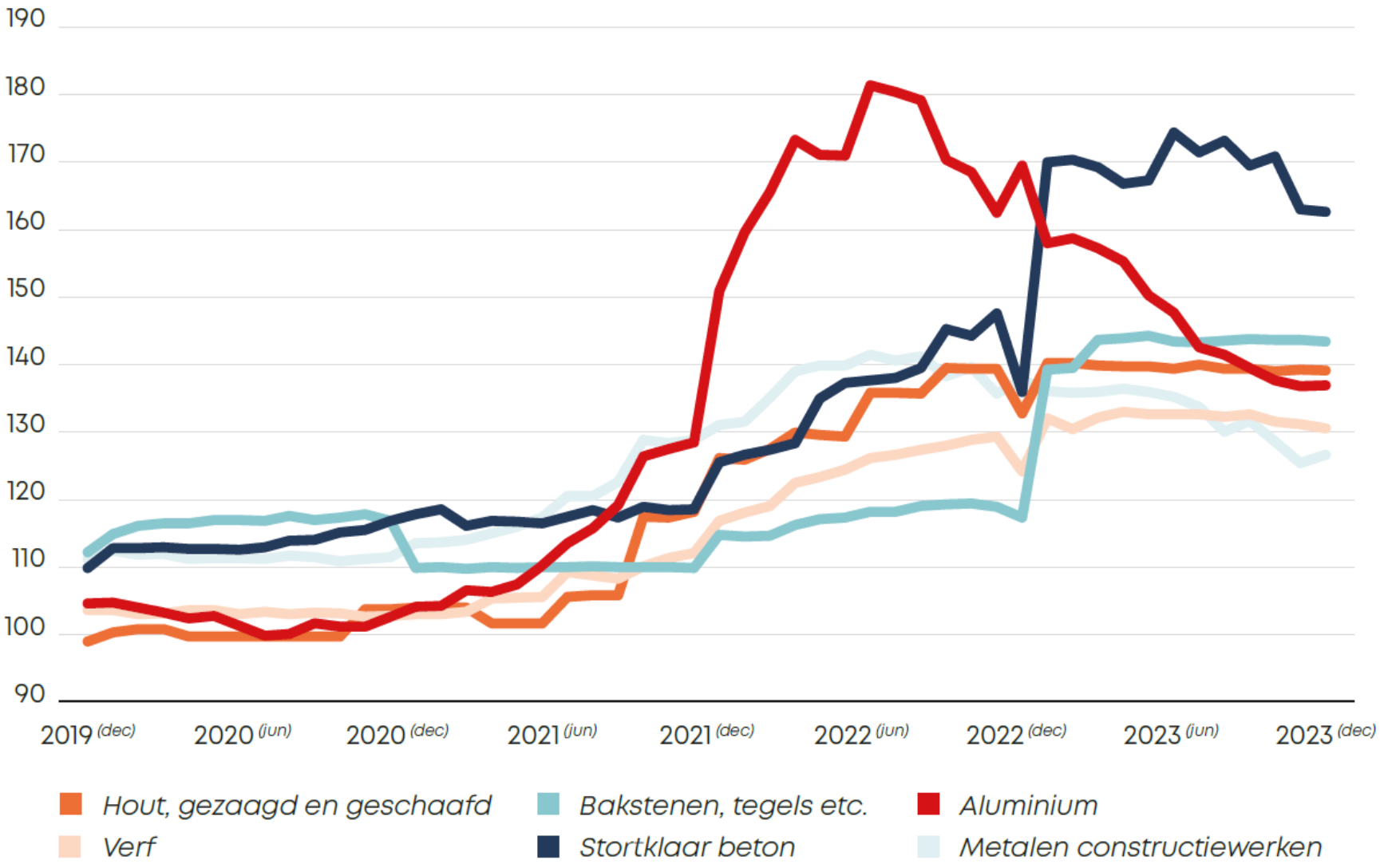
Projectontwikkelaar BPD heeft vorig jaar een zwaar verlies geleden. Oorzaak zijn de tegenvallende woningverkopen.

gemiddelde hypotheekrentes 2010 t/m 2024 (met NHG)



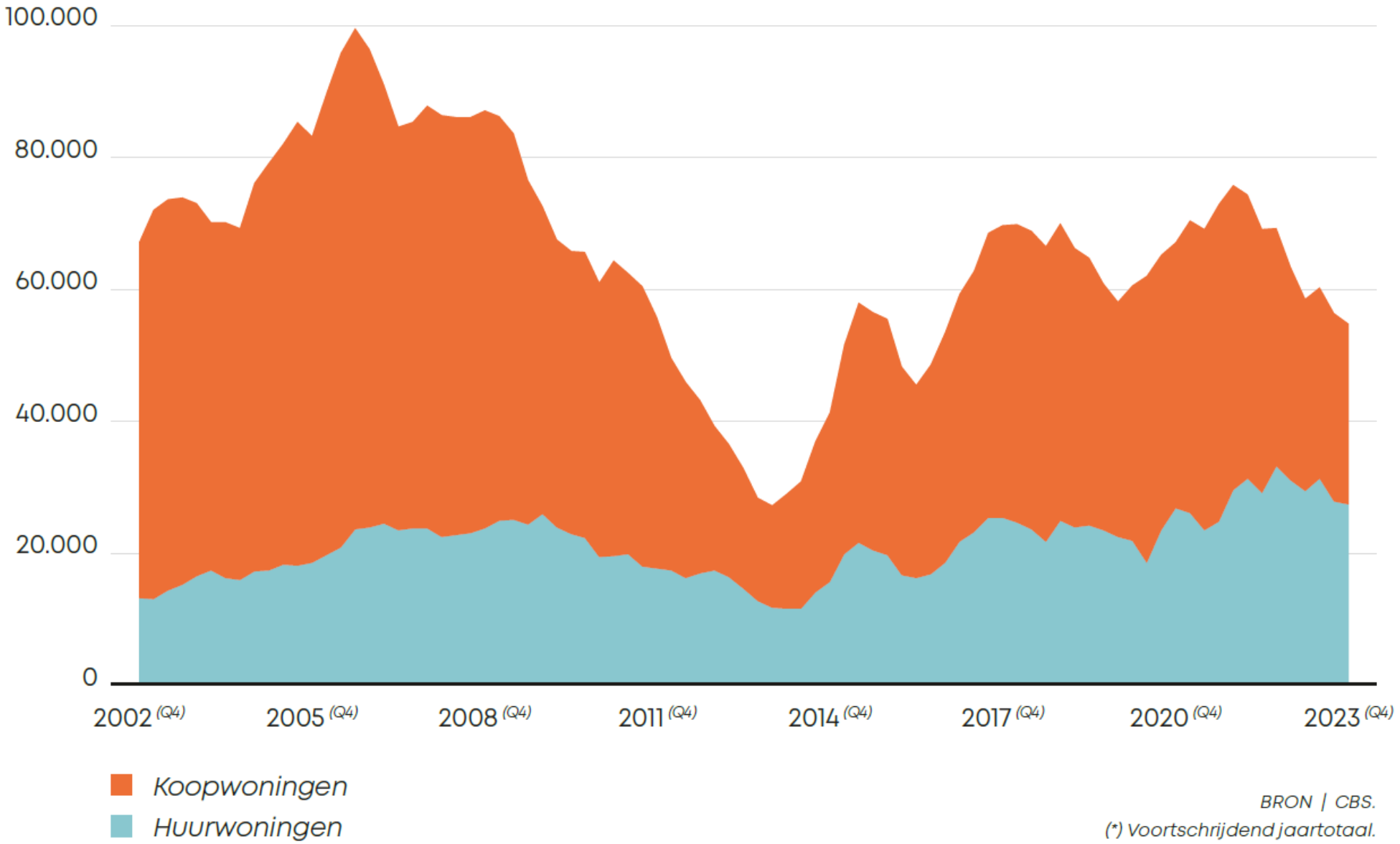
Lichte daling kosten meeste bouwmaterialen, stevige daling voor aluminium

