

---

# PASSEND WONEN IN DE REGIO MIDDEN-HOLLAND

---

Een onderzoek naar de woonvoorkeuren van huurders in Rotterdam in de minder verstedelijkte randgebieden van de stad.



Efecan Bayraktar 6626769 Faculteit Geowetenschappen, Universiteit Utrecht Master Human Geography Masterthesis 12/08/2023
--

# Voorwoord

Beste lezer,

Deze scriptie is geschreven als laatste onderzoeksproject voor mijn Master studie. Ondanks dat het een ontzettend zware periode is geweest voor mij buiten het onderzoek met veel verlies en leed is het me toch gelukt om mijn onderzoek te voltooien. Beginnen aan een scriptie tijdens een depressie is moeilijk en het was elke dag een gevecht met mijzelf om dingen voor mijn onderzoek te doen of überhaupt voor mijzelf te zorgen. Constant mijzelf afvragen of dit het juiste moment is om mijn afstudeeronderzoek af te ronden bracht daarnaast ook veel onzekerheid met zich mee. Uiteindelijk was er niet veel keus en wilde ik ook niet langer vertragen. Ik zou graag de volgende personen bedanken voor hun hulp, steun en gegeven kansen tijdens mijn onderzoek.

Als eerste wil ik mijn scriptiebegeleider Ton van Rietbergen bedanken voor zijn begeleiding, geduld en snelle reactie op mijn vragen. Daarnaast wil ik graag Woonpartners Midden-Holland bedanken voor hun stageplek en hulp bij het onderzoek. In het specifiek gaat mijn dank uit naar Lisette van der Ent en Mark Dijsselbloem voor de begeleiding en het sparren over de stof. Ik zou ook graag mijn studiegenoten, vrienden en familie willen bedanken voor hun steun en toeverlaat in deze moeilijke tijd. Als laatste gaat mijn dank uit naar mijn psycholoog en therapeut die elke keer op keer het hoogtepunt van mijn week waren en in deze moeilijke periode het leven voor mij meer dragelijk wisten te maken.

Ik wens u veel leesplezier.

Efecan Bayraktar

Rotterdam, 12/08/2023

## Inhoud

Voorwoord .....	1
1 Introductie .....	4
1.1 Aanleiding en onderwerp .....	4
1.2 Organisatieomschrijving .....	5
1.3 Focus en domein.....	5
1.4 Maatschappelijke relevantie .....	5
1.5 Wetenschappelijke relevantie.....	6
1.6 Onderzoeksvragen en doelstelling.....	6
1.7 Hoofdvraag:.....	7
2 Theoretisch Kader .....	8
2.1 Aanleiding vrije toewijzingsruimte en nieuwe middenhuur.....	8
2.1.1 Vrije toewijzingsruimte .....	8
2.1.2 Middenhuur .....	9
2.2 Krapte op de woningmarkt .....	11
2.2.1 Huurders .....	11
2.2.2 Passend wonen en doorstroom .....	12
2.2.3 Woonbeleid en statistieken in Midden-Holland .....	13
2.3 Waarom verhuizen mensen?.....	15
2.3.1 Verhuisredenen.....	15
2.3.2 Woonvoorkeuren .....	15
2.4 Stand van zaken.....	16
2.4.1 Woondruk.....	16
2.4.2 Randstad .....	16
2.4.3 Woondruk Midden-Holland .....	16
2.4.4 Woondruk Rotterdam .....	20
2.4.5 Aantal woningzoekenden per gemeente .....	22
3. Methode.....	23
3.1 Gebiedsbeschrijvingen Midden-Holland en Rotterdam .....	23
3.1.1 Beschrijving Midden-Holland als gebied.....	23
3.1.2 Relevante data Midden-Holland.....	24
3.1.3 Beschrijving Rotterdam als gebied.....	25
3.1.4 Relevante data Rotterdam.....	26
3.2 Onderzoeksmethode .....	27
3.2.1 Soort onderzoek.....	27
3.2.2 Verzamelingsmethoden .....	27
3.2.3 Datakenmerken.....	28

3.2.4 Onderzoeksverloop*	28
3.2.5 Data-analysemethoden	29
3.2.6 Validiteit en betrouwbaarheid (19-4)	29
3.2.7 Ethiek	29
4. Resultaten	30
4.1 Algemene informatie omtrent de enquête en respondenten	30
4.2 Hoe is de huidige/toekomstige woondruk in de regio Midden-Holland en welke problemen ervaart de sociale woningmarkt in Midden-Holland nu?	31
4.3 Wat zijn de voornaamste verhuisredenen voor mensen hurend in Rotterdam?	31
4.4 Welke mensen in Rotterdam hebben interesse om te wonen in Midden-Holland en hoe ziet deze groep er uit?	33
4.4.1 Gouda	33
4.4.2 Waddinxveen	36
4.4.3 Zuidplas	39
4.4.4 Alphen aan den Rijn	41
4.5 Onder welke woonomstandigheden willen huurders in Rotterdam wonen in Midden-Holland?	44
4.5.1 Gouda	44
4.5.2 Waddinxveen	51
4.5.3 Zuidplas	58
4.5.4 Alphen aan den Rijn	65
4.6 Hoe worden verschillende woningen van Woonpartners Midden-Holland gerangschikt en onder welke criteria gebeurt dit?	72
5. Conclusie	74
6. Discussie	76
7. Reflectie	77
Literatuurlijst	78

# 1 Introductie

## 1.1 Aanleiding en onderwerp

Vanaf 1 januari 2022 werd het verplicht voor woningcorporaties om minimaal 92,5% van de woningen toe te wijzen aan mensen aangewezen voor de sociale huur. Woningcorporaties mogen van hun vrijgekomen huurwoningen 7.5% vrij toewijzen aan huishoudens met een inkomen boven de DAEB-inkomensgrens. Het gaat om een grens van €40.024 voor eenpersoonshuishoudens en €44.196 voor meerpersoonshuishoudens (*Aedes, 2022*).

De mensen die vallen binnen de 7.5% vrije toewijzing zijn vaak mensen die net boven de inkomensgrens van de sociale huur verdienen en normaal gesproken niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Dit percentage van 7.5% kan eventueel opgehoogd worden naar 15% wanneer de woningcorporatie afspraken hierover maakt met de gemeente (*Aedes, 2022*).

Deze ‘vrije toewijzingsruimte’ is door de overheid ingevoerd om onder andere de doorstroom op de woningmarkt te verbeteren, een alternatief te bieden voor mensen die (niet) meer in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, de sociale mix in wijken verbeteren en de sociale cohesie een boost te geven (*Raad van State, 2020*).

Woningcorporaties kunnen daarnaast binnen de vrije toewijzingsruimte extra maatwerk leveren door voorrang te geven aan bepaalde groepen in de maatschappij. Zo is het mogelijk om voorrang te geven aan bijvoorbeeld sleutelfunctionarissen die net boven de DAEB-inkomensgrens verdienen. Denk hierbij aan leraren, verpleegkundigen en politiemedewerkers. Binnen de private sector zijn dit vaak groepen die moeilijk aan een huurwoning of koopwoning komen vanwege de hoge inkomenseisen. Ook speelt urgentie een rol. Kwetsbare mensen binnen de samenleving kunnen voorrang krijgen voor een woning. Huishoudens met problemen rond gezondheid, veiligheid, sociale factoren, overmacht of calamiteiten krijgen voorrang bij het vullen van de vrije toewijzingsruimte van 7.5% (*Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2022*).

Door de jaren heen is ook het aantal betaalbare woningen voor middeninkomens sterk gedaald. Voornamelijk in stedelijke gebieden is er een groot tekort aan middenhuur. Op deze manier raken stedelijke gebieden onbereikbaar voor middeninkomens die voornamelijk ook in de stad werken. Mensen met een sleutelberoep (politieagent, verpleger, leraar etc.) vallen onder deze middeninkomens en kunnen dus geen plek in de stad vinden. Stedelijke gebieden zijn juist die gebieden die een tekort hebben aan deze mensen. De overheid heeft onder andere daarom besloten om de huurprijs van de huidige middenhuur te beschermen en woningcorporaties weer de ruimte gegeven om middenhuur te bouwen (*Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2022*). Dit biedt een kans voor woningcorporaties om naast de vrije toewijzingsruimte woningen te verhuren aan een andere doelgroep.

Ook starters hebben het moeilijk op de woningmarkt. Dit is de groep mensen die net zijn begonnen met werken en toe zijn aan een plek voor henzelf en dus op zoek zijn naar een woonruimte. Het is op dit moment onmogelijk voor starters om een huis te kopen en zijn daarom vaak op zoek naar een huurhuis. Dit lukt door de hoge inkomenseisen vaak niet. Dit is ook een groep die tussen wal en schip valt aangezien deze groep vaak te veel verdient om in aanmerking te komen voor de sociale huur (*Groot, 2022*).

Om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen is het belangrijk om verschillende en genoeg alternatieven te bieden aan mensen. Hier kan de vrije toewijzingsruimte en nieuwe plannen voor middenhuur een grote rol in spelen. Nieuwbouw is daarbij erg aantrekkelijk om in te wonen en zorgt voor een betere en meer doorstroming op de woningmarkt (*Centraal Bureau voor de Statistiek, 2022*).

## 1.2 Organisatieomschrijving

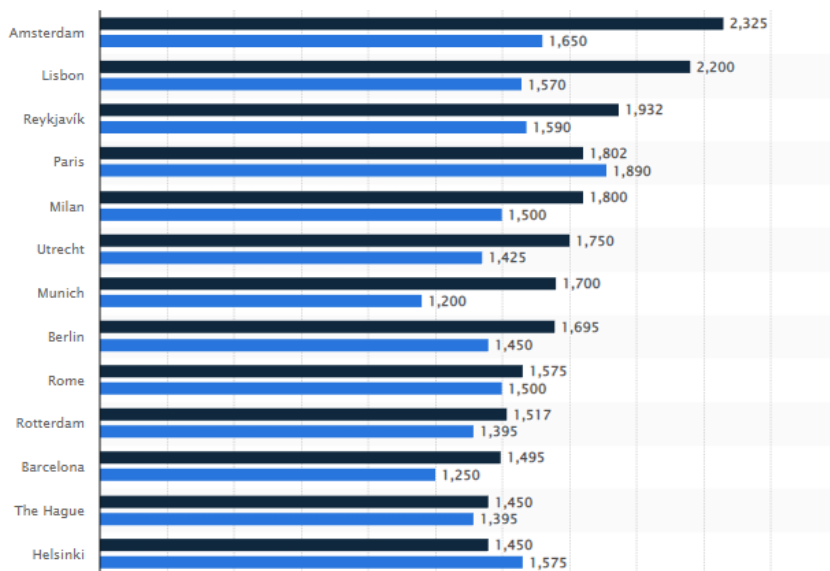
Dit onderzoek wordt uitgevoerd in opdracht van Woonpartners Midden-Holland. Woonpartners Midden-Holland is een woningcorporatie die actief is in de regio Midden-Holland. Het hoofdkantoor staat in Waddinxveen. Daarnaast heeft de corporatie sociale huurwoningen in de gemeentes Gouda, Waddinxveen, Zuidplas en Alphen aan de Rijn. Woonpartners kent als motto ‘thuis in wonen’ en zet zich in voor betaalbare en prettige woningen. Ook realiseert Woonpartners maatschappelijk vastgoed, werkt klantgericht en zet zich in voor leefbare wijken (*Woonpartners Midden-Holland, z.d.*).

## 1.3 Focus en domein

Deze thesis zal zich focussen op de woonvoorkeuren van mensen. Het gaat met name om de rol die Midden-Holland kan spelen voor mensen die het niet meer kunnen redden om te wonen in de grote omliggende stad Rotterdam. Het onderzoek zal zich buigen over de doelgroepen nu wonend in Rotterdam Dit kunnen mensen zijn die binnenkort zelfstandig de woningmarkt opgaan of mensen die nu al een huis huren in de stad. Een doel hierbij is om te bepalen welke doelgroepen allemaal mogelijk interesse hebben om zich te vestigen in Midden-Holland en onder welke omstandigheden dit de voorkeur heeft. Hierbij is het ook van belang om erachter te komen wat de mogelijke doelgroep als plannen heeft omtrent wonen in de nabije toekomst.

## 1.4 Maatschappelijke relevantie

Huisvesting is een actueel onderwerp. Daarnaast wordt betaalbaar en goed wonen door veel instanties gezien als een mensenrecht. Tegenwoordig is het ontzettend duur om te wonen in Nederland. Er zijn te weinig woningen, koophuizen zijn ontzettend duur en huren in de private sector zijn onbetaalbaar. In de volgende figuur zijn de top 13 steden in Europa met de hoogste gemiddelde huurprijs voor een gemeubelde 1-kamer appartement te zien. Wat opvalt is de grote hoeveelheden Nederlandse steden die aanwezig zijn. De donkerblauwe lijn geeft kwartaal 3 van 2022 aan en de lichtblauwe lijn geeft kwartaal 3 voor 2021 weer.



Figuur 1 Gemiddelde huurprijs van een gemeubileerd 1-kamer appartement in de derde kwartalen van 2021 en 2022 in Europese steden (Statista, 2022).

Heel veel mensen komen vanwege hun inkomen niet in aanmerking voor de sociale huur. Echter zijn daar de wachttijden alsnog zo hoog dat ze kunnen oplopen tot 7 jaar als er geen urgentie is. Strenge inkomensnormen maken het soms onmogelijk voor starters om een huis te vinden. Starters komen niet in aanmerking voor de sociale huur en kunnen ook geen huis huren in de private sector. Het kopen van een huis blijft voor deze groep een droom. De te verkrijgen hypotheek is vaak te laag om zelfstandig een huis te kopen dus zijn veel mensen afhankelijk van een partner. Is er een betaalbare woning gevonden? Dan is de kans groot dat deze gaat naar iemand anders die meer geld bezit en dus eventueel kan overbieden (*Ministerie van Justitie en Veiligheid, 2022*).

De overheid heeft als oplossing, voor een deel van het woonprobleem, de vrije toewijzingsruimte het leven in groepen. Het idee achter dit beleid is om de doorstroom te verbeteren op de woningmarkt en mensen buiten de doelgroep van de sociale huur alternatieven aan te bieden. Ook spelen thema's als meer sociale mix en betere sociale cohesie een rol in het maken van dit beleid (*Centraal Bureau voor de Statistiek, 2022*). Het beleid omtrent wonen in Nederland veranderde de afgelopen jaren snel. Het is daarom relevant om te onderzoeken wat het beleid kan betekenen voor actoren. Voor Woonpartners Midden-Holland kan dit een nieuw beleidsstuk betekenen dat gaat over de invulling van de vrije toewijzingsruimte en middenhuur. Het is belangrijk dat Woonpartners Midden-Holland als woningcorporatie weet welke opties er zijn, wat betreft de doelgroep, rondom de vrije toewijzingsruimte en middenhuur. Als dit voor Woonpartners bekend is hebben zij de mogelijkheid om hierop in te spelen. De sectie vastgoed heeft belang bij dit onderzoek.