Indexcijfer, 2015=100



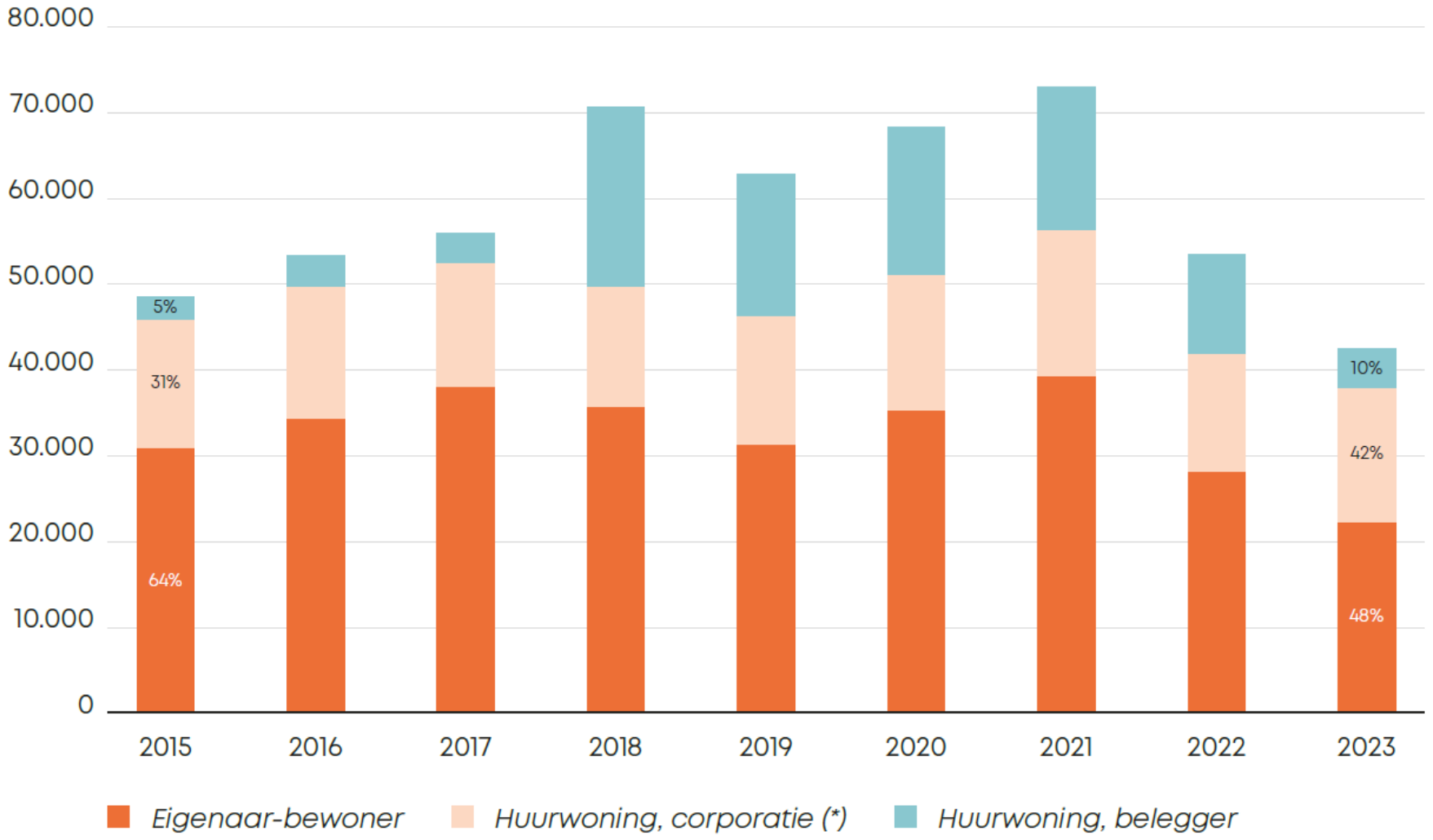
BRON | CBS.

Aantal afgegeven bouwvergunningen daalt verder, voor het eerst meer huur- dan koopwoningen vergund



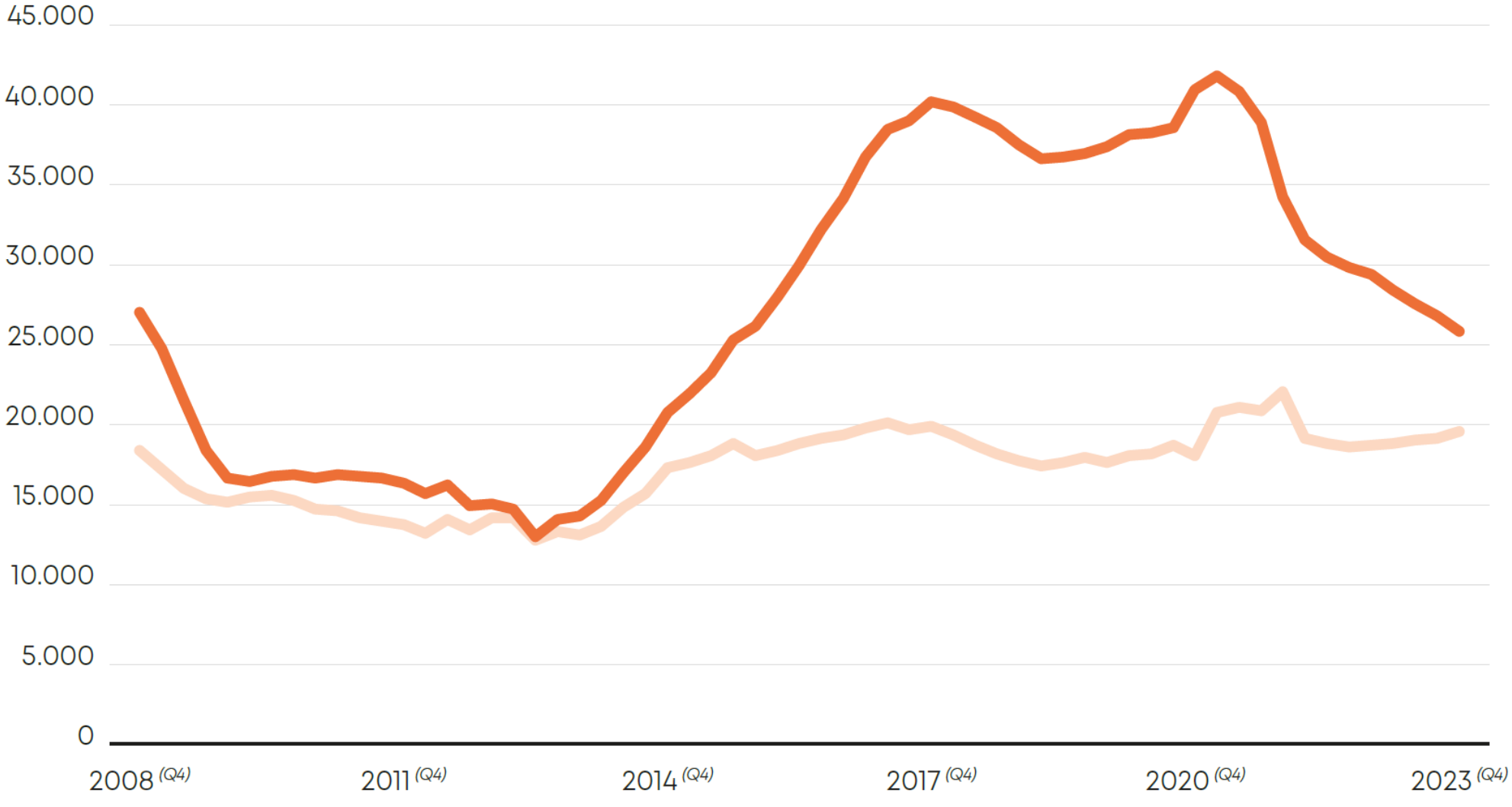
BRON | CBS.
(*) Voortschrijdend jaartotaal.