### 1.5 Wetenschappelijke relevantie

Deze thesis kan meer informatie geven over het gedrag van mensen op de woningmarkt en kan gebruikt worden voor toekomstig beleid door meerdere woningcorporaties in en rondom Midden-Holland. Het is daarnaast een onderzoek dat door verschillende woningcorporaties herhaald zou kunnen worden om een indruk te krijgen van hun doelgroep voor de vrije toewijzingsruimte en middenhuur en het gedrag van deze groep(en). Dit onderzoek kan een specifiek gat opvullen rondom de vrije toewijzingsruimte en toekomstige middenhuur die door woningcorporaties aangeboden wordt.

Daarnaast is het altijd goed om tijdig onderzoek te doen en een beeld krijgen van de huidige stand van zaken op de woningmarkt. We leven in een maatschappij die snel veranderd en waarin mensen steeds andere keuzes maken rond hun leef- en werkomgeving. Gevonden literatuur gaat voornamelijk nog over oud beleid dat niet geheel meer van toepassing is. Om die reden is het wetenschappelijk relevant om dit onbekende onderwerp te onderzoeken.

### 1.6 Onderzoeksvragen en doelstelling

Het doel van deze thesis zal zijn om het gedrag en woonvoorkeuren van hurende Rotterdammers in kaart te brengen. Daarbij wordt er ook gekeken naar het huidige beleid in de regio Midden-Holland omtrent de sociale huursector. Hierdoor kan Midden-Holland en Woonpartners Midden-Holland beter inspelen op behoeftes van klanten. Het gaat hierbij vooral om de toekomstplannen van de verschillende doelgroepen zodat Woonpartners Midden-Holland de keuze kan maken om huizen beschikbaar te maken voor deze doelgroep (of juist niet). Het doel van het onderzoek is om uiteindelijk met een advies te komen over de vrije toewijzingsruimte en middenhuur voor Woonpartners Midden-Holland.

### 1.7 Hoofdvraag:

#### **Hoe kan Woonpartners Midden-Holland de vrije toewijzingsruimte en middenhuur inrichten om te voldoen aan de woondruk afkomstig van Rotterdam en de problemen in de sociale huursector van Midden-Holland oplossen?**

Deelvragen:

1. Hoe is de huidige/toekomstige woondruk in de regio Midden-Holland en welke problemen ervaart de sociale woningmarkt in Midden-Holland nu?
2. Wat zijn de voornaamste verhuisredenen voor mensen hurend in Rotterdam
3. Welke huurders in Rotterdam hebben interesse om te wonen in Midden-Holland en hoe ziet deze groep er uit?
4. Onder welke woonomstandigheden willen huurders in Rotterdam wonen in Midden-Holland?
5. Hoe worden verschillende woningen van Woonpartners Midden-Holland gerangschikt en onder welke criteria gebeurt dit?

Dit onderzoek wordt gedaan door middel van mixed-methods. Het heeft zowel kwantitatieve als kwalitatieve eigenschappen en zal gebruik maken van de volgende onderzoeksmethodes:

Enquête met kwantitatieve en kwalitatieve vragen om de doelgroep en haar woonvoorkeuren te bepalen die op toepassing zijn voor Woonpartners Midden-Holland.



## 2 Theoretisch Kader

### 2.1 Aanleiding vrije toewijzingsruimte en nieuwe middenhuur

#### 2.1.1 Vrije toewijzingsruimte

Woningcorporaties verlenen diensten van algemeen belang, oftewel DAEB. Onder DAEB vallen een aantal taken zoals, bouwen en beheren van sociale huurwoningen, bepaald maatschappelijk vastgoed en het leveren van specifieke maatschappelijke diensten voor de leefbaarheid (*platform31, z.d.*). Met het idee van DAEB is ook een bepaalde inkomensgrens ontwikkeld door de Europese Commissie voor het duidelijk stellen wie in aanmerking komt voor een sociale huurwoning. Nederland heeft de aanpassing gemaakt om deze inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens te verhogen. Voor 2022 waren deze grenzen respectievelijk €40.765 voor eenpersoonshuishoudens en €45.014 voor meerpersoonshuishoudens. De gedachte hierachter is dat eenpersoonshuishoudens meer keuzevrijheid hebben buiten de sociale huursector omdat zij een groter deel van hun inkomen kwijt kunnen aan wonen (*Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2023; Kamerstukken II 2019/20, 35518, nr. 4, p. 1-2*). 85% van de beschikbare sociale huurwoningen van een woningcorporatie moeten toegewezen worden aan de doelgroep (tot de DAEB-inkomensgrenzen). Woningcorporaties hebben daarbij de mogelijkheid om 7.5% van nieuw beschikbare woningen vrij toe te wijzen aan inkomens boven de DAEB-inkomensgrens. Daarnaast mogen woningcorporaties afspraken maken met gemeentes om tot 15% van de nieuw beschikbare woning vrij toe te wijzen aan inkomens boven de DAEB-inkomensgrens (was voorheen 10%) (*Kamerstukken II 2019/20, 35518, nr. 4, p. 1-2; Aedes, 2022*). Het kabinet wil al een tijd dat de vrije toewijzingsruimte beter wordt benut. Het is voor sommige doelgroepen lastig om lokaal een huis te vinden buiten het DAEB-segment. Daarom is het mogelijk voor woningcorporaties om hun beleid omtrent de vrije toewijzing aan te passen aan verschillende doelgroepen. Ook komen er problemen als inkomenseisen kijken bij het vinden van een woning. Vaak maakt dit een woning vinden voor veel groepen, zoals starters en ouderen, lastig. Het kabinet ziet daarom de vrije toewijzingsruimte ook als middel om de doorstroom te verbeteren en om verschillende doelgroepen die boven de DAEB-grens verdienen maar geen woning in de vrije sector kunnen betalen een reële optie te bieden (*Kamerstukken II 2019/20, 35518, nr. 4, p. 3-6*).

Samenvattend is de vrije toewijzingsruimte het leven in geblazen om de doorstroom op de krappe woningmarkt te verbeteren, het verbeteren van de sociale mix in gebieden met sociale huur en om mensen die buiten de DAEB-inkomensgrens vallen een reëel alternatief te bieden op de woningmarkt. Het kabinet gebruikt termen als doorstroom als deel voor om de vrije toewijzingsruimte te motiveren. Het gaat hierbij uitsluitend om doorstroom op de woningmarkt. Hiermee wordt het hele gebeuren rondom verhuizen en het beschikbaar komen van woningen bedoeld. Bij elke verhuizing komt er immers een woning vrij. Als de doorstroming goed verloopt kunnen veel mensen wonen in een huis dat bij hun levenssituatie past (*Renes et al., 2008c*). (*misschien hier ook wat artikelen noemen en bespreken die specifiek over doorstroming gaan*)

Er zijn echter een aantal problemen waar mensen die boven de DAEB-grens zitten tegen aan lopen bij het huren in de vrije toewijzingssector bij een woningcorporatie. Uit het onderzoek van *Beuzenberg & Corèl (2018)* voor Platform31 bleek dat veel mensen zich niet bewust zijn van de mogelijkheid om te huren bij een woningcorporatie. De mogelijkheid staat ook vaak niet vermeld op de sites van woningcorporaties. Ook willen veel woningcorporaties zich liever focussen op de doelgroep die zich onder de DAEB-inkomensgrens bevindt. Het beleid van de vrije toewijzing is relatief recent. Dit zorgt er ook voor dat wachttijden voor mensen die meer verdienen dan de DAEB-inkomensgrens erg lang zijn omdat woningcorporaties vaak werken met een inschrijftijd (waarbij de mensen met de langste inschrijftijd als eerst aan bod komen).

### 2.1.2 Middenhuur

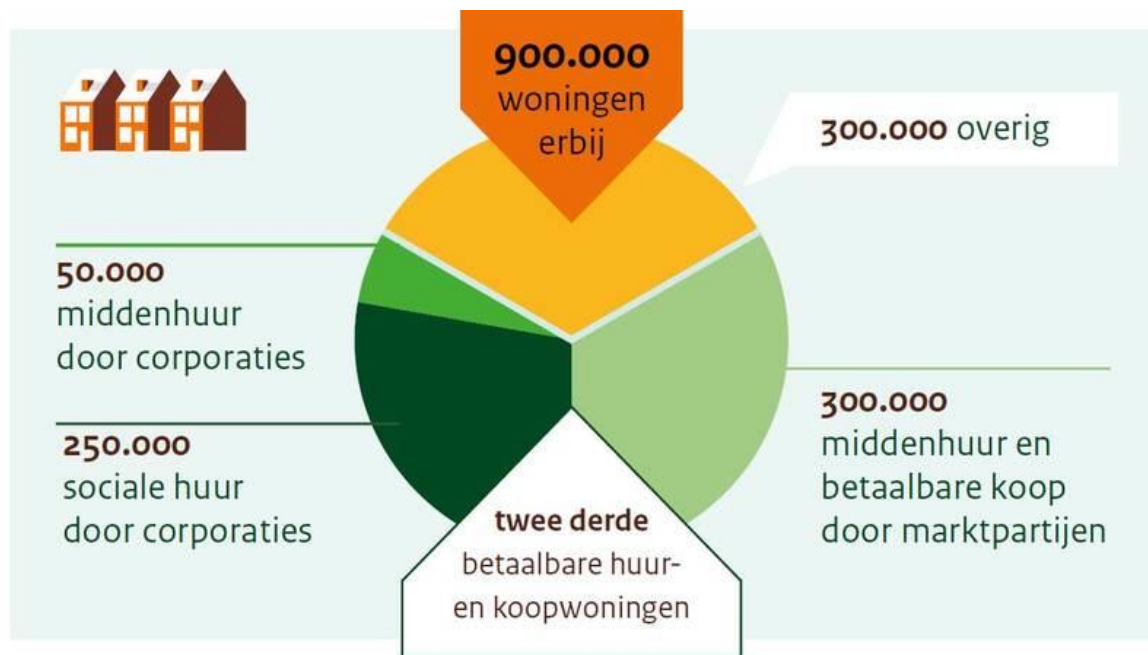
Middenhuur is een omvattende term voor woningen die een huurprijs hebben boven de liberalisatiegrens van €808,06 tot ongeveer €1200,-. De middenhuur begint waar de sociale huur eindigt (bij de liberalisatiegrens) en valt dus binnen de vrije sector (*Syntrus Achmea Real Estate & Finance, z.d.*). Alles onder de liberalisatiegrens is sociale huur en kent regels omtrent huurprijs op basis van het woningwaarderingstelsel (WWS). Volgens het WWS krijgt iedere woning een waarde (in de vorm van punten). Deze punten zijn op basis van een aantal kenmerken van de woning zoals oppervlakte en de aanwezigheid van buitenruimte. Dit puntensysteem wordt gebruikt om eerlijke huurprijzen vast te stellen voor de gereuleerde huursector. Het WWS puntensysteem wordt tegenwoordig ook gebruikt om huurprijzen in het middenhuursegment te berekenen (*Aedes, 2023; NOS, 2022*). In de figuur hieronder is te zien hoe het puntensysteem te werk gaat. Het aantal punten wordt berekend door middel van de verschillende criteria en op basis van dat aantal punten komt er een maximale huurprijsgrens tevoorschijn die af te lezen is hieronder (*Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2022*).

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
40	208,05	82	427,40	124	667,15	166	906,87	208	1.146,59
41	213,26	83	433,12	125	672,85	167	912,56	209	1.152,29
42	218,44	84	438,81	126	678,54	168	918,25	210	1.158,02
43	223,65	85	444,55	127	684,25	169	924,01	211	1.163,71
44	228,84	86	450,25	128	690,01	170	929,70	212	1.169,42
45	234,03	87	455,94	129	695,66	171	935,40	213	1.175,13
46	239,25	88	461,66	130	701,39	172	941,10	214	1.180,83
47	244,44	89	467,35	131	707,10	173	946,84	215	1.186,54
48	249,65	90	473,09	132	712,79	174	952,52	216	1.192,23
49	254,85	91	478,78	133	718,52	175	958,23	217	1.197,95
50	260,05	92	484,47	134	724,20	176	963,93	218	1.203,64
51	265,22	93	490,20	135	729,94	177	969,64	219	1.209,37
52	270,44	94	495,89	136	735,61	178	975,36	220	1.215,10
53	275,63	95	501,60	137	741,34	179	981,06	221	1.220,77
54	280,84	96	507,31	138	747,06	180	986,74	222	1.226,49
55	286,03	97	513,04	139	752,74	181	992,50	223	1.232,20
56	291,27	98	518,74	140	758,45	182	998,20	224	1.237,91
57	296,41	99	524,46	141	764,18	183	1.003,89	225	1.243,60
58	301,61	100	530,16	142	769,86	184	1.009,58	226	1.249,32
59	306,85	101	535,86	143	775,57	185	1.015,31	227	1.255,03
60	312,04	102	541,54	144	781,29	186	1.021,02	228	1.260,74
61	317,21	103	547,26	145	787,01	187	1.026,71	229	1.266,46
62	322,43	104	552,98	146	792,70	188	1.032,45	230	1.272,15
63	327,61	105	558,66	147	798,42	189	1.038,14	231	1.277,85
64	332,82	106	564,40	148	804,12	190	1.043,85	232	1.283,57
65	338,02	107	570,10	149	809,83	191	1.049,57	233	1.289,27
66	343,23	108	575,80	150	815,53	192	1.055,26	234	1.294,97
67	348,43	109	581,52	151	821,24	193	1.060,98	235	1.300,70
68	353,61	110	587,23	152	826,94	194	1.066,70	236	1.306,40
69	358,80	111	592,95	153	832,65	195	1.072,40	237	1.312,10
70	363,99	112	598,64	154	838,35	196	1.078,08	238	1.317,79
71	369,21	113	604,34	155	844,06	197	1.083,80	239	1.323,52
72	374,42	114	610,07	156	849,75	198	1.089,52	240	1.329,22
73	379,59	115	615,78	157	855,51	199	1.095,20	241	1.334,93
74	384,81	116	621,47	158	861,18	200	1.100,93	242	1.340,66
75	390,00	117	627,18	159	866,93	201	1.106,62	243	1.346,35
76	395,21	118	632,87	160	872,62	202	1.112,33	244	1.352,07
77	400,40	119	638,58	161	878,31	203	1.118,03	245	1.357,78
78	405,62	120	644,29	162	884,05	204	1.123,76	246	1.363,48
79	410,80	121	650,02	163	889,72	205	1.129,47	247	1.369,15
80	416,01	122	655,73	164	895,42	206	1.135,16	248	1.374,90
81	421,70	123	661,42	165	901,15	207	1.140,89	249	1.380,59
								250	1.386,29

Figuur 2 Maximale huurprijsgrenzen volgens het WWS systeem voor zelfstandige woningen per 1 juli 2022 (*Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2022*)

Rond de jaren 90 begonnen woningcorporaties meerdere taken te vervullen dan alleen hun kerntaak welke bestond uit het bouwen en beheren van goede sociale huurwoningen. In 2015 veranderde dit met de nieuwe woningwet waarin duidelijk naar voren kwam dat woningcorporaties zich gewoon weer moesten focussen op de sociale huisvesting. Met de oprichting van Autoriteit Woningcorporaties kwam er zicht op dat de kerntaak ook daadwerkelijk uitgevoerd werd (*Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2021*) (*Bres advocaten, 2015*). Specifiek moeten woningcorporaties commerciële en maatschappelijke praktijken scheiden en zich voornamelijk focussen op de maatschappelijke praktijken. Ook moeten corporaties en gemeentes afspraken maken over woningen die geleverd gaan worden (*Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2021*). In het verleden heeft dit ervoor gezorgd dat in sommige gemeentes woningcorporaties geen huizen mochten bouwen voor lage middeninkomens (*Kragten, 2019*).