Beleid De Jonge desastreus voor de beleggersmarkt, kan een nieuw kabinet beleggers weer aan het investeren krijgen?



BRON | Autoriteit Woningcorporaties, Capital Value, CBRE en WoningBouwersNL.
(*) Totaal aantal verkochte nieuwbouwwoningen naar type eigenaar.
(**) Data corporaties 2023 betreft een schatting op basis van het gemiddelde van voorgaande jaren.

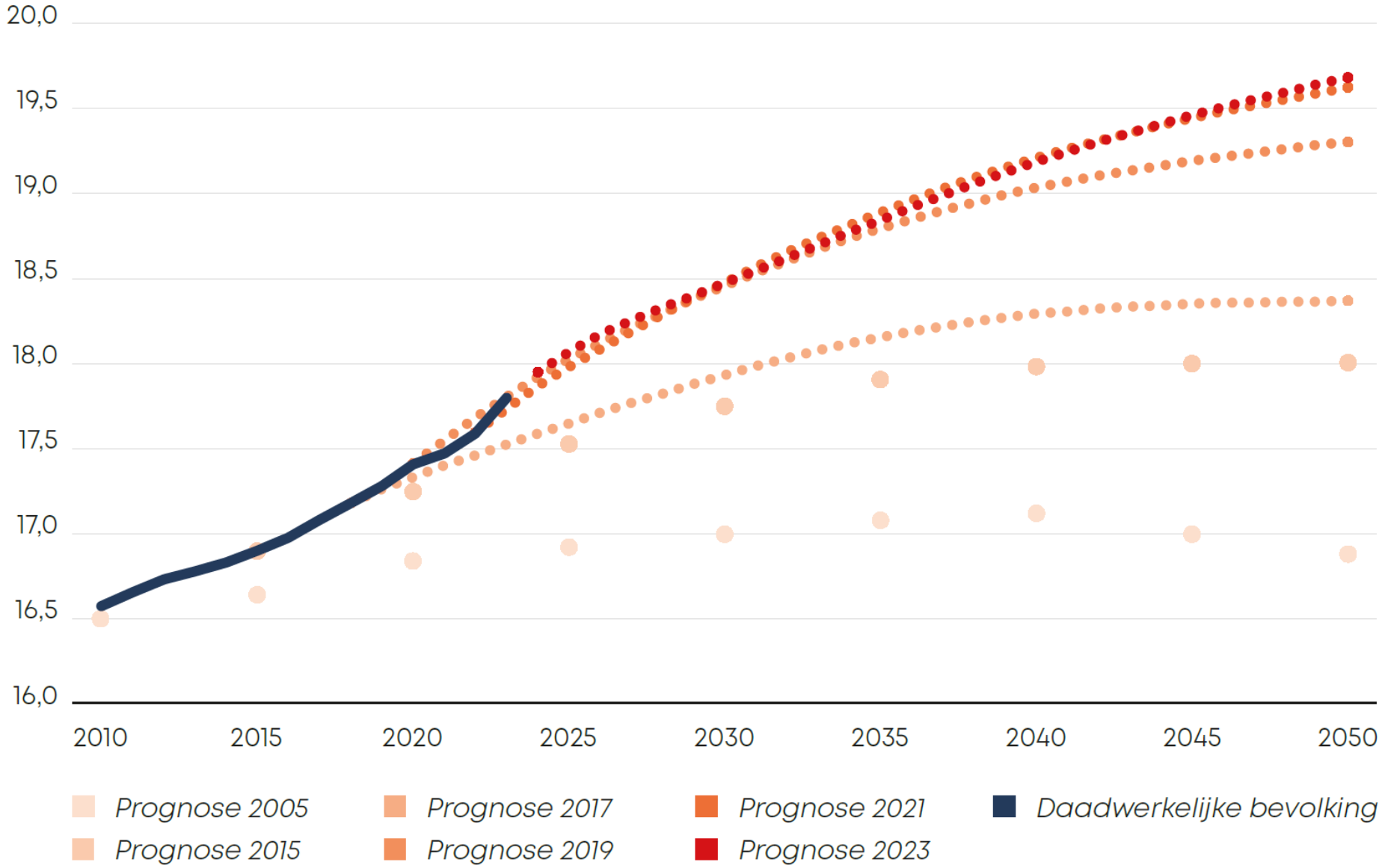
Verkoop aan koopstarters al sinds 2015 vrij stabiel, verkoop aan doorstromers met 38% gedaald sinds verkooppiek begin 2021



BRON | Kadaster.

(*) Aantal verkochte bestaande woningen naar starter of doorstromer.

Sinds 2005 onderschatten de prognoses de bevolkingsgroei



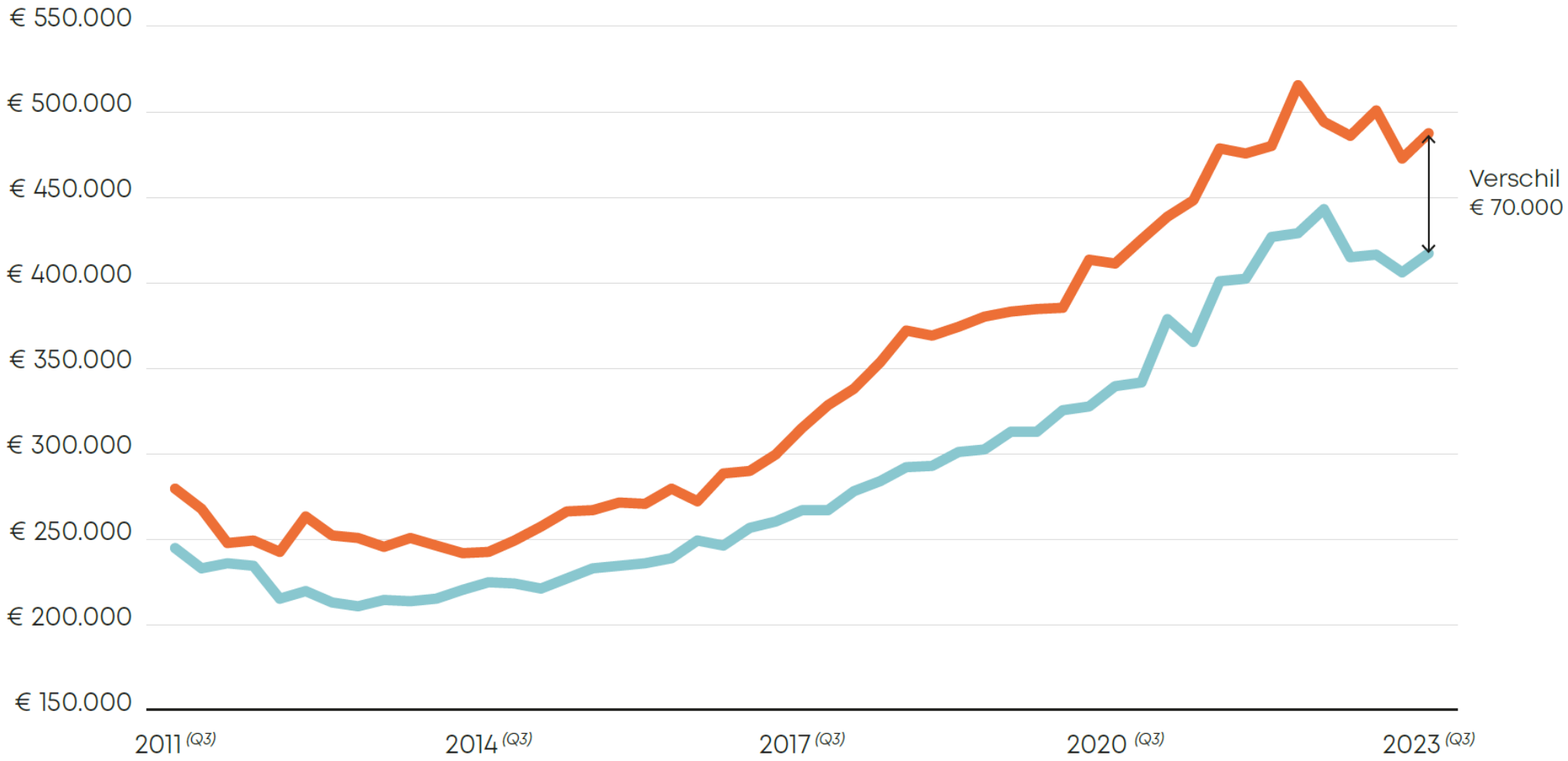
BRON | CBS.

(*) Totaal bevolking x miljoen.

Aantal verkochte nieuwbouwwoningen, per provincie

	2019	2020	2021	2022	2023
Drenthe	657	704	752	634	346
Flevoland	1.606	1.445	1.741	775	722
Friesland	712	1.026	932	738	422
Gelderland	4.227	4.274	4.666	3.235	3.254
Groningen	997	840	741	604	345
Limburg	1.239	1.036	1.346	889	715
Noord-Brabant	4.946	5.618	6.210	4.581	4.027
Noord-Holland	4.647	5.598	6.601	4.916	3.919
Overijssel	1.493	2.077	1.945	1.590	1.757
Utrecht	2.767	3.324	3.320	2.007	1.413
Zeeland	698	1.061	1.056	854	454
Zuid-Holland	7.333	8.253	10.103	7.473	4.940
Nederland totaal	**31.322**	**35.256**	**39.413**	**28.296**	**22.314**

Na lichte prijscorrectie is nieuwbouwwoning weer wat competitiever geprijsd

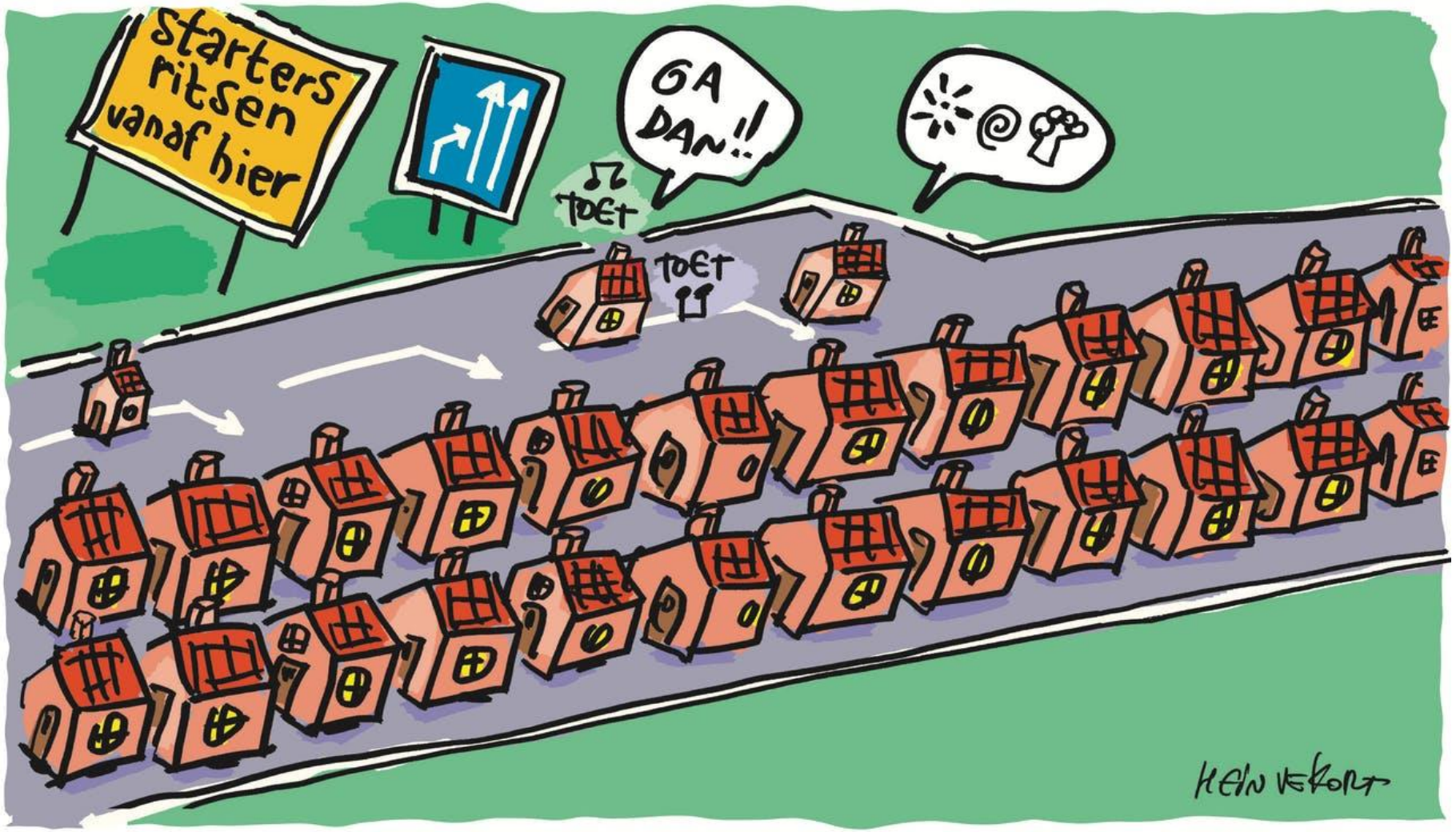


BRON | CBS, TU Delft (Monitor Nieuwe Woningen).

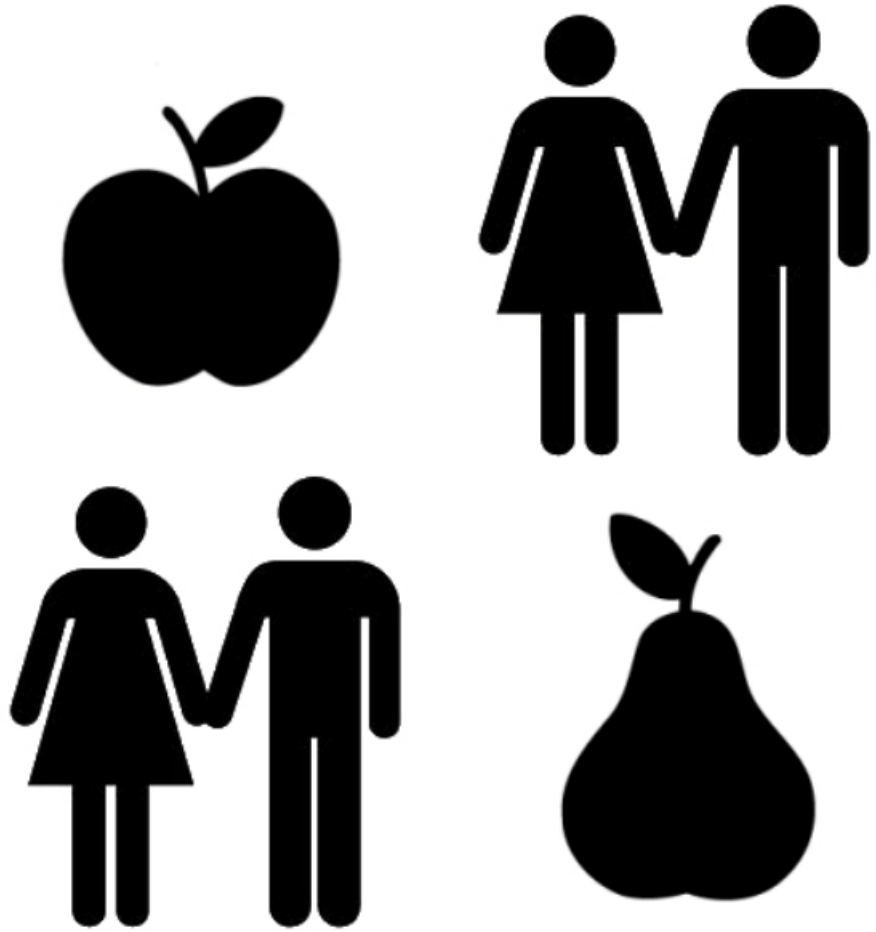
2.
Koopstarter

BOUWGROEP DIJKSTRA DRAISMA

Wat is een koopstarter?