Vanaf 2022 is er een vernieuwde woningwet die woningcorporaties onder andere de mogelijkheid geeft om verschillend in te zetten op het gebied van volkshuisvesting. Dit is onder andere mede mogelijk gemaakt door Hugo de Jonge minister van volkshuisvesting. Er is een programma gecreëerd genaamd, ‘programma betaalbaar wonen’, waarin het idee om 900.000 woningen te bouwen tot en met 2030 gepresenteerd wordt. In de figuur hieronder is te zien wat de plannen zijn op het gebied van wonen (*Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2023b; Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2022b; Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2022a*).



Bron: Nationale Woon- en Bouwagenda en Programma Woningbouw, BZK/VRO

Figuur 3 Aantal huizen gepland voor bouw in Programma Betaalbaar Wonen

Naast het verzorgen van DAEB, wordt het voor woningcorporaties ook makkelijker gemaakt om het middenhuursegment te creëren. Een ander aspect dat hierbij helpt is de buiten werking stelling van de markttoets die voorheen gehanteerd werd. De markttoets is een toets die de gemeente moet uitvoeren voordat zij toestemming geeft aan een corporatie om activiteiten uit te voeren buiten de DAEB. De gemeente kijkt dan of er andere partijen zijn die belangstelling hebben om het project op te pakken. Als dat niet zo is, dan pas mag de corporatie, onder invloed van strenge regels, de activiteit uitvoeren. Met het vervallen van deze markttoets krijgen woningcorporaties dus meer vrijheid. Hierdoor hebben woningcorporaties de ruimte en de kans om weer het middenhuursegment te bouwen (*Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2022a; Dantuma, 2022*).

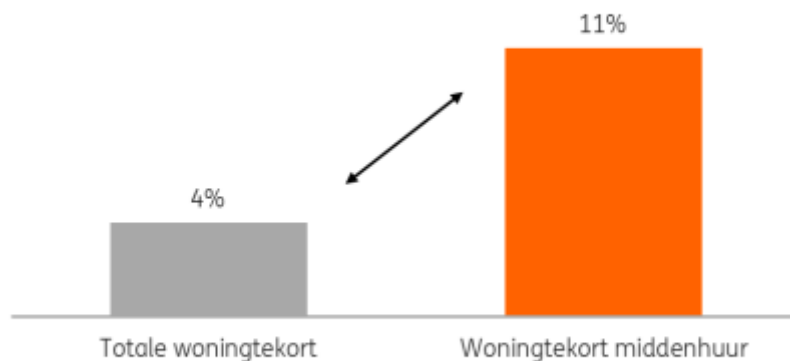
## 2.2 Krapte op de woningmarkt

### 2.2.1 Huurders

Uit figuur 3 komt ook het plan naar voren dat corporaties 50.000 middenhuurwoningen bijbouwen naast de 300.000 geplande woningen door marktpartijen. Dit geeft woningcorporatie de kans om passend beleid voor hun omgeving te implementeren. Woningcorporaties kunnen zich aanpassen aan verschillende doelgroepen en moeten dus voor hen goed in kaart brengen welke huizen aantrekkelijk zijn. Deze middenhuur woningen zijn hard nodig. Door de hoge vraag naar huizen binnen dit segment vragen sommige huurbazen woekerprijzen. Het is tegenwoordig zelfs de norm dat huurprijzen voor kleine huurwoningen in grote steden al gauw rond de €1500,- zitten (NOS, 2022). Door het tekort aan middenhuur woningen heeft de gehele woningmarkt last van doorstroomproblemen. Starters, doorstromers vanuit de sociale huur en senioren willen vaak een middenhuurwoning (Middenhuur - Stec Groep, 2023).

#### Schaarste in middenhuur relatief groot

Geschatte landelijke 'tekort' aan woningen in percentage van de totale woningvoorraad, totaal vs. middenhuursegment, 2019\*



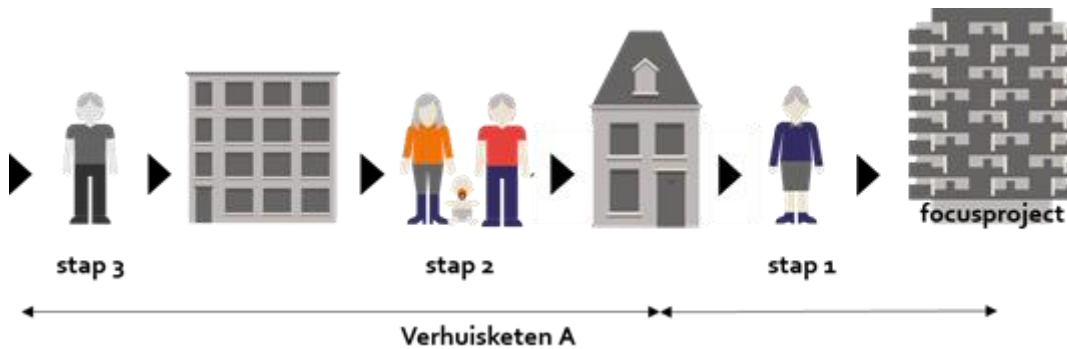
Bron: ABF Research, bewerking ING Research, laatst beschikbare jaar

Figuur 4 Geschatte landelijk tekort aan woningen in percentage van de totale woningvoorraad, totaal vs. middenhuursegment, 2019

Uit figuur 4 is af te lezen dat er in 2019 binnen de totale middenhuur een tekort van 11% was. 11% van het totale middenhuursegment moet er bij komen om te voldoen aan de vraag. Dit waren toen 45.000 woningen (Dantuma, 2022). Het totaal aantal middenhuur woningen op het moment (circa, 2022) zijn naar schatting 469.000 woningen. Tot 2030 is er een tekort aan 75.000 tot 100.000 middenhuurwoningen. Dit is een aanname gebaseerd op het aantal huishoudens dat gaat of is van plan te gaan verhuizen. Dit betekent dat het percentage van figuur 2 zal stijgen naar ~16% in het beste scenario (tekort van 75.000) en ~21% in het slechte scenario (tekort van 100.000) (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2021b).

### 2.2.2 Passend wonen en doorstroom

Het huidige Nederlandse woonlandschap kent meerdere problemen. Volgens het CBS is de totale woningvoorraad in Nederland 8.045.580. Van dit totaal aantal woningen zijn er 5.129.687 woningen eengezinswoningen. Dit zijn woningen die bewoond kunnen worden door één gezin (Centraal Bureau voor de Statistiek, 2022a). Nederland heeft in totaal 2.616.200 gezinnen met thuiswonende kinderen. Er is dus een groot verschil in de hoeveelheid huizen die aanwezig zijn voor deze doelgroep (gezinnen) en de hoeveelheid van deze doelgroep. Er zijn te veel eengezinswoningen voor het aantal gezinnen in Nederland terwijl het aantal mensen dat alleenwonend is blijft stijgen (Jonkers, 2022). Tussen 1947 en 2017 is het aantal mensen dat alleen woont gestegen van 285.000 naar 3 miljoen (Centraal Bureau voor de Statistiek, 2018). Binnen de sociale huur en in het algemeen is het een groot probleem dat mensen vaak blijven wonen waar ze wonen. Hierdoor kan de doorstroming niet op gang komen en kunnen dus heel veel starters geen woning vinden. In Amsterdam bijvoorbeeld, woont maar de helft van de gezinnen van vier of meer personen in een passende woning en ziet men dat de zogenoemde ‘empty nesters’ niet willen verhuizen. Dit zijn bewoners waarvan de kinderen al het nest uit zijn, maar nog wonen in een woning bedoeld voor een gezin met kinderen. Als deze bewoners dus getriggerd kunnen worden om te verhuizen zou de doorstroom kunnen verbeteren waardoor er dus (kleinere) ruimtes vrij komen voor starters en andere groepen die hier in passen (Kruyswijk, 2022). Naast de ‘empty nesters’ zijn ook de 55+ers een oorzaak van de slechte doorstroom. Ondanks een te veel aan eengezinswoningen wonen veel ouderen nog in die huizen. Volgens ouderen ligt het aan een tekort aan seniorenwoningen, de prijs en de levensloopbestendigheid van de huizen. Hierdoor willen veel ouderen niet verhuizen. Ook zijn veel ouderen gehecht aan hun straat of wijk juist omdat ze daar al heel lang wonen. Ook wonen ouderen vaak in de buurt van familie en/of vrienden wat verhuizen onaantrekkelijk maakt. Ouderen willen daarom niet weg uit het gebied (NOS, 2022a; Kooiman, 2020) In figuur 3 is een schematische weergave van de verhuisketen te zien. Op het moment ontbreekt dus het focusproject deel waardoor de doorstroom vastloopt. Nederland kent dus naast te weinig woningen ook een mismatch probleem tussen woning en bewoner.

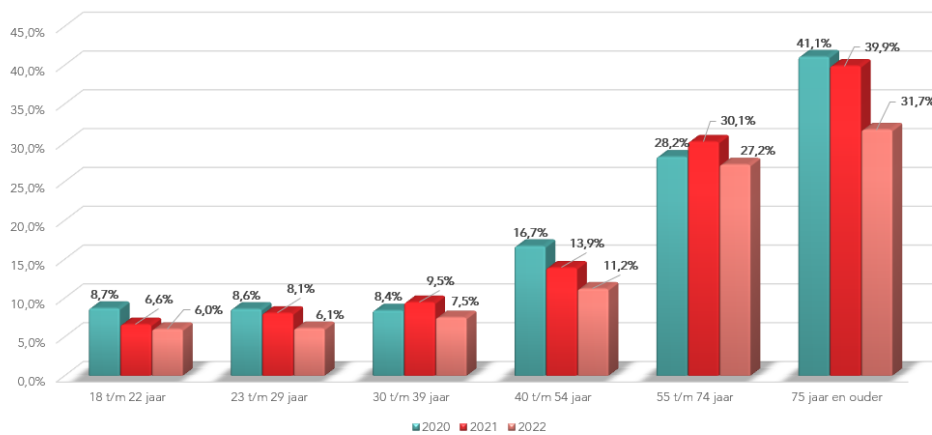


Figuur 5 Verhuisketen A

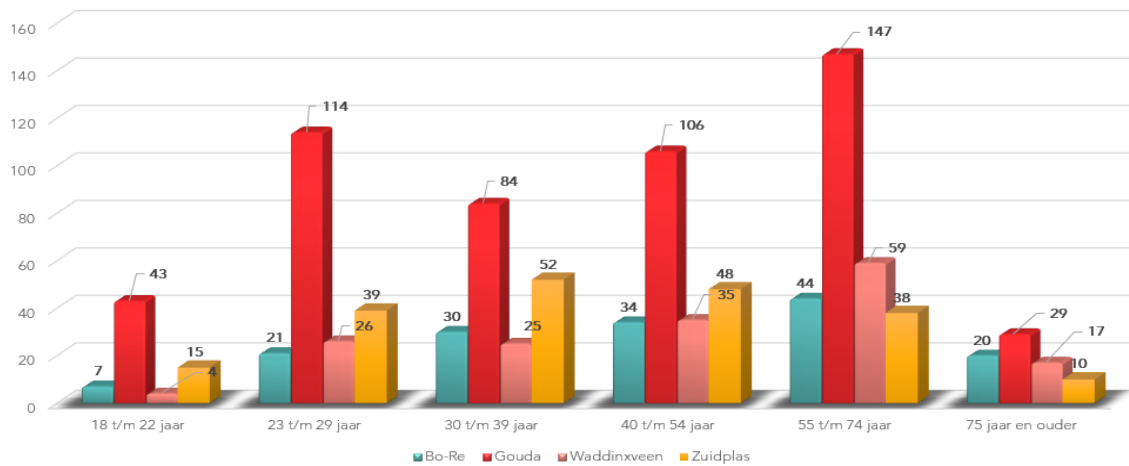
Bron: (Springco urban analytics, c. 2019)

### 2.2.3 Woonbeleid en statistieken in Midden-Holland

De gehele regio Midden-Holland wijst sociale huurwoningen toe op basis van B/L-scores en niet op basis van wachttijden. Hierbij is de B-score de bewoningsduur van de huidige zelfstandige woonruimte. Er worden dus punten toegekend op basis van hoe lang een persoon zelfstandig ergens woont. Als dit niet het geval is wordt gekeken naar de L score. Dit is een puntenaantal toegewezen op basis van de datum waarop een persoon 18 jaar is geworden. Op deze manier kan iemand die zich vandaag inschrijft, morgen komen aan een woning (*WoningNet Regio Midden-Holland, z.d.*). Deze regels zijn ontzettend in het voordeel van ouderen wat Midden-Holland dus een aantrekkelijke gemeente maakt voor ouderen om in te wonen. Het probleem hierbij is echter dat sommige ouderen daardoor niet in een seniorenwoning terechtkomen die voor hen is gemaakt omdat er simpelweg niet genoeg seniorenwoningen zijn voor deze doelgroep in dit gebied. Omdat woningcorporaties een woning moeten aanbieden komen ouderen terecht in bijvoorbeeld eengezinswoningen of appartementen. Dit gaat vervolgens ten koste van jongere groepen die geen plek kunnen vinden in de regio. In de figuur hieronder zijn de slaagkansen (om een woning toegewezen te krijgen) per leeftijdscategorie in de regio Midden-Holland te zien. Ook hieruit blijkt dat ouderen veel meer in het voordeel zijn als het gaat om een woning zoeken in Midden-Holland. Naast dat dit op de lange termijn een vergrijzing veroorzaakt in het gebied heeft dit ook invloed hebben op de doorstroom van de woningmarkt.