Starter en starters, appels en peren



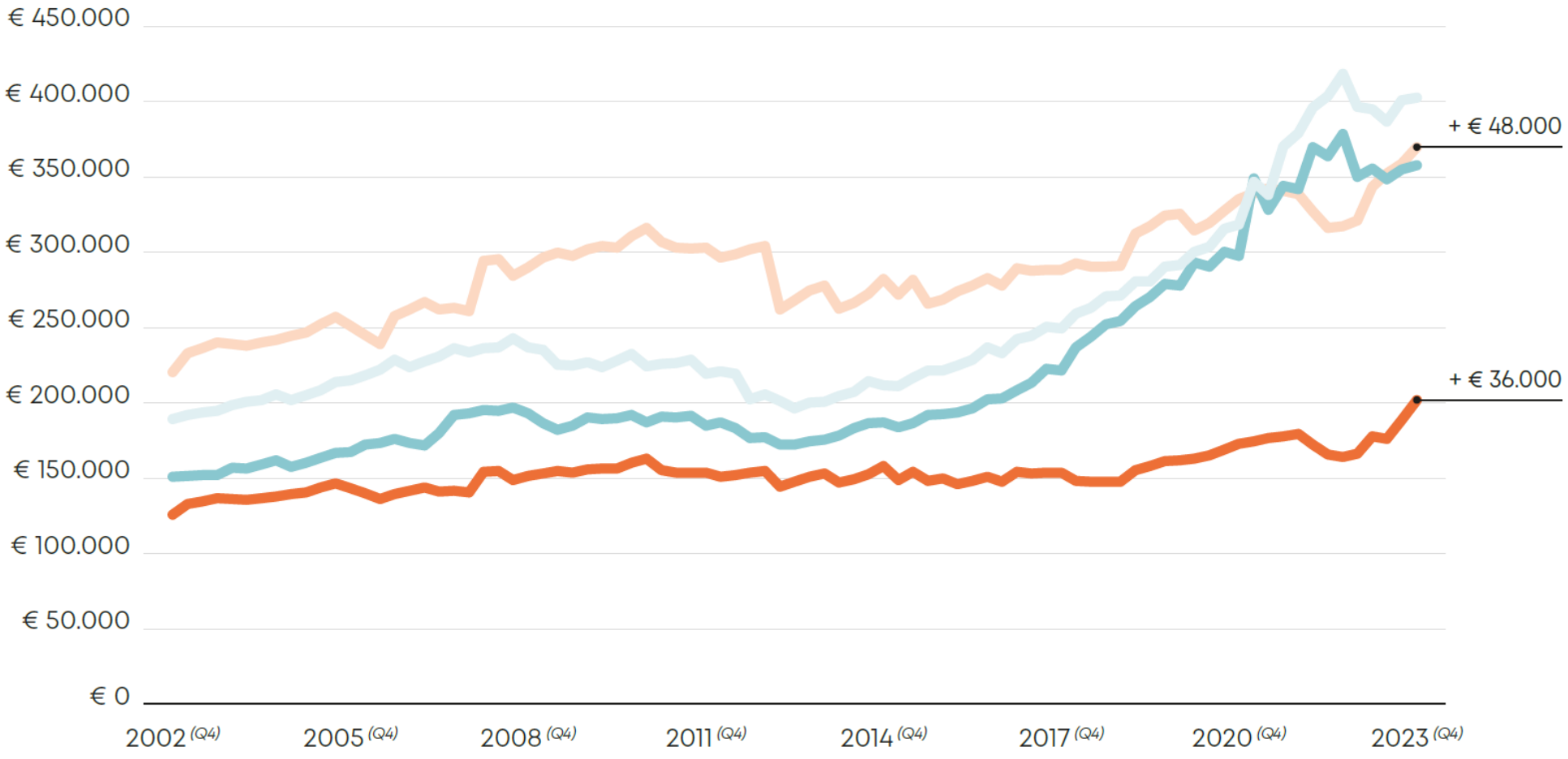
Wat is een koopstarter

- Leeftijd tussen 18 en 35 jaar
- Eerste koopwoning voor eigen gebruik
- Maximale koopsom € 355.000 - € 390.000

Een koopstarter is niet per definitie een starter op de woningmarkt. Veruit de meerderheid van de koopstarters is afkomstig uit een zelfstandige huurwoning.

Ruim de helft van de koopstarters is hoogopgeleid.

Leencapaciteit modaal en 1,75x modaal inkomen explosief toegenomen



BRON I CBS, Rabobank, TU Delft.

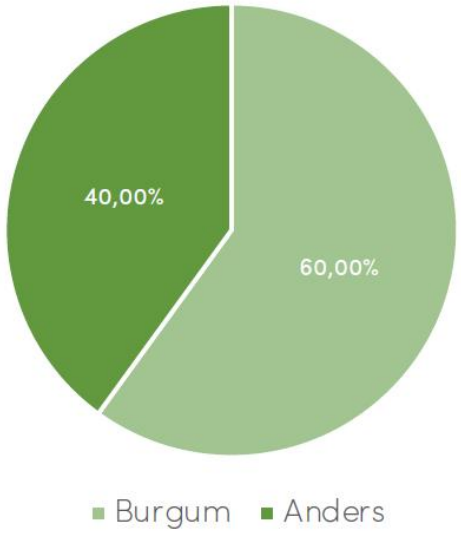
Wat wil een (koop)starter

BOUWGROEP DIJKSTRA DRAISMA

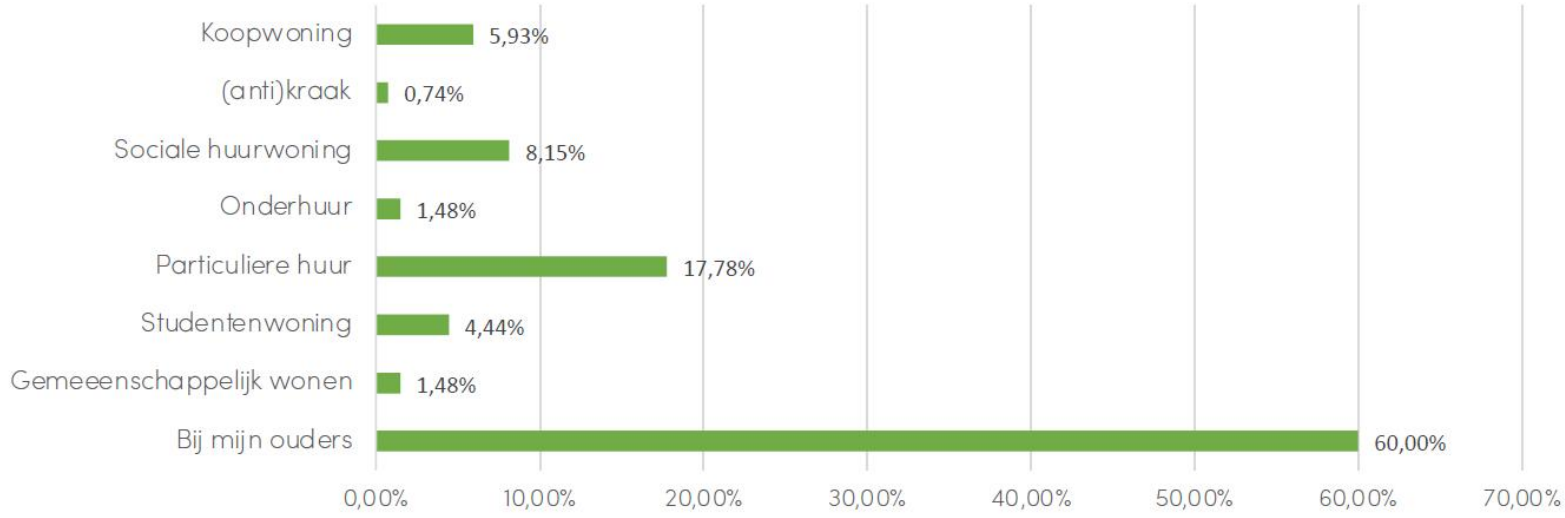
Woonwensen starters in Burgum.

Met de enquête hebben we de woonwensen van **135 - 170 starters** in kaart gebracht (n-135). Dit zijn starters met een woonwens in Burgum. Hiervan wil **80%** écht in Burgum wonen. De rest staat open voor andere woonplaatsen. De gemiddelde leeftijd is 25 jaar en ze zoeken een woning voor de komende **9.5 jaar.** Op dit moment beoordelen ze hun woonsituatie met een 6.5. Ze geven aan dat ze maximaal **€710,-** per maand kale huur willen betalen of een maximale koopsom van **€248.000,-.**

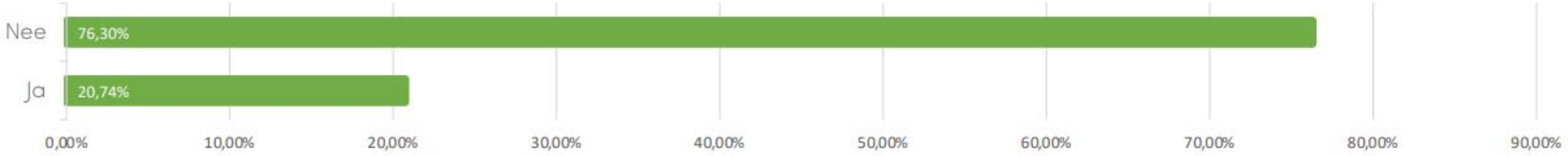
Huidige woonplaats



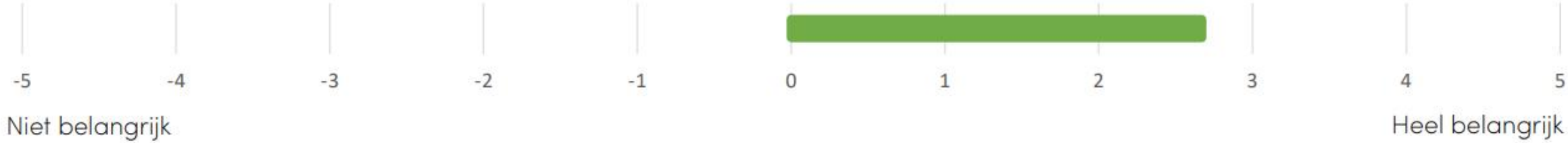
Wat is je huidige woonsituatie



Zou je in tijdelijke of flexwoning willen wonen?



In hoeverre vind jij een duurzame woning belangrijk?

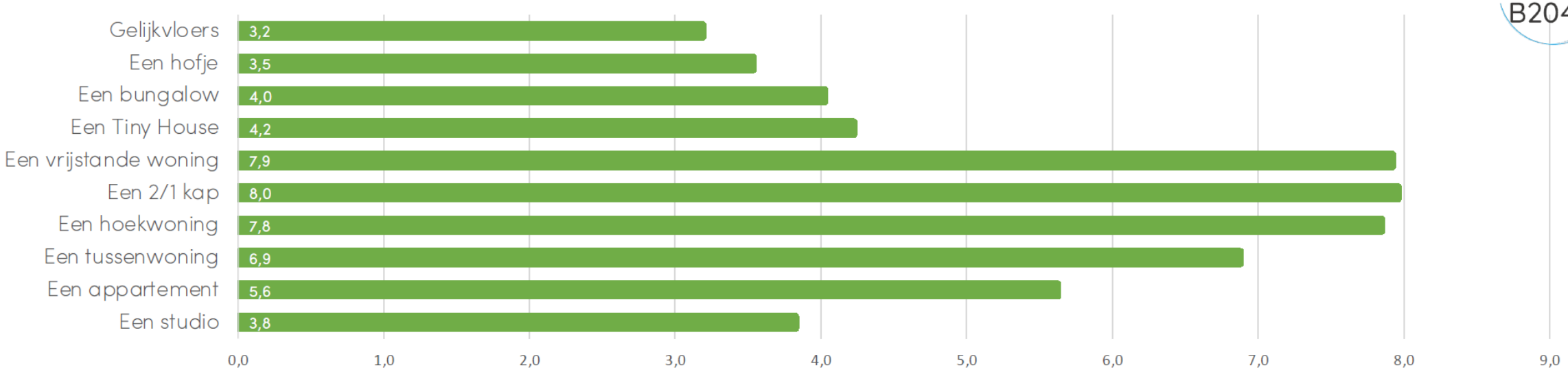


Hoeveel m2 woon- en tuinoppervlakte zoek je?

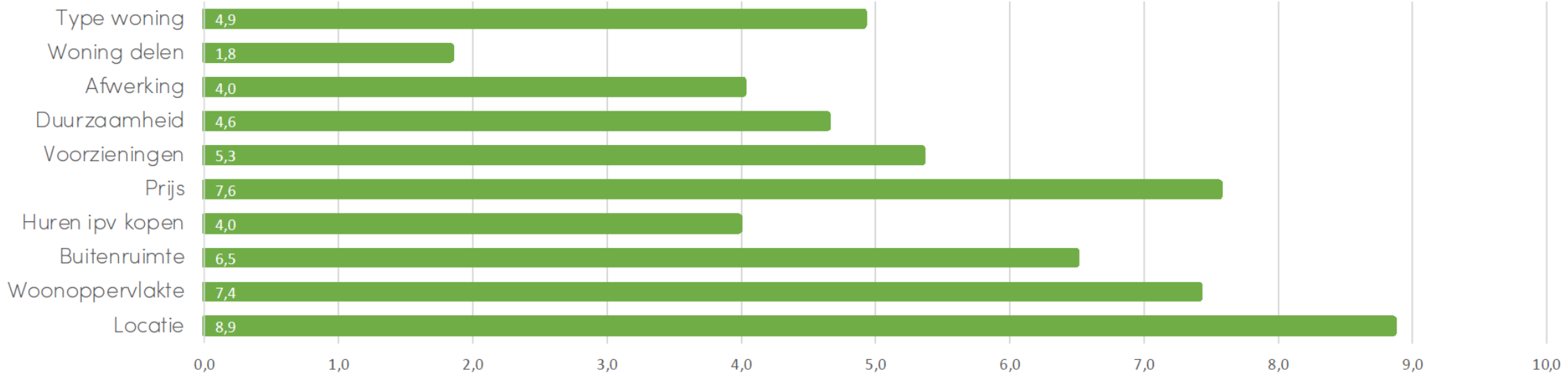
96,6 m² woonoppervlakte.