Figuur 6 Slaagkansen per leeftijdscategorie regio Midden-Holland. (bron: gemeentes Midden-Holland, beleidsvergadering 2023)



*Figuur 7 het aantal toewijzingen per leeftijdscategorie en gemeente . (bron: gemeentes Midden-Holland, beleidsvergadering 2023)*

In het aantal toewijzingen per leeftijdscategorie en gemeente (zie de figuur hierboven) is ook te zien dat leeftijd een grote rol speelt in het verkrijgen van een woning in Midden-Holland. Het aantal toewijzingen is vaak hoger naarmate de leeftijd stijgt behalve in de leeftijdscategorie 75 jaar en ouder. Dit kan verklaard worden doordat deze groep weinig mensen bevat en daarnaast weinig mensen bevat die nog willen en kunnen verhuizen.

## 2.3 Waarom verhuizen mensen?

### 2.3.1 Verhuisredenen

Uit het onderzoek van *De Groot et al. (2008)* blijkt dat de belangrijkste reden om te verhuizen te maken heeft met demografische aspecten. Deze demografische aspecten zijn uit huis gaan, gaan samenwonen, uit elkaar gaan en een toenemende zorgbehoefte. Al vanaf 1981 is dit het grootste motief om te verhuizen met op de tweede plaats een nieuwe woning. Echter zijn deze twee aspecten niet altijd te scheiden omdat sommige redenen om een nieuwe woning te willen verbonden zijn aan demografische factoren zoals een nieuw gezinslid (*De Groot et al., 2008*). *De Groot et al. (2008)* heeft ook gezien dat woonomgeving een steeds belangrijkere rol speelt sinds 2002. Een kleiner deel verhuist om wille van werk of studie. Urgentie speelt hierbij een rol. Demografische factoren in verhuisredenen zijn vaak urgenter van aard. Ook is verhuizen voor werk of studie urgenter dan bijvoorbeeld iemand die wat groter wilt wonen. Ook het willen samenwonen, of juist scheiden of de komst van kinderen zijn dwingendere redenen dan het gewoon groter willen wonen.

In het onderzoek wordt de totale verhuiscgroep verder opgesplitst in twee groepen: de aspirant-starter en de aspirant-doorstromer. Aspirant-starters hebben andere redenen dan aspirant-doorstromers. Aspirant-starters willen vaak zelfstandig wonen omdat zij het huis uit willen of gaan samenwonen. De verhuisredenen zijn vaak demografisch gericht. Voor aspirant-doorstromers liggen de redenen anders. Deze groep wil voornamelijk ruimer wonen of op een plek die past bij hun persoonlijke behoeften en voorkeuren (*De Groot et al., 2008*).

Voor zestigers zijn de verhuisredenen weer anders. Deze zijn vaak gebaseerd op of ze werken en hoe gehecht ze zijn aan hun omgeving. Vaak verhuizen zestigers langere afstanden als zij met pensioen zijn. Ook zoekt deze groep rustigere gebieden uit om te wonen of verhuist men naar warmere gebieden. Wel kent t deze groep de laagste verhuismobiliteit Vaak zijn zestigers erg gehecht aan hun woning, buurt of woonplaats en hebben zij verschillende contacten in de omgeving. Deze contacten willen zij niet verliezen door een verhuizing dus blijven verhuiscwensen vaak uit (*Kooiman, 2020*).

### 2.3.2 Woonvoorkeuren

Op het moment is de verwachting voor 2030 dat de vraag om te wonen in sterk verstedelijkt gebied of groene woonomgevingen gelijk verdeeld zal zijn. De helft van de populatie zal willen wonen in verstedelijk gebied en de andere helft in groene omgevingen. Woonvoorkeuren verschillen net als verhuisredenen per groep mensen. Jonge mensen onder de 35 geven voorkeur aan de stad en specifiek een appartement in de stad. Na het 35<sup>e</sup> levensjaar gaat de voorkeur naar eengezinswoningen in een groenomgeving. Ook maakt het uit of mensen samen wonen en of ze kinderen hebben. (*Boon & Van Meurs, 2021*).

Ook speelt werk en reistijd een rol bij het kiezen van een woning. Nederlandse steden zijn vaak goed bereikbaar en zitten bij elkaar in de buurt. Hierdoor kan het zo zijn dat reistijd en reizen een minder grote rol speelt in woonvoorkeur. Hoger opgeleiden wonen vaak verder weg van hun baan en kunnen zich de reistijd en kosten veroorloven in tegenstelling tot lager opgeleiden die vaker dichtbij hun baan wonen (*Schilder & Buitelaar, 2021*). Hoger opgeleiden reizen voor hun werk ook meer doordat hun vakgebied vaak wat meer gespecialiseerd is (*Ritsema van Eck et al. 2020*) Uit het onderzoek van Ritsema van Eck et al. (2020) blijkt ook dat sociale factoren en gehechtheid aan netwerk en woonomgeving een verhuizing in de weg staan.



## 2.4 Stand van zaken

### 2.4.1 Woondruk

Woondruk is een begrip dat uitgedrukt wordt in een cijfer. Bij een woondruk van 105 betekent dat er een tekort is van 5% van de totale woningvoorraad. Het woondrukcijfer verschilt per gemeente en is vooral geconcentreerd in en rondom grote steden (*Mandemakers et al., 2023*). De woondruk wordt berekend door het aantal woningzoekenden in een gemeente te vergelijken met het totale huizenaanbod in die gemeente. Hierin zijn zaken als leeftijdsopbouw, opleidingsniveau, reisbereidheid en de lokale leefbaarheid meegerekend (*Hendriksma, 2022; Mandemakers et al., 2023*).

### 2.4.2 Randstad

Het deel van Nederland waar de woondruk het hoogst is, is de Randstad. De Randstad wordt regelmatig aangeduid met de vier grootste stadsagglomeraties van Nederland. Dit zijn Rotterdam, Den Haag, Utrecht en Amsterdam. De Randstad trekt veel mensen aan en met name jonge hoger opgeleiden. In de grote steden staan immers de meeste universiteiten en is er een accumulatie van informatie. Ook spelen voorzieningen en de werkgelegenheid een rol in de aantrekkingskracht (*Schilder & Buitelaar, 2021*).

De Randstad is ook ontzettend goed bereikbaar en geeft daardoor bewoners meerdere plekken om te wonen en te werken. Een bewoner kan meerdere steden en mogelijke werkplekken makkelijk bereiken. Dit geeft ook druk op het gebied wat ten koste kan gaan van de landbouw en het groen (*Schilder & Buitelaar, 2021*). Door deze druk en de goede bereikbaarheid van omliggende gemeentes, kiezen veel mensen er voor om in omliggende gemeentes te wonen. Immers is werk in de grotere omliggende steden makkelijk bereikbaar. Dit geeft ook een vereiste dat gemeentes waar pendelaars zich vestigen goed bereikbaar zijn met verschillende soorten vervoersopties (*Schilder & Buitelaar, 2021*). 75% van de verplaatsingen bevindt zich immers in de stad of in de gemeentes binnen het netwerk van de stad (*Ritsema van Eck et al. 2020*).

Deze verhuizingen tussen gemeentes in het regionaal gebied waarin de Randstad zich bevindt (West-Nederland) is ook zichtbaar in de cijfers van het CBS. Van alle verhuizingen tussen gemeentes in Nederland waren de helft in West-Nederland, waaronder de Randstad (*Centraal Bureau voor de Statistiek, 2022a*). Dit geeft aan dat de Randstad en West-Nederland een dynamisch gebied zijn waarin veel verhuizingen plaatsvinden.

### 2.4.3 Woondruk Midden-Holland

De volgende twee paragrafen zijn gemaakt met behulp van [waarstaatjegemeente.nl](https://www.waarstaatjegemeente.nl).

[Waarstaatjegemeente.nl](https://www.waarstaatjegemeente.nl) is een site die met behulp van data van verschillende bronnen een biografie kan maken over elke gemeente. De data die [waarstaatjegemeente.nl](https://www.waarstaatjegemeente.nl) gebruikt komen voornamelijk van het CBS. Op [Waar staat je gemeente](https://www.waarstaatjegemeente.nl) is voor het onderzoek een aparte regio gemaakt voor Woonpartners Midden-Holland met de gemeentes Gouda, Waddinxveen, Zuidplas en Alphen aan de Rijn (de gemeentes waar Woonpartners actief is). Daarom zal bij de verschillende kaarten en grafieken ‘Woonpartners Midden-Holland’ staan.

## Bevolkingsmutatie

Woonpartners Midden-Holland, per 1.000 inwoners



Figuur 8 Bevolkingsmutatie actief gebied Woonpartners

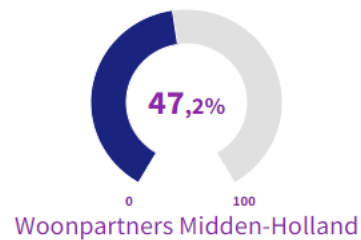
Uit figuur 8 is een prognose af te lezen voor de bevolkingsmutatie in het gebied waar Woonpartners actief is. Er wordt over alle gemeentes genomen een stijging van de bevolking verwacht. Het grote verwachte aantal komt voornamelijk uit buiten de voorheen genoemde gemeentes. Dit kan deels verklaard worden door het toewijzingsbeleid dat gehanteerd wordt in Midden-Holland. In de regio is het namelijk zo dat er nog gewerkt wordt met B/L-scores. Hierdoor is het eenvoudig voor ouderen om een huis te krijgen in de regio Midden-Holland. B/L-scores werken namelijk zo dat de kans op een huis groter wordt naarmate de persoon langer zelfstandig woont óf een hogere score toegewezen krijgt als de persoon niet zelfstandig woont vanaf 18 jaar (WoningNet Regio Midden-Holland, z.d.).

In figuur 9 is te zien wat het percentage is van mensen binnen de gemeente dat een huis heeft gekocht in de gemeentes waar Woonpartners actief is. Dit houdt in dat van alle gekochte huizen in Gouda, 44.9% door een Gouwenaar is gekocht. In figuur 10 is het gemiddelde berekend. 47.2% van alle gekochte huizen in 2022 kwam uit de regio. Dit kan betekenen dat Midden-Holland een aantrekkelijke regio is voor kopers van buiten de gemeente.

	Kopers uit eigen gemeente
Gouda	44,9
Waddinxveen	36,9
Zuidplas	38,8
Alphen aan den Rijn	55,0

Figuur 9 Percentage kopers afkomstig uit de eigen gemeente per gemeente

### Kopers uit eigen gemeente



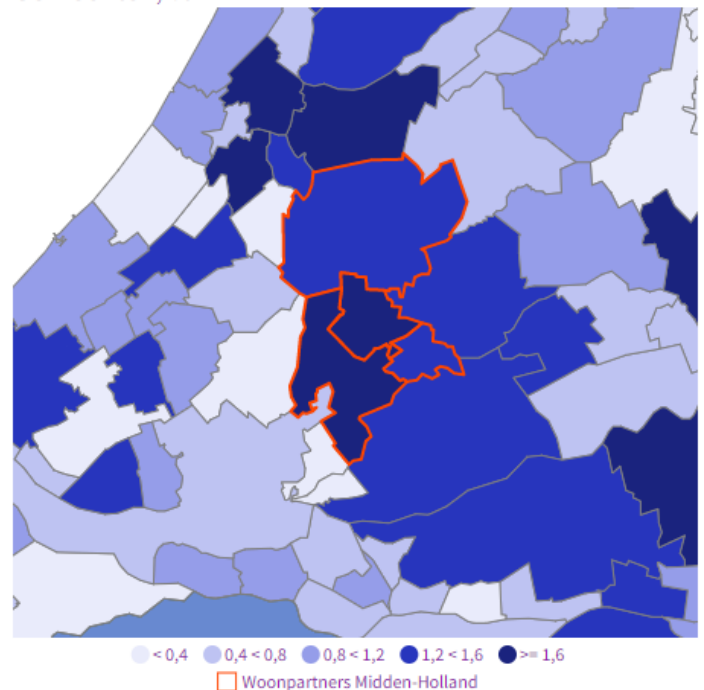
Kadaster.nl | 2022

Figuur 10 Gemiddelde percentage kopers afkomstig buiten de gemeentes waar Woonpartners actief is

In figuur 11 is de groei van de woningvoorraad in 2023 ten opzichte van het jaar ervoor te zien. Hieruit is op te maken dat de regio van Midden-Holland op het gebied van woningvoorraad groeit. De grotere gemeentes zien een kleinere groei van de woningvoorraad (Rotterdam, Den Haag).

### Groei woningvoorraad t.o.v. vorig jaar

Gemeenten, %

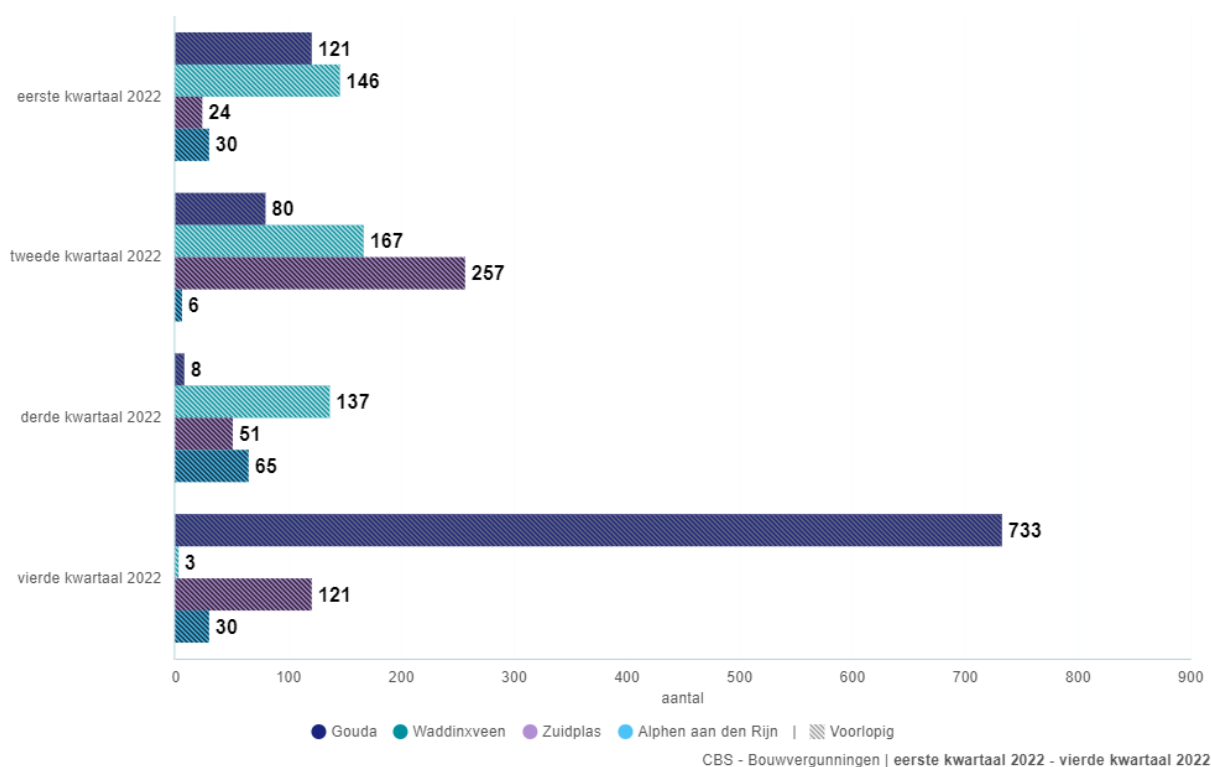


BAG/ABF | 2023

Figuur 11 Groei woningvoorraad in het gebied van Woonpartners

Uit figuur 12 zijn het aantal voorlopig afgegeven bouwvergunningen te zien. Dit zijn er in de regio waar Woonpartners actief is ongeveer 887 in het vierde kwartaal van 2022. Dit is een groot verschil met het aantal bouwvergunningen dat in de vorige kwartalen is gegeven aan de regio. Van deze bouwvergunningen is het merendeel gegeven aan de gemeente Gouda (733 in het vierde kwartaal, 942 in totaal 2022). De kleinere gemeentes vallen in dit opzicht buiten de boot in het vierde kwartaal. In de vorige kwartalen zijn de verdelingen anders. In totaal zijn er over 2022 1979 bouwvergunningen gegeven aan de betreffende gemeentes.

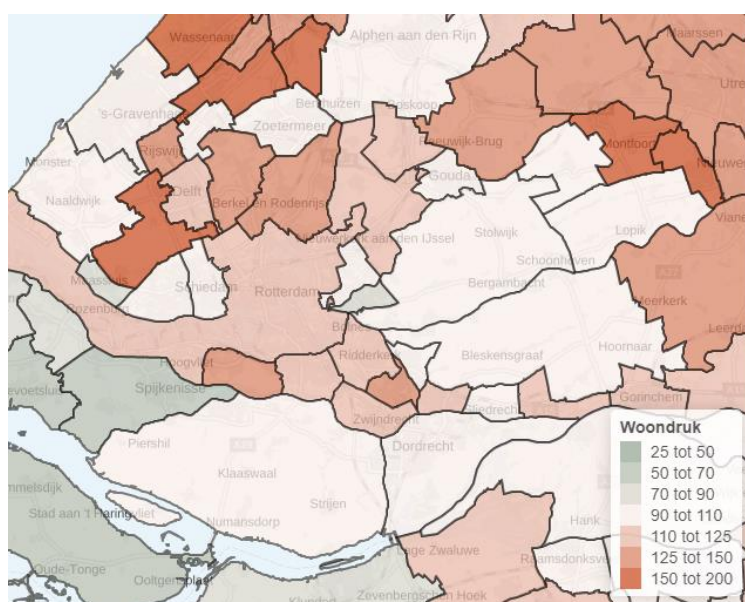
Afgegeven bouwvergunningen - Gemeenten, aantal



Figuur 12 Voorlopig afgegeven bouwvergunningen in de regio Midden-Holland waar Woonpartners actief is.

In figuur 13 is de woondruk te zien in de regio Midden-Holland en de gemeentes er omheen. Voor Gouda is de woondruk 109, voor Waddinxveen 122, voor Zuidplas 124 en voor Alphen aan de Rijn 108. De woondruk in dit gebied is dus al redelijk hoog (Mandemakers et al., 2023).

Concluderend is te zien dat de regio Midden-Holland zich bezighoudt met de groei van de populatie die te verwachten is in aankomende jaren en de woondruk die nu al redelijk groot is. Het is een regio die veel mensen naar zich toe trekt.



Figuur 13 Woondruk Midden-Holland en omliggende regio's (bron: (Mandemakers et al., 2023))

#### 2.4.4 Woondruk Rotterdam

In figuur 14 is de voorlopige bevolkingsmutatie van Rotterdam te zien. De natuurlijke aanwas daalt lichtelijk maar blijft positief terwijl het migratiesaldo ontzettend hard stijgt. Rotterdam is net als de regio Midden-Holland een gebied dat hard groeit en dus steeds meer huizen nodig heeft. De stijging van het aantal inwoners is voornamelijk door de instroom van mensen buiten de gemeente. Dit is niet gek omdat Rotterdam een aantrekkelijke stad is om te wonen vanwege haar grote hoeveelheid voorzieningen en goede bereikbaarheid (*De raad van de gemeente Gouda, 2022*).

In figuur 15 is het percentage kopers uit de eigen gemeente te zien. 62,4% van de gekochte huizen in Rotterdam wordt gekocht door iemand binnen de gemeente, ondanks het hoge migratiesaldo. Het migratiesaldo neemt natuurlijk ook huurders mee in de berekening. Het hoge migratiesaldo zou de verwachting wekken dat het aantal kopers van buiten de gemeente hoger zou zijn.

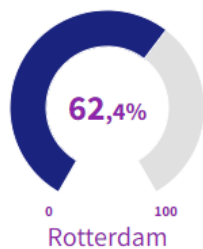
#### Bevolkingsmutatie

Rotterdam, per 1.000 inwoners



Figuur 14 Bevolkingsmutatie Rotterdam

#### Kopers uit eigen gemeente



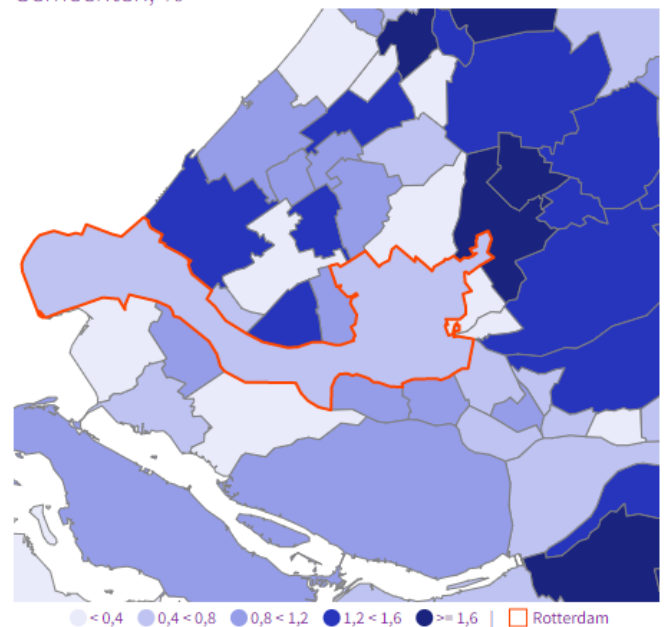
Kadaster.nl | 2022

Figuur 15 Kopers uit de eigen gemeente Rotterdam

In figuur 16 is de groei van de woningvoorraad te zien. Deze groei is significant lager dan de groei van de woningvoorraad ten opzichte van vorig jaar in de regio Midden-Holland.

#### Groei woningvoorraad t.o.v. vorig jaar

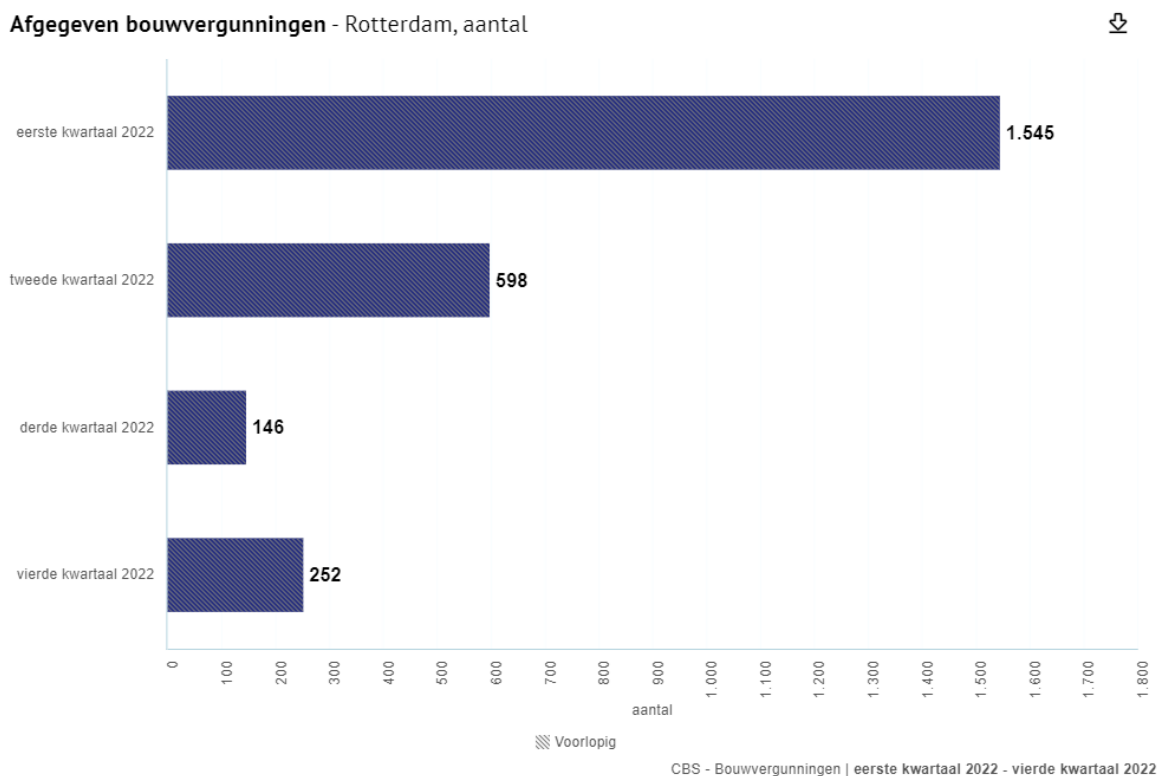
Gemeenten, %



BAG/ABF | 2023

Figuur 16 Groei woningvoorraad t.o.v. vorig jaar Rotterdam

In figuur 17 zijn de afgegeven bouwvergunningen van 2022 af te lezen. In totaal zijn dit 2541 bouwvergunningen in 2022. Het eerste kwartaal kent de meeste afgegeven bouwvergunningen van het jaar. Wat opvalt is dat ondanks de gemeente Rotterdam een groot woningtekort heeft, het aantal afgegeven bouwvergunningen en de groei van de woningvoorraad aan de lage kant is (*Holtermans, 2022*). Helemaal in vergelijking met de regio Midden-Holland waar Woonpartners actief is en minder dan 200.000 mensen wonen in vergelijking met de ~700.000 van Rotterdam. Dit kan mogelijk verklaard worden door het gebrek aan ruimte in het stadgedeelte van Rotterdam wat bouwen moeilijker maakt.



*Figuur 17 Afgegeven bouwvergunningen Rotterdam 2022*

Terugkijkend naar figuur 13 heeft Rotterdam op het moment een woondruk van 111. Dat is lager dan sommige gemeentes in Midden-Holland. Dit kan verklaard worden door de steeds meer voorkomende trend dat mensen wegtrekken uit de grote steden en zich vaker vestigen in de buurt van de grote stad in zogenoemde 'intermediaire zones' (*Groninger Internet Courant, 2021; Centraal Bureau voor de Statistiek, 2016*). Volgens de bronnen valt de woondruk van Rotterdam mee, maar zal deze verwacht ook stijgen ondanks het vertrek naar de tussengemeentes. Dit zal komen door de verwachte instroom van nieuwe bewoners.

#### 2.4.5 Aantal woningzoekenden per gemeente

De volgende bron is verkregen via Woonpartners Midden-Holland en geeft het aantal woningzoekenden in Midden-Holland weer op basis van welke gemeente de woningzoekende woont. Uit figuur 18 is af te lezen dat op de eerste plaats de mensen die een woning zoeken in Midden-Holland uit Midden-Holland zelf komen. De eerstvolgende gemeente die de meeste woningzoekenden in Midden-Holland heeft (en niet een gemeente uit Midden-Holland zelf is) is Rotterdam met 2250 woningzoekenden in het jaar 2023 (waarschijnlijk tot nu). De eerstvolgende gemeente buiten Midden-Holland is Amsterdam met 1101 woningzoekenden. Dit bevestigt het beeld dat een deel van de mensen die Rotterdam wilt verlaten, op zoek is naar een woning in Midden-Holland. Het totaal aantal woningzoekenden in deze regio is ~35000 mensen.

Herkomst gemeente	Meetperiode jaar	Ingeschrevenen einde jaar
Alphen aan den Rijn	2023	1.162
Amsterdam	2023	1.101
Bodegraven-Reeuwijk	2023	3.122
Gouda	2023	10.260
Rotterdam	2023	2.250
Waddinxveen	2023	3.207
Zuidplas	2023	3.738

Figuur 18 Aantal woningzoekenden in Midden-Holland per gemeente

### 3. Methode

#### 3.1 Gebiedsbeschrijvingen Midden-Holland en Rotterdam

##### 3.1.1 Beschrijving Midden-Holland als gebied

Midden-Holland is een regio in de Randstad in het oosten van Zuid-Holland en is geconcentreerd rond de stad Gouda. De regio kent de gemeentes Krimpenerwaard, Zuidplas, Bodegraven-Reeuwijk, Waddinxveen en Alphen aan de Rijn (die deel uitmaakt van het werkgebied van Woonpartners). De regio staat bekend om haar ligging en overgang tussen stad en platteland. Er is een goede mix van cultuur, natuur, industrie en ondernemen (*Van Kempen, 2022*). De regio functioneert al lange tijd als een verbindende regio tussen de grote steden Rotterdam en Utrecht, maar kent ook verbindingen die belangrijk zijn naar Den-Haag en Leiden. Deze verbindingen zijn er voor auto's in de vorm van snelwegen en het openbaar vervoer in de vorm van treinen en bussen. Midden-Holland ligt daarnaast in het Groene Hart en is erg rijk aan natuurgebied. De regio kent meer dan 200.000 inwoners die door het goede netwerk van wegen en openbaar vervoer met elkaar verbonden worden (*Wikipedia-bijdragers, 2023b*). In figuur 19 is een kaart van het gebied te zien. Gouda ligt centraal en fungeert als het 'hart' van het gebied.



Figuur 19 Schematische weergave regio Midden-Holland (Gemeenten - Regio Midden-Holland, z.d.)



### 3.1.2 Relevante data Midden-Holland

Het exacte aantal inwoners in Midden-Holland is 244.045 in 2022 en kent 104.719 huishoudens.