103,4 m² tuinoppervlakte

Welk type woning zou je het liefst willen bewonen? Prioriteer de lijst met type woningen.



Welke woonwensen vind je het belangrijkst? Prioriteer de lijst met woonwensen.



Zou je in deze woning in Burgum willen wonen?



Koop €179.500 k.k.
Label G – 76 m²
Goede staat



Particuliere huur €930 p.m.
Label n.b. – 125 m²
Redelijke staat



Particuliere huur €650 p.m.
Label A – 32 m²
Goede staat



Particuliere huur €808 p.m.
Label A – 89 m²
Goede staat



Koop €225.000 k.k.
Label B – 78 m²
Instap klaar



Koop €189.000 v.o.n.
Label A – 49 m²
Nieuwbouw



Sociale huur €600 p.m.
Label A – 80 m²
Goede staat

-3,0 -2,0 -1,0 0,0 1,0 2,0 3,0

Liever niet

Heel graag

Enquête

Geachte heer/mevrouw,

Welkom bij deze anonieme enquête over de woonwensen en betaalbaarheidsmogelijkheden onder koopwoningstarters tussen de 18 en 35 jaar in regio Friesland. Het doel hiervan is om de specifieke marktvraag van deze doelgroep in kaart te brengen. Dit helpt ons verder om te kijken waar de mogelijkheden liggen om betaalbare woningen te realiseren.

Bouwbedrijven staan anno 2024 voor een lastige opgave om voor het laagsegment betaalbare nieuwbouwwoningen te realiseren. In opdracht van Bouwgroep Dijkstra Draisma en de Hanzehogeschool Groningen wordt onderzoek gedaan naar de scherpe afstemming tussen de financiële haalbaarheid van nieuwbouwprojecten en de marktgerichte wensen van starters in Friesland.

Het invullen van de enquête zal maximaal 10 minuten van uw tijd bedragen en uw input zal helpen met het onderzoek naar het aanbod van betaalbare woningen. Met het scannen van de QR-code komt u bij de enquête.

Onderstaand de enquête kunt u een aantal voorbeeldwoningen vinden. Dit zijn woningen gerealiseerd door BGDD en vanuit de markt (Kerkhoflaan Sneek, Rengerpark, WoonSpods Leeuwarden, Wederik Heerenveen, Hurdegaryp, Roordastrijtte Nijland, De Klamp Leeuwarden).

Hartelijk dank voor uw tijd en moeite!

Enquête marktvraag koopwoningstarters Friesland tussen de 18 en 35 jaar

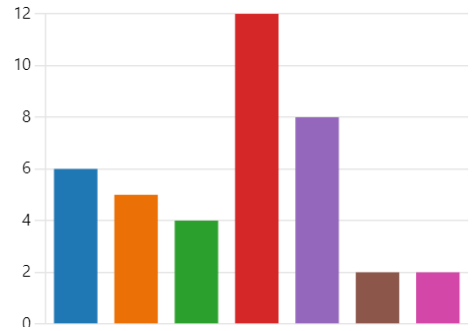
Hanzehogeschool Groningen
University of Applied Sciences

3. De Marktvraag van koopstarters

Wat zijn de wooneisen, behoeften en maximale betalingsbereidheid van koopstarters in Friesland in 2024?

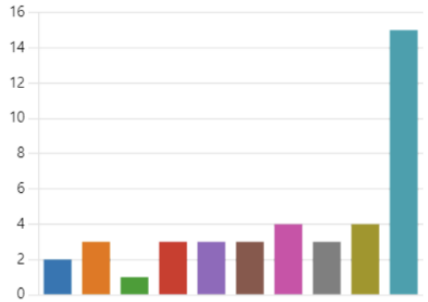
Inkomen (gezamenlijk)

€0 - 20.000	6
€20.000 - 40.000	5
€40.000 - 60.000	4
€60.000 - 80.000	12
€80.000 - 100.000	8
€100.000+	2
Dat weet ik niet zeker	2



Leencapaciteit (gezamenlijk)

€0 - 50.000	2
€50.000 - 100.000	3
€100.000 - 150.000	1
€150.000 - 200.000	3
€200.000 - 250.000	3
€250.000 - 300.000	3
€300.000 - 350.000	4
€350.000 - 400.000	3
€400.000+	4
Dat weet ik niet zeker	15



Duurzaamheid

Energiezuinige woning	27
Goedkopere woning	12
Geen voorkeur	3



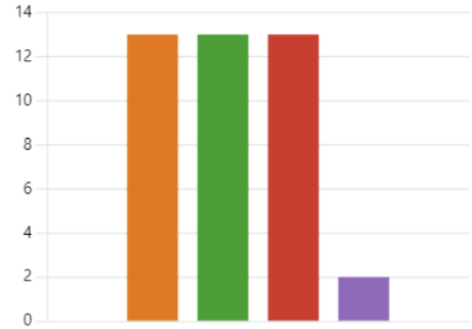
Buitenruimte

Eigen buitenruimte	38
Goedkoper gemeenschappelijke...	3
Geen voorkeur	0



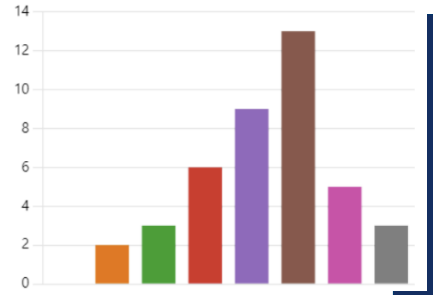
Slaapkamers

1	0
2	13
3	13
4	13
5+	2
Geen voorkeur	0



Vloeroppervlak

0 - 20 m² GBO	0
20 - 40 m² GBO	2
40 - 60 m² GBO	3
60 - 80 m² GBO	6
80 - 100 m² GBO	9
100 - 120 m² GBO	13
140+ m² GBO	5
Geen voorkeur	3



BOUWGROEP DIJKSTRA DRAISMA

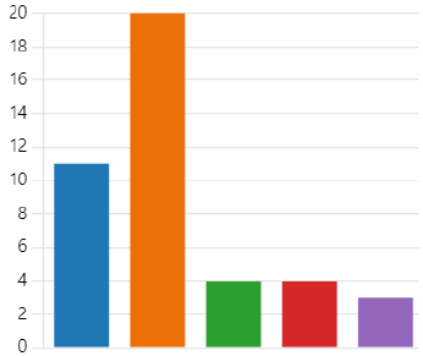
Hanzehogeschool Groningen
University of Applied Sciences

3. De Marktvraag van koopstarters

Wat zijn de wooneisen, behoeften en maximale betalingsbereidheid van koopstarters in Friesland in 2024?

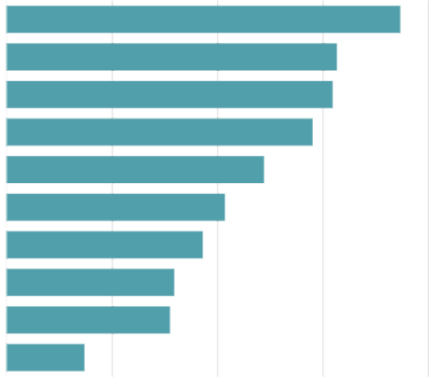
Gezinssamenstelling

1	11
2	20
3	4
4	4
5	3
6+	0



Woonwensen

1	Locatie
2	Woonoppervlakte
3	Prijs
4	Voorkeur Koop > Huur
5	Buitenruimte
6	Type woning
7	Voorzieningen
8	Energiezuinigheid
9	Afwerkingsniveau
10	Bereidheid woningdelen



Meer slaapkamers of lagere woningprijs

Veel slaapkamers	19
Minder slaapkamers en goedko...	20
Geen voorkeur	3



Meer GBO of lagere woningprijs

Veel vloeroppervlakte	29
Goedkopere woning	12
Geen voorkeur	1



Financiering mogelijk door subsidie

Ja, hierdoor is dit mogelijk	5
Nee, hierdoor is het niet mogelijk	4
Dat weet ik niet	33