Gemeente	Totaal inwoners	Mannen	Vrouwen	Huishoudens
Gouda	74.095	36.454	37.641	34.241
Waddinxveen	31.342	15.549	15.793	12.962
Zuidplas	45.794	22.750	23.044	18.611
Krimpenerwaard	57.062	28.302	28.760	24.102
Bodegraven-Reeuwijk	35.752	17.888	17.864	14.803

Figuur 20 Data omtrent inwoners Midden-Holland (bron: cbs.nl)

In figuur 20 is data te zien omtrent het totaal aantal inwoners, de verdeling op basis van geslacht en het aantal huishoudens. Hieruit is te halen dat de inwoners het meest geconcentreerd zijn in Gouda.

Alphen aan den Rijn is hierin niet opgenomen omdat Alphen aan den Rijn officieel geen deel uitmaakt van de regio Midden-Holland. Het is alleen een gemeente waar Woonpartners Midden-Holland actief is. Daarnaast is Woonpartners niet meer van plan actief nieuwe woningen te creëren of te verhuren in de gemeente, maar is nog wel geïnteresseerd in de data van dit onderzoek.

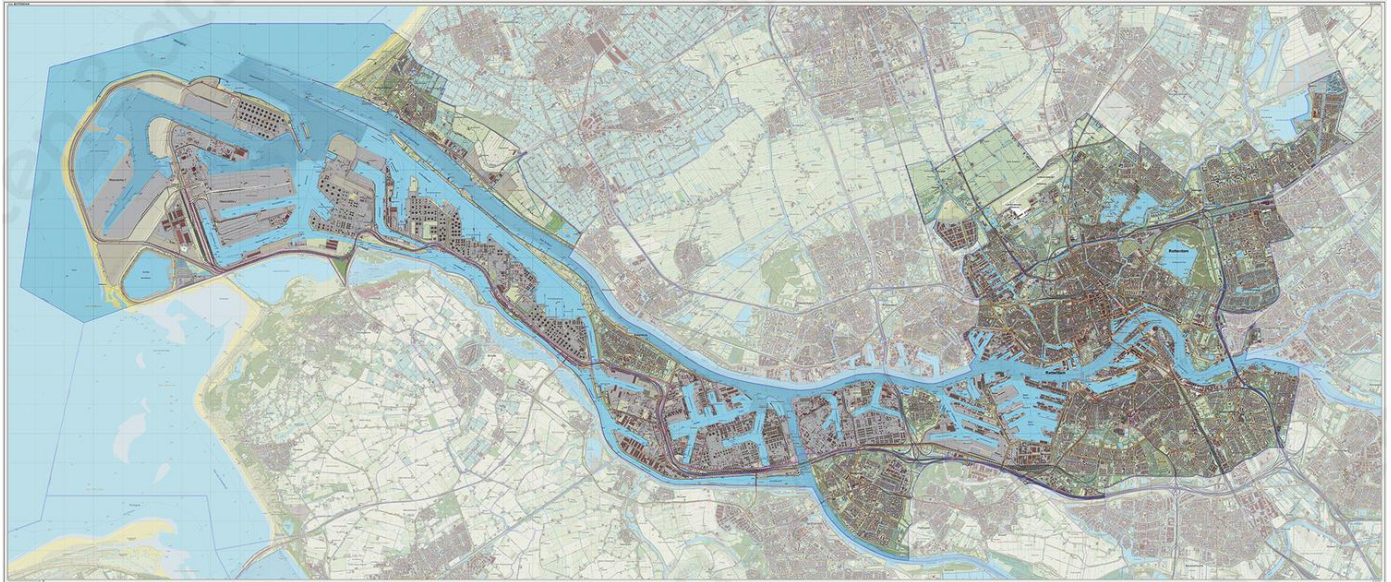
Figuur 21 gaat over data van de voorraad woningen in Midden-Holland en Nederland. Wat opvalt is dat in kleinere gemeentes het aantal koopwoningen groot is in vergelijking met de grotere gemeente Gouda en Nederland. Het percentage van huurwoningen dat in bezit is van woningcorporaties zit over het algemeen tussen de 20-30% in Midden-Holland. Dit komt overeen met het Nederlands percentage.

	Voorraad huurwoningen	Voorraad huurwoningen - woningcorporaties	Voorraad huurwoningen - overige verhuurders	Voorraad koopwoningen	Voorraad eigendom onbekend
Gouda	44,5	29,6	14,9	55,4	0,1
Waddinxveen	36,7	27,3	9,4	63,2	0,0
Zuidplas	32,6	26,4	6,2	67,4	0,0
Krimpenerwaard	33,8	26,7	7,1	66,2	0,1
Bodegraven-Reeuw...	28,0	19,7	8,2	72,0	0,0
Nederland	42,7	28,8	13,9	57,1	0,2

Figuur 21 Woningdata Midden-Holland (bron: AEDES-datacentrum, z.d.)

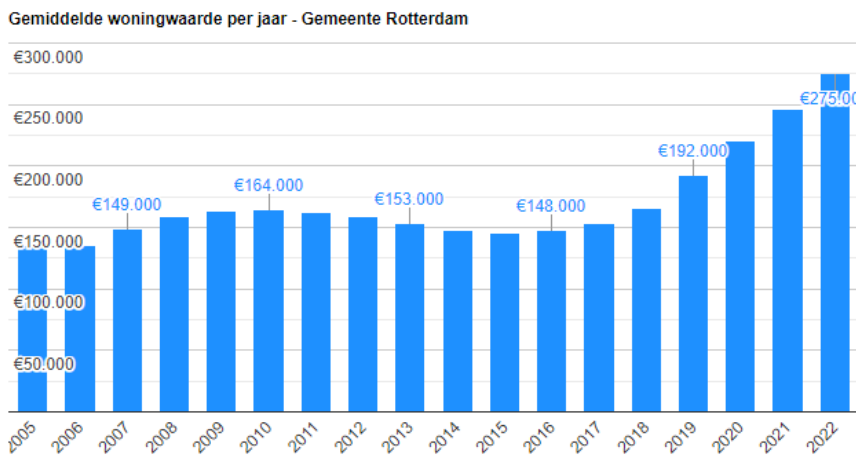
### 3.1.3 Beschrijving Rotterdam als gebied

Rotterdam is de grootste havenstad van Europa en telt meer dan 600.000 inwoners. Rotterdam identificeert zich al jarenlang als arbeidersstad en heeft een periode van heropbouw gezien na de Tweede Wereldoorlog toen het was gebombardeerd (Wikipedia-bijdragers, 2023). Vanwege de verschillende onderwijsinstellingen, zoals de Hogeschool Rotterdam en de Erasmus Universiteit, kent Rotterdam ook een groot aantal binnenlandse en internationale studenten. Dit verhoogt vervolgens de druk op het wonen in Rotterdam nog meer (Rijnmond, 2022).



Figuur 22 Topografische kaart Rotterdam (Digitale Kaart Rotterdam, 2021)

Rotterdam is voor velen interessant om te wonen omdat het een grote stad is. Er is veel werkgelegenheid en de stad is goed bereikbaar binnen de Randstad. Daarnaast kent Rotterdam ook veel voorzieningen en een goed metro, tram en busnetwerk. In figuur 23 is de gemiddelde woningwaarde af te lezen in Rotterdam. Hieruit kan opgemaakt worden dat de huidige woningwaarde veel hoger is dan voorheen en over de jaren is gestegen. Dit kan veel verschillende redenen hebben waaronder de woning schaarste die heerst in Nederland en grote steden. Daarnaast blijkt uit figuur 1 (zie introductie) ook dat Rotterdam een van de hoogste huurprijzen van Europa heeft. Ook is de



Gemiddelde woningwaarde in de gemeente Rotterdam, 2005 tot en met 2022.

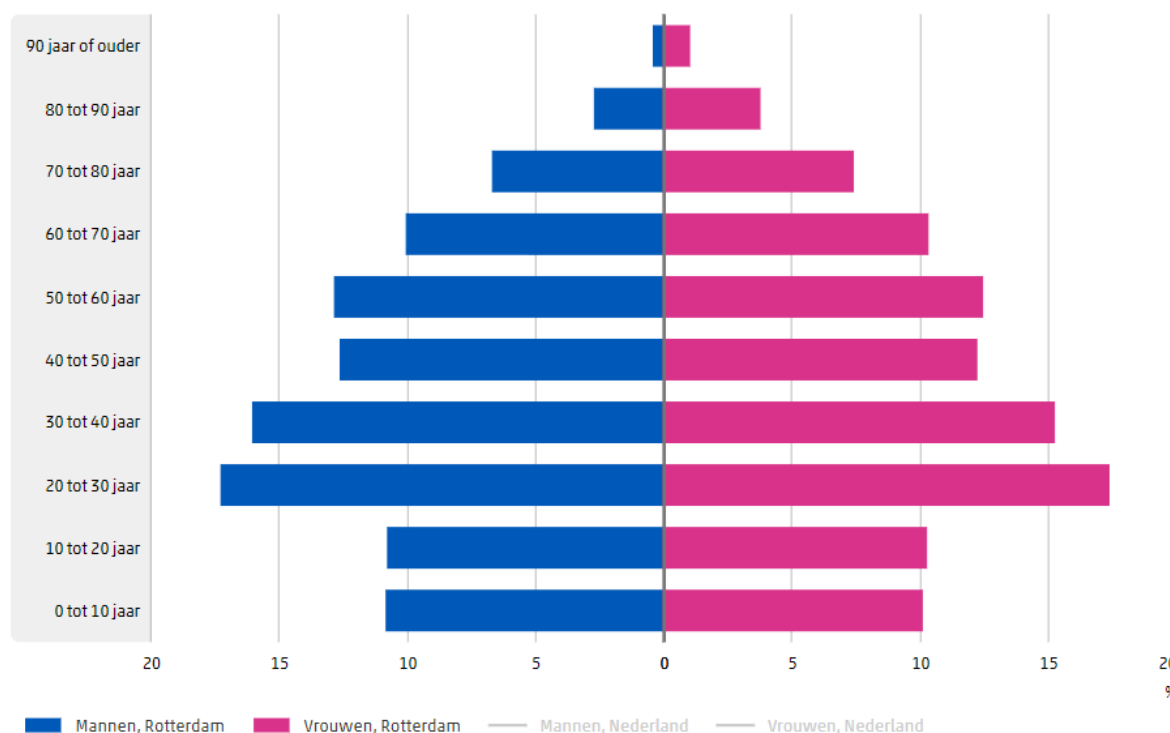
Figuur 23 Gemiddelde woningwaarde in Rotterdam 2005 - 2022 (Gemeente Rotterdam in Cijfers En Grafieken (Update 2023!) | AlleCijfers.nl, 2023)

gemiddelde huurprijs in Rotterdam sterk gestegen de afgelopen jaren. Dit zorgt ervoor dat wonen in Rotterdam voor sommige mensen onbetaalbaar wordt (Algemeen Dagblad Redactie Rotterdam, 2023). Dit geeft mensen een reden om te verhuizen.

### 3.1.4 Relevante data Rotterdam

In figuur 24 is de bevolkingspiramide van Rotterdam te zien. Rotterdam kent in totaal exact 655.468 inwoners. Hiervan zijn er 324.309 man en 331.159 vrouw (*cbs.nl*).

#### Leeftijdsopbouw, Rotterdam, 2022



Figuur 24 Bevolkingspiramide Rotterdam (bron: *cbs.nl*)

Wat opvalt aan de bevolkingspiramide is de grote hoeveelheid mensen van 20 tot 30 jaar en 30 tot 40 jaar én de lage hoeveelheid mensen van 0 tot 10 jaar en 10 tot 20 jaar. Dit geeft de indruk dat er niet zo veel gezinnen met jonge kinderen wonen in Rotterdam en dat de mensen die in de leeftijd zijn om een gezin te stichten dit niet doen of niet in Rotterdam doen. Deze indruk wordt deels bevestigd door de gemiddelde huishoudgrootte in Rotterdam. In Rotterdam is deze 1,97 personen per huishouden en in Midden-Holland is dit cijfer 2,33 personen per huishouden (*cbs.nl*).

In figuur 25 is de huidige woningvoorraad in Rotterdam te zien vergeleken met die van Nederland. Rotterdam kent een enorme hoeveelheid huurwoningen, namelijk 65,1%. Dit percentage is significant hoger dan die van Nederland en Midden-Holland. Dit betekent dat er veel mensen in Rotterdam wonen die flexibelere keuzes kunnen maken als het gaat om wonen. Het aandeel van woningen dat verhuurd wordt door woningcorporaties is ook aanzienlijk hoog in vergelijking met Nederland en Midden-Holland.

	Rotterdam	Nederland
Voorraad huurwoningen	65,1	42,7
Voorraad huurwoningen - woningcorp...	44,2	28,8
Voorraad huurwoningen - overige ver...	20,9	13,9
Voorraad koopwoningen	34,6	57,1
Voorraad eigendom onbekend	0,3	0,2

Figuur 25 Woningvoorraaden Rotterdam in percentages (bron: AEDES-datacentrum z.d.)

## 3.2 Onderzoeksmethode

### *3.2.1 Soort onderzoek*

Om goed te kunnen bepalen hoe Woonpartners Midden-Holland de vrije toewijzingsruimte en middenhuur kan inzetten zal er gebruik gemaakt worden van een mixed-methods onderzoek. Een reden hiervoor is omdat het aantal mensen dat op het moment woont in de vrije toewijzingssector van Woonpartners 30 mensen bedraagt en Woonpartners heeft aangegeven beter gebruik te willen maken van de vrije toewijzingsruimte.

Er is daarom gekozen voor een mixed-methods onderzoek omdat het onderzoek op zichzelf erg beschrijvend van karakter is. Om toekomstige problemen rondom passend wonen en doorstroom tegen te gaan is het belangrijk voor Woonpartners Midden-Holland om passende woningen te creëren.

Met mixed-methods kunnen de bevindingen in hun eigen context geplaatst worden en gecombineerd worden met elkaar waar mogelijk. Het is namelijk van belang dat sommige vragen in de enquête extra uitleg nodig hebben. De resultaten van dit onderzoek zullen uitgedrukt worden in woorden en cijfers met behulp van beschrijvende statistiek.

### *3.2.2 Verzamelingsmethoden*

Data wordt verzameld door middel van deskresearch en fieldresearch. Een aantal deelvragen zullen beantwoord worden met behulp van al bestaande data en theorie. Door middel van fieldresearch kan deze data aangevuld worden tot een volledige resultatensectie en conclusie waarna er een duidelijk advies kan worden gegeven aan Woonpartners per gemeente.

Voor deskresearch wordt er dataonderzoek en beleidsonderzoek uitgevoerd. Dit is al deels gedaan in het theoretisch kader. Voor field research wordt er gebruik gemaakt van een enquête met kwantitatieve en kwalitatieve vragen.

Respondenten worden gevonden door middel van sociale media, QR-codes die bij mensen door de brievenbus worden gedaan en het eigen netwerk.