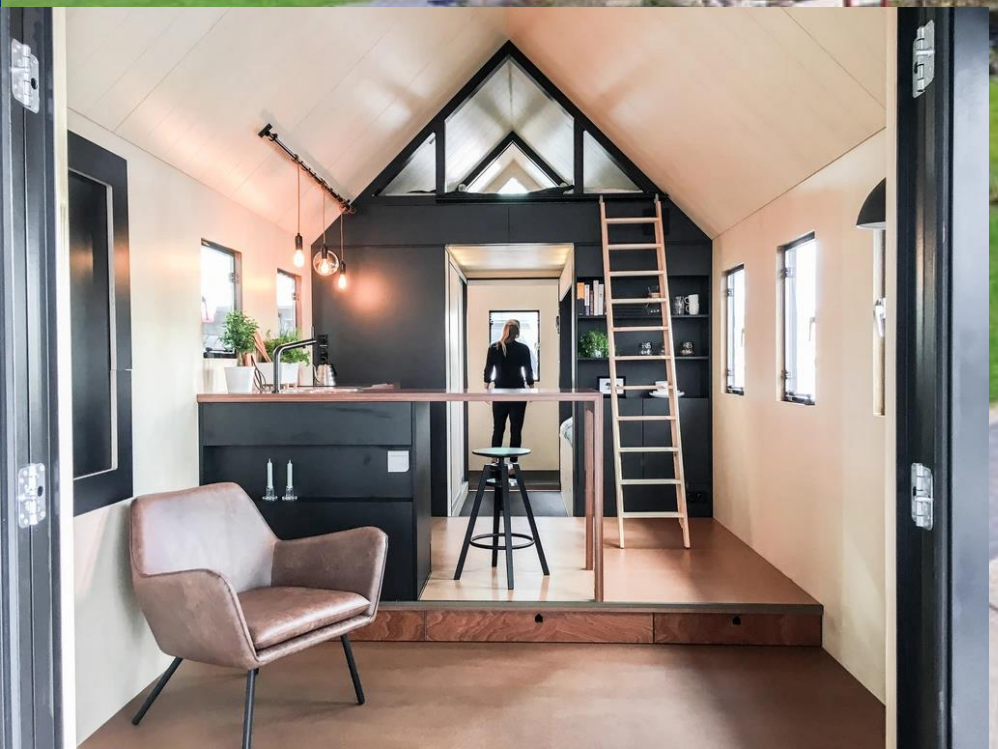
Bereidheid woningdelen

Ja	9
Nee	28
Geen voorkeur	5



BOUWGROEP DIJKSTRA DRAISMA





- Past binnen leencapaciteit voor een alleenverdiener met jaarlijks inkomen van €37.500
- ‘Goedkope’ optie, maar hoge prijs per m² GBO
- Past niet in de marktvraag; te weinig woonoppervlakte
- 34% waardeert de woning met een 1 v.w.b. de woonwensen
- Hoge bouwkosten per m²



- Past binnen leencapaciteit voor tweeverdieners met jaarlijks inkomen van €55.000
- Interessant voor woningcorporaties als sociaal huurproduct
- Past niet in de marktvraag; te weinig woonoppervlakte
- 69% van de koopstarters waardeert de woning met een onvoldoende v.w.b. de woonwensen
- Hoge bouwkosten per m²



- Past binnen leencapaciteit voor tweeverdieners met jaarlijks inkomen van €70.000
- Past niet in de marktvraag; te weinig groenvoorzieningen
- 78% van de koopstarters waardeert de woning met een onvoldoende v.w.b. de woonwensen
- Hoge bouwkosten per m²

- Past heel goed binnen leencapaciteit voor tweeverdieners met jaarlijks inkomen van €62.500
- 40% van de koopstarters waardeert de woning met een 7 of hoger o.b.v. woonwensen
- Past binnen budget van woningcorporaties én koopstarters
- Past binnen de marktvraag qua woonoppervlak en slaapkamers





- Past binnen leencapaciteit voor tweeverdieners met jaarlijks inkomen van €70.000
- Lage bouwkosten per m² en ideale vormfactor
- Past binnen de marktvraag qua woonoppervlak en slaapkamers
- 49% van de koopstarters waardeert de woning met onvoldoende v.w.b. de woonwensen











- Past binnen leencapaciteit voor tweeverdieners met jaarlijks inkomen van €65.000
- 43% van de koopstarters waardeert de woning met een 7 of hoger v.w.b. de woonwensen
- Past binnen de marktvraag qua woonoppervlak en slaapkamers

- Lage bouwkosten per m²
- 64% van de koopstarters waardeert de woning met een 7 of hoger v.w.b. de woonwensen
- Past goed binnen de marktvraag qua woonoppervlak en slaapkamers
- Valt buiten betaalbaarheidsgrens tweeverdieners met benodigd jaarlijks inkomen van €77.500 waardoor minder realistisch





- 58% van de koopstarters waardeert de woning met een 7 of hoger v.w.b. de woonwensen
- Past goed binnen de marktvraag qua woonoppervlak en slaapkamers
- Valt ver buiten betaalbaarheidsgrens tweeverdieners met benodigd jaarlijks inkomen van €100.000 waardoor niet realistisch

7. Conclusies

Nationale betaalbaarheidsgrens

De betaalbaarheidsgrens van €390.000 is te hoog voor koopstarters. Hiervoor is een salaris benodigd van €82.500, ofwel minimaal 2 keer modaal. Zelfs voor tweeverdieners is dit bovengemiddeld

Bestaande bouw

Nieuwbouw is zeker mogelijk voor ca. 300.000 voor een koopstarter. Echter biedt bestaande bouw aanzienlijk meer slaapkamers, gebruiks- en perceeloppervlak voor dezelfde prijs.

Financiële onwetendheid

De gemiddelde koopstarter is niet op de hoogte van de beschikbare leencapaciteit. Nieuwbouw is (helaas) in principe alleen bereikbaar voor tweeverdieners

Onbereikbare woningtypen

Tiny Houses en studio's zijn te klein en daarom is hiervoor een hele beperkte vraag.
Appartementen zijn of te klein of te duur en hebben te weinig groenvoorziening. Dit is wel een interessant huurproduct.
De 2-onder-1kapwoning is te groot en te duur voor de koopstarter, ondanks de grote populariteit v.w.b. de woonwensen. Dit is juist een type voor de doorstromers.

Bereikbare woningtypen

de *rug-aan-rugwoning en de rijwoningen zijn* het meest gewenste en haalbare product v.w.b. de woonwensen en budget voor *koopstarters*

Aanbevelingen

- Een starter op de woningmarkt kiest veelal voor huur. Zet daarom in op de bouw van voldoende sociale- en middenhuur woningen en appartementen.
- Een koopstarter koopt in 85% van de gevallen een bestaande woning. Stimuleer naast betaalbare nieuwbouw ook de bouw van 2 onder 1 kap, vrijstaande woningen en appartementen voor senioren teneinde de doorstroom te bevorderen. De doorstroming op de woningmarkt is van wezenlijk belang om bestaande woningen vrij te spelen voor koopstarters
- Realiseer voor de koopstarter rug-aan-rugwoningen en rijwoningen aangezien dit het meest gewenste en haalbare product is.
- Er moet voldoende gebouwd worden. Voor de werkelijke vraag op een locatie is altijd gericht en recent marktonderzoek noodzakelijk.
- Zet niet te veel in op flexwonen en alternatieve woonvormen. De vraag hiernaar is zeer beperkt.

VOLG ONS OP DE SOCIALS

 BouwgroepDijkstraDraisma

 @dijkstradraisma

 Bouwgroep Dijkstra Draisma

 @dijkstradraisma