### *3.2.3 Datakenmerken*

Voor dit onderzoek zijn alleen volledig ingevulde enquêtes meegenomen van respondenten die een huis huren in Rotterdam. Onvolledig ingevulde enquêtes worden niet meegenomen bij het onderzoek. Bij het beantwoorden van verschillende deelvragen is gefilterd op alleen de relevante cases binnen de respondenten. De cases die geselecteerd zijn, zijn ook duidelijk te zien bij de bijbehorende stukken in de resultatensectie. Dit is gedaan om de betrouwbaarheid en de validiteit van het onderzoek te waarborgen.

### *3.2.4 Onderzoeksverloop\**

De enquête heeft 126 respondenten weten te werven. Van de 126 enquêtes zijn 23 niet volledig ingevuld en zijn daarom niet bruikbaar voor het onderzoek. Dit zullen ook de cases zijn die niet worden opgenomen in de resultaten. 103 van de 126 enquêtes zijn wel volledig ingevuld. Hiermee kunnen conclusies getrokken worden met een foutmarge van 10%. Dit betekent, in het geval van dit onderzoek, dat als 60% van de respondenten aangeeft interesse te hebben om te wonen in Gouda, ervan uitgegaan kan worden dat van alle mensen die in aanmerking zouden komen voor het invullen van de enquête (de volledige hurende populatie in Rotterdam) het percentage tussen de 50% en 70% ligt als het gaat om interesse om te wonen in Gouda (SurveyMonkey, z.d.).

#### *3.2.4.1 Structuur enquête*

De enquête zal bestaan uit 3 blokken die gevarieerd gecombineerd kunnen worden om patronen te ontdekken over welke burgers interesse hebben om te wonen in Midden-Holland onder welke omstandigheden. Zo kunnen blok 1 en 3 bekeken worden om een bepaalde conclusie te trekken over welke algemene kenmerken een persoon heeft in Rotterdam die wilt wonen in Midden-Holland.

#### *Blok 1 algemene achtergrond informatie*

In het eerste deel van de enquête zullen algemene vragen over de respondent worden gesteld. Voor het antwoorden van de deelvragen is het handig dat het zo duidelijk mogelijk is wie de vragenlijst invult met waarborging van de anonimiteit. Het gaat hierbij om kenmerken als inkomen, geslacht woonsituatie en identificatie op de woningmarkt.

#### *Blok 2 Huidige woonsituatie, woonvoorkeuren en toekomstplannen*

In het tweede deel van de enquête zullen de vragen komen die gaan over de huidige woonsituatie, woning en de toekomstplannen van de respondent. Ook komt in dit deel naar voren welke omstandigheden de respondent belangrijk vindt naast de woning zelf. Deze vragen zijn gesteld om te bepalen hoe mensen kijken naar hun eigen doorstroom en toekomstplannen op de woningmarkt. Het is hierbij relevant om te kijken naar hoe spoedig een bepaalde respondent wilt verhuizen en voor hoe lang zij ergens anders zouden willen wonen.

#### *Blok 3 Voorkeuren Midden-Holland*

In het laatste deel wordt specifiek ingezoomd op het animo en de interesse in Midden-Holland. Dit wordt gedaan door middel van een profiel van de verschillende gemeentes waar Woonpartners actief is. Daarbij krijgen respondenten een aantal woningen te zien uit het aanbod van Woonpartners uit de voorheen geschetste gemeente. Hieruit kan worden afgeleid welke respondenten interesse hebben in Midden-Holland en in het (toekomstige) woningaanbod van Woonpartners. Op deze manier komt naar voren waar Woonpartners rekening mee kan houden met het beschikbaar stellen en creëren van woonruimtes. Er zal bij elke gemeente een vraag gesteld worden waarom mensen wel of niet zouden kiezen voor de woning(en).

### *3.2.5 Data-analysemethoden*

Voor het analyseren van de data is gekozen voor ‘embedded design’. Dit houdt in dat beide soorten data verkregen worden in een groter overkoepelende vorm. In dit geval is de overkoepelende vorm een enquête waarin vragen zijn opgenomen die onder kwalitatief onderzoek vallen. De kwantitatieve data wordt geanalyseerd en zal als toevoeging de kwalitatieve data hebben bij de relevante deelvraag of deelvragen.

Voor de individuele analyse van de kwantitatieve data van de enquête zal beschrijvende statistiek toegepast worden. Voor het vergelijken van meerdere variabelen zal gebruik gemaakt worden van beschrijvende statistieken door middel van kruistabellen en frequentietabellen met behulp van SPSS (Bhandari, 2023). Voor het schetsen van de doelgroep voor Woonpartners vanuit Rotterdam is het belangrijk dat deze zo goed mogelijk in beeld komt. Daarom zal de data geanalyseerd worden per gemeente waarin Woonpartners actief is

### *3.2.6 Validiteit en betrouwbaarheid (19-4)*

#### *3.2.6.1 Validiteit*

De enquête is gemaakt naar wat het onderzoek nodig had aan data en is met behulp van Woonpartners Midden-Holland gecreëerd. Voor het onderzoek zijn alleen de meest recente literatuur en beleidstukken gebruikt. Daarnaast is de enquête door 5 mensen getest voordat de laatste versie uitgebracht werd. De enquête is alleen verspreid in Rotterdam en is anoniem verwerkt.

#### *3.2.6.2 Betrouwbaarheid*

Dit onderzoek is betrouwbaar want het onderzoek is in zijn geheel zijn repliceerbaar. De enquête is gemaakt om opnieuw te gebruiken in een andere regio. De enquête kan zonder moeite, met veranderingen van de subjecten en locaties, herhaalt worden met resultaten die horen bij het nieuwe subject of locatie (dus niet Midden-Holland en Rotterdam).

#### *3.2.7 Ethiek*

Deelnemers aan de enquête zullen op de hoogte worden gesteld van de aard van het onderzoek, hun rechten en het gebruik van de verzamelde gegevens (informed consent). De deelnemers waren in staat de algemene voorwaarden, waarborging van hun privacy en casus introductie duidelijk te lezen en/of kregen dit duidelijk gepresenteerd. Gevoelige persoonlijke gegevens zijn niet openbaar gemaakt of terug te vinden in het onderzoek zelf. De deelnemers van de enquête waren op de hoogte gebracht van de mogelijke risico's van hun deelname. Stoppen met participeren was ten alle tijden mogelijk en respondenten hadden hiervoor ook de mogelijkheid. De anonimiteit van de deelnemers aan de enquête is te allen tijde gewaarborgd.

## 4. Resultaten

### 4.1 Algemene informatie omtrent de enquête en respondenten

Zoals eerder benoemd heeft de enquête 126 respondenten weten te werven. Van de 126 enquêtes zijn 23 niet volledig ingevuld en zijn daarom niet bruikbaar voor het onderzoek. Dit zullen ook de cases zijn die niet worden opgenomen in de resultaten. 103 van de 126 enquêtes zijn wel volledig ingevuld.

Van de 23 mensen die de enquête onvolledig heeft ingevuld (zie tabel 4.1) valt op dat een redelijk groot deel in de leeftijdscategorie 55+ valt (23.8%). Het percentage van 55+'ers die de enquête wel volledig en bruikbaar heeft ingevuld is 3.9%. De 2 mensen die 'missing' zijn, zijn niet ver genoeg gekomen om de vraag over hun leeftijd in te vullen.

	Aantal	Percentage(%)
18-24	1	4.8%
25-34	8	38.1%
35-44	5	23.8%
45-54	2	9.5%
55+	5	23.8%
Totaal	21	100.0%
Missend	2	
Totaal	23	

Tabel 4.1 bron: eigen onderzoek

De percentages en frequenties van de 103 respondenten die de enquête volledig heeft ingevuld is te zien in de tabel hiernaast (tabel 4.2). Wat opvalt zijn de hoge percentages onder de leeftijdscategorieën 18-24 en 25-34 jaar oud. 84.5% van de respondenten valt binnen deze leeftijdscategorieën.

	Aantal	Percentage(%)
18-24	31	30.1%
25-34	56	54.4%
35-44	2	1.9%
45-54	10	9.7%
55+	4	3.9%
Totaal	103	100.0%

Tabel 4.2 bron: eigen onderzoek

De meeste respondenten identificeren zich als starter en doorstromer (zie tabel 4.3). Maar een heel klein percentage is inactief op de woningmarkt of senior. Het lage percentage van senior komt overeen met het lage percentage van respondenten binnen die leeftijdscategorie.

	Aantal	Percentage(%)
Inactief	8	7.8%
Starter	60	58.3%
Doorstromer	34	33.0%
Senior (65+)	1	1.0%
Totaal	103	100.0%

Tabel 4.3 bron: eigen onderzoek

In tabel 4.4 zijn de inkomens van de respondenten te zien. De meeste respondenten (55.3%) heeft een inkomen van minder dan €44.035,-. Dit inkomen staat gelijk aan de DAEB-inkomensgrens. 14.6% heeft een inkomen tussen €44.035,- en €48.625,- evenals €48.626,- en €72.938,-. 15.5% van de respondenten verdient die persoon of het huishouden meer dan €72.938,-.

	Aantal	Percentage(%)
Minder dan €44.035,-	57	55.3%
Tussen €44.036,- en €48.625,-	15	14.6%
Tussen €48.626,- en €72.938,-	15	14.6%
Meer dan €72.938,-	16	15.5%
Totaal	103	100.0%

Tabel 4.4 bron: eigen onderzoek

Van de 103 respondenten die de enquête volledig heeft ingevuld zijn er 64.1% man en 35.9% vrouw.

Het merendeel van de respondenten woont in een kamer (23.3%) of in een appartement (53.4%). Kleinere groepen wonen in een studio (5.8%), Eengezinswoning (15.5%) en twee mensen wonen in een alleenstaande woning (1.9%).

	Aantal	Percentage(%)
Kamer	24	23.3%
Studio	6	5.8%
Appartement	55	53.4%
Eengezinswoning	16	15.5%
Alleenstaande woning	2	1.9%
Totaal	103	100.0%

Tabel 4.5 bron: eigen onderzoek

#### 4.2 Hoe is de huidige/toekomstige woondruk in de regio Midden-Holland en welke problemen ervaart de sociale woningmarkt in Midden-Holland nu?

Zoals in hoofdstuk 2.5.1 van het theoretisch kader is beschreven is de woondruk in de regio Midden-Holland aan het groeien. Voor Gouda is de woondruk 109, voor Waddinxveen 122, voor Zuidplas 124 en voor Alphen aan de Rijn 108. Sommige van deze cijfers zijn dus hoger dan de Woondruk van Rotterdam die staat op 111 (met uitzondering van Gouda en Alphen aan den Rijn). Echter blijkt uit kaarten en data die verzamelt zijn in hoofdstuk 2.5.1, dat de woningvoorraad niet sterk groeit in Rotterdam in tegenstelling tot de regio Midden-Holland waar deze wel groeit. Daarbij komt echter wel bij kijken dat Midden-Holland een heel groot migratiesaldo heeft vanwege de ligging en het B/L score systeem. De verwachting is dat de woondruk in Midden-Holland zal groeien. Dit komt door de eerder genoemde hoge migratiecijfers naar het gebied toe. Een redelijk deel van de mensen die zich vestigt in het gebied komt uit Rotterdam. De vraag is alleen of de hoeveelheid beschikbare woningen kan bijbenen met deze groei. Het bouwen van huizen is nou eenmaal traag. Daarom is de verwachting dat de woondruk in het gebied zal stijgen en er minder woningen beschikbaar zullen zijn.

Zoals eerder beschreven in hoofdstuk 2.2.3 hebben de huidige problemen binnen de regio Midden-Holland te maken met het gehanteerde verouderde systeem voor het aanwijzen van woningen binnen de sociale huur. Het gehanteerde systeem werkt namelijk met B/L-scores. Dit leidt tot een onevenredige verdeling, aangezien mensen met een hogere leeftijd een grotere kans hebben op het vinden van een woning en daarbij succesvoller zijn. Woningcorporaties moeten woningen aanbieden aan mensen, wat tot gevolg heeft dat sommige mensen in woningen terechtkomen die niet goed bij hen passen. Hierdoor is er naast een woningtekort ook een passend woonprobleem waarbij er mensen een woning aangeboden krijgen die niet goed bij hen past. Daarnaast is er nog het probleem dat het aantal mensen dat zich aanmeld veel hoger is dan het aantal beschikbare woningen.

#### 4.3 Wat zijn de voornaamste verhuisredenen voor mensen hurend in Rotterdam?

In tabel 4.7 worden de gemiddelden, standaarddeviaties, minimum- en maximumwaarden weergegeven van de ingevulde vraag over hoe belangrijk sommige verhuisredenen zijn voor respondenten van de enquête. Bij deze vragen geldt dat hoe hoger het gemiddelde cijfer, des te belangrijker de respondenten de verhuisredenen vonden. Hieruit blijkt dat bereikbaarheid voor veel respondenten erg belangrijk is (gemiddelde = 4.16). Daarbij heeft deze verhuisreden een veel kleinere standaarddeviatie dan andere verhuisredenen. Dit betekent dat de antwoorden van de respondenten rondom deze vraag dicht bij elkaar liggen. De tweede meest belangrijke reden voor het maken van een keus om te verhuizen was het opzoeken van meer/genoeg voorzieningen. Hier was het gemiddelde 3.92 met een standaarddeviatie van 1.026. De respondenten vinden het belangrijk om in de buurt te wonen van genoeg voorzieningen en zouden ook verhuizen om toegang te krijgen tot meer voorzieningen. Veiligheid is de derde meest belangrijke reden voor respondenten met een gemiddelde van 3.78 en een standaarddeviatie van 1.028. Ook hier liggen de antwoorden niet ver van elkaar af. Stijgende huurprijzen zijn ook belangrijk voor veel respondenten met een gemiddeld antwoord van 3.60 en een standaarddeviatie van 1.183. De resultaten komen deels met het onderzoek van *De Groot et al. (2008)* overeen. Demografische aspecten spelen nog een rol als het gaat om verhuisredenen (nieuwe baan/studie, huurprijs). Volgens *De Groot et al. (2008)*, staan demografische factoren nog steeds aan het hoofd als het gaat om verhuizing zoals gezinsuitbreiding. Uit dit onderzoek blijkt dat die redenen minder belangrijk zijn. Uit dit onderzoek blijkt dat omgeving gerelateerde redenen zoals voorzieningen, veiligheid en bereikbaarheid belangrijker zijn voor deze groep mensen. De constatering van *De Groot et al. (2008)* dat woonomgeving een steeds grotere factor gaat spelen is een juiste constatering. In tegenstelling tot het onderzoek van *De Groot et al. (2008)* vind dit onderzoek dat samenwonen of gezinsuitbreiding niet een belangrijke reden meer is om te verhuizen.



Verhuisredenen		N = 103	Minimum= 1	Maximum = 5
		Gemiddelde		Standaarddeviatie
	Meer/genoeg voorzieningen in de omgeving	3.92		1.026
	Betere sociale samenhang	3.03		1.184
	Meer groen in de omgeving	3.24		1.062
	Veiligheid	3.78		1.028
	Bereikbaarheid en reistijd	4.16		0.872
	Stijgende huurprijzen	3.60		1.183
	Niet meer willen wonen in de stad	1.76		1.150
	Gezinsuitbreiding/samenwonen	2.66		1.418
	Nieuwe baan/studie	3.01		1.264

Tabel 4.6 bron: eigen onderzoek

Wat verder aan de data opvalt is de hogere standaarddeviatie (1.418) en het relatief lage gemiddelde (2.66) als het gaat om gezinsuitbreiding en samenwonen (1.418). De antwoorden liggen hierbij wat verder van elkaar af wat neerkomt op het feit dat de ene respondent gezinsuitbreiding en samenwonen in hun nabije toekomst ziet (het komt neer op levensfase). Wat respondenten echter onbelangrijk vinden is 'het niet meer willen wonen in de grote stad'. Met deze vraag wordt bedoeld of mensen in kleinere gebieden willen gaan wonen als verhuisreden. In de tabel hieronder zijn de absolute responses en bijbehorende percentages te zien van de leeftijden 18-24 en 25-34. Als men de percentages vergelijkt als het gaat om hoe belangrijk respondenten de verhuisreden 'gezinsuitbreiding en samenwonen' vinden, is te zien dat respondenten in de leeftijdscategorie 25-34 dit over het algemeen een belangrijkere reden vinden om te verhuizen dan respondenten in de leeftijdscategorie 18-24. Dit kan te maken hebben met het feit dat beide groepen zich in een andere fase van hun leven bevinden.

			Onbelangrijk	Enigszins belangrijk	Redelijk belangrijk	Belangrijk	Zeer belangrijk	Totaal
Leeftijd	18-24	Aantal	10	8	4	8	1	31
		%	32.3%	25.8%	12.9%	25.8%	3.2%	100.0%
	25-34	Aantal	13	6	11	17	9	56
		%	23.3%	10.7%	19.6%	30.4%	16.1%	100.0%

Tabel 4.7 bron: eigen onderzoek

#### 4.4 Welke mensen in Rotterdam hebben interesse om te wonen in Midden-Holland en hoe ziet deze groep er uit?

In tabel 4.9 zijn de percentages van respondenten dat interesse heeft om te wonen in de volgende gemeentes in Midden-Holland op basis van het profiel geschetst in de enquête weergegeven. Uit deze cijfers blijkt dat Gouda de meest aantrekkelijke gemeente is om te wonen voor mensen die een huis huren en wonen in Rotterdam.

	Ja	Nee
Gouda	72.8%	27.2%
Waddinxveen	33.0%	67.0%
Zuidplas	39.8%	60.2%
Alphen aan den Rijn	37.9%	62.1%

Tabel 4.8 Bron: eigen onderzoek

De data die gebruikt is voor het beantwoorden van deze deelvraag is gefilterd per gemeente op basis van of de respondenten interesse hebben om te wonen in de verschillende gemeentes genoemd in de enquête. Het gaat om de gemeentes Gouda, Waddinxveen, Zuidplas en Alphen aan den Rijn. Hierbij wordt er gekeken naar de individuele kenmerken van de respondenten in combinatie met de interesse om te wonen in de gemeente.

##### 4.4.1 Gouda

###### *Leeftijd*

In totaal hebben 75 mensen van de 103 interesse om te wonen in Gouda. Als gekeken wordt naar welke leeftijden interesse hebben om te wonen in Gouda zijn dit voornamelijk de jongere leeftijden. Dit wordt weergegeven in de tabel hieronder. De interesse om te wonen in Gouda neem volgens de enquête af naarmate de leeftijd toeneemt.

<b>Leeftijd</b>	<b>Ja</b>	<b>Nee</b>
18-24	26 (83.9%)	5 (16.1%)
25-34	44 (78.6%)	12 (21.4%)
35-44	1 (50%)	1 (50%)
45-54	2 (20%)	8 (80%)
55+	2 (50%)	2 (50%)

Tabel 4.9 Bron: eigen onderzoek

### Gezinssituatie

Als het gaat om de gezinssituatie van respondenten zijn veel alleenstaande mensen en samenwonenden zonder kinderen geïnteresseerd om te wonen in Gouda. Deze data komt overeen met de jongere leeftijdsgroepen die hiervoor heeft aangegeven interesse te hebben om te wonen in Gouda. Een kleine meerderheid van de mensen die samenwonend met kind is, heeft interesse om te wonen in Gouda.

		Interesse om te wonen in Gouda		
Gezinssituatie				
		Ja	Nee	Totaal
Alleenstaand	Aantal	46	12	58
	%	79.3%	20.7%	100.0%
Samenwonend zonder kinderen	Aantal	26	11	37
	%	70.3%	29.7%	100.0%
Eenoudergezin	Aantal	0	3	3
	%	0.0%	100.0%	100.0%
Samenwonend met kinderen	Aantal	3	2	5
	%	60.0%	40.0%	100.0%
Totaal	Aantal	75	28	103
	%	72.8%	27.2%	100.0%

Tabel 4.10 bron: eigen onderzoek

### Inkomen

Bij de vraag naar het inkomen van de respondenten is er een wat andere verdeling. Voornamelijk verdienen de mensen die interesse hebben om te wonen in Gouda onder de DAEB-inkomensgrens van €44.035,-. Van deze groep had 82,5% interesse om te wonen in Gouda. Bij de andere inkomensgroepen is dit percentage lager, maar heeft de meerderheid nog steeds interesse om te wonen in Gouda.

		Interesse om te wonen in Gouda		
Jaarlijkse Bruto inkomen				
		Ja	Nee	Totaal
Minder dan €44.035,-	Aantal	47	10	57
	%	82.5%	17.5%	100.0%
Tussen €44.036,- en €48.625,-	Aantal	8	7	15
	%	53.3%	46.7%	100.0%
Tussen €48.626,- en €72.938,-	Aantal	10	5	15
	%	66.7%	33.3%	100.0%
Meer dan €72.938,-	Aantal	10	6	16
	%	62.5%	37.5%	100.0%
Totaal	Aantal	75	28	103
	%	72.8%	27.2%	100.0%

Tabel 4.11 bron: eigen onderzoek

### Sleutelberoepen

Wanneer het gaat om mensen met een sleutelberoep hebben 16 mensen aangegeven dat ze studeren voor in de zorg of werken in de zorg. Van deze 16 respondenten hebben 12 respondenten aangegeven interesse te hebben om te wonen in Gouda. Dit is een percentage van 75%. Van de 3 respondenten die studeert voor het onderwijs of werkt in het onderwijs had maar 1 persoon interesse om te wonen in Gouda.

		Interesse om te wonen in Gouda			
Sleutelberoep			Ja	Nee	Totaal
	Ja, zorg	Aantal	12	4	16
%		75.0%	25.0%	100.0%	
Ja, onderwijs	Aantal	1	2	3	
	%	33.3%	66.7%	100.0%	
Ja, politie	Aantal	0	0	0	
	%	0.0%	0.0%	0.0%	
Nee geen sleutelberoep	Aantal	62	22	84	
	%	73.8%	26.2%	100.0%	
Totaal	Aantal	75	28	103	
	%	72.8%	27.2%	100.0%	

Tabel 4.12 bron: eigen onderzoek

### Identificatie woningmarkt

Als het gaat om woningmarkt identificatie zijn de meeste respondenten starter of doorstromer. Binnen deze twee groepen hebben voornamelijk starters de meeste interesse om te wonen in Gouda met 86.7% van de starters. Bij de doorstromers is dit percentage al aanzienlijk lager namelijk 52.9%.

		Interesse om te wonen in Gouda			
Identificatie woningmarkt			Ja	Nee	Totaal
	Inactief	Aantal	4	4	8
%		50.0%	50.0%	100.0%	
Starter	Aantal	52	8	60	
	%	86.7%	13.3%	100.0%	
Doorstromer	Aantal	18	16	34	
	%	52.9%	47.1%	100.0%	
Senior (65+)	Aantal	1	0	1	
	%	100.0%	0.0%	100.0%	
Totaal	Aantal	75	28	103	
	%	72.8%	27.2%	100.0%	

Tabel 4.13 bron: eigen onderzoek

#### 4.4.2 Waddinxveen

##### *Leeftijd*

Uit onderzoek blijkt dat Waddinxveen niet een gewilde provincie is onder de respondenten op basis van het profiel geschetst in de enquête. Geen enkele leeftijdscategorie heeft een meerderheid als het gaat om interesse om te wonen in Waddinxveen. Van alle leeftijdscategorieën heeft de categorie 25-34 de meeste interesse. Hiervan heeft 39.3% van de respondenten ingevuld interesse te hebben om te wonen in Waddinxveen en 60.7% niet.

<b>Leeftijd</b>	<b>Ja</b>	<b>Nee</b>
18-24	10 (32.3%)	21 (67.7%)
25-34	22 (39.3%)	34 (60.7%)
35-44	0 (0.0%)	2 (100.0%)
45-54	1 (10.0%)	9 (90.0%)
55+	1 (25.0%)	2 (75.0%)

Tabel 4.14 Bron: eigen onderzoek

### Gezinssituatie

Als de data zich focust op gezinssituaties valt het op dat alleenstaanden meer interesse hebben om te wonen in Waddinxveen dan samenwonenden. 34.5% van de alleenstaanden heeft interesse om te wonen in Waddinxveen in tegenstelling tot 29.7% van de samenwonenden.

		Interesse om te wonen in Waddinxveen		
Gezinssituatie		Ja	Nee	Totaal
		Alleenstaand	Aantal	20
%	34.5%		65.5%	100.0%
Samenwonend zonder kinderen	Aantal	11	26	37
	%	29.7%	70.3%	100.0%
Eenoudergezin	Aantal	1	2	3
	%	33.3%	66.7%	100.0%
Samenwonend met kinderen	Aantal	2	3	5
	%	40.0%	60.0%	100.0%
Totaal	Aantal	34	69	103
	%	33.0%	67.0%	100.0%

Tabel 4.15 bron: eigen onderzoek

### Inkomen

Kijkend naar de tabel hieronder die gaat over het inkomen van respondenten valt op dat voornamelijk de midden en wat hogere inkomens een relatief hoog percentage van interesse hebben (46.7% en 37.5%). Als het gaat om de inkomenscategorie tussen €44.035,- en €48.625,- is het percentage van mensen dat interesse heeft in Waddinxveen ontzettend laag namelijk 6.7%. Precies 1 persoon had van deze groep interesse om te wonen in Waddinxveen.

		Interesse om te wonen in Waddinxveen		
Jaarlijkse Bruto inkomen		Ja	Nee	Totaal
		Minder dan €44.035,-	Aantal	20
%	35.1%		64.9%	100.0%
Tussen €44.036,- en €48.625,-	Aantal	1	14	15
	%	6.7%	93.3%	100.0%
Tussen €48.626,- en €72.938,-	Aantal	7	8	15
	%	46.7%	53.3%	100.0%
Meer dan €72.938,-	Aantal	6	10	16
	%	37.5%	62.5%	100.0%
Totaal	Aantal	75	28	103
	%	72.8%	27.2%	100.0%

Tabel 4.16. bron: eigen onderzoek

### Sleutelberoepen

In de tabel hieronder zijn de respondenten te zien die interesse hebben om in Waddinxveen te wonen én een sleutelberoep beoefenen of ervoor studeren. Er zijn niet veel respondenten binnen deze groep die interesse heeft om in deze gemeente te wonen.

		Interesse om te wonen in Waddinxveen			
Sleutelberoep			Ja	Nee	Totaal
Ja, zorg	Aantal		3	13	16
	%		18.8%	81.3%	100.0%
Ja, onderwijs	Aantal		1	2	3
	%		33.3%	66.7%	100.0%
Ja, politie	Aantal		0	0	0
	%		0.0%	0.0%	0.0%
Nee geen sleutelberoep	Aantal		30	54	84
	%		35.7%	64.3%	100.0%
Totaal	Aantal		34	69	103
	%		33.0%	67.0%	100.0%

Tabel 4.17 bron: eigen onderzoek

### Identificatie woningmarkt

De respondenten die interesse lijken te hebben zijn voornamelijk starters en doorstromers. Echter hebben beide een laag percentage van interesse. Dit komt overeen met voorgaande tabellen en data.

		Interesse om te wonen in Waddinxveen			
Identificatie woningmarkt			Ja	Nee	Totaal
Inactief	Aantal		2	6	8
	%		25.0%	75.0%	100.0%
Starter	Aantal		19	41	60
	%		31.7%	68.3%	100.0%
Doorstromer	Aantal		12	22	34
	%		35.3%	64.7%	100.0%
Senior (65+)	Aantal		1	0	1
	%		100.0%	0.0%	100.0%
Totaal	Aantal		34	69	103
	%		33.0%	67.0%	100.0%

Tabel 4.18 bron: eigen onderzoek

#### 4.4.3 Zuidplas

##### Leeftijd

Van alle respondenten die de enquête heeft ingevuld heeft een meerderheid geen interesse om te wonen in de gemeente Zuidplas. 39.8% heeft namelijk wel interesse en 60.2% niet. Echter is er meer interesse voor de gemeente Zuidplas dan voor de gemeente Waddinxveen. Onder de jongste leeftijdscategorie van 18-24 jaar oud had bijna de helft van de respondenten wel interesse in de gemeente Zuidplas namelijk 41.9%. In leeftijdscategorie erna, 25-34 jaar, daalde dit cijfer naar 39.3%. Wat hetzelfde was

Leeftijd	Ja	Nee
18-24	13 (41.9%)	18 (58.1%)
25-34	22 (39.3%)	34 (60.7%)
35-44	1 (50.0%)	1 (50.0%)
45-54	4 (40.0%)	6 (60.0%)
55+	1 (25.0%)	3 (75.0%)

Tabel 4.19 Bron: eigen onderzoek

##### Gezinssituatie

Van de respondenten hebben alleenstaanden de meeste interesse om te wonen in gemeente Zuidplas met 41.4% van de alleenstaanden die interesse heeft. Dit percentage daalt wanneer het gaat om samenwonenden zonder kinderen (37.8% heeft interesse) en eenoudergezinnen (33.3% heeft interesse). Samenwonenden met kinderen hebben een interesse van 40%.

		Interesse om te wonen in Zuidplas		
Gezinssituatie		Ja	Nee	Totaal
		Alleenstaand	Aantal	24
	%	41.4%	58.6%	100.0%
Samenwonend zonder kinderen	Aantal	14	23	37
	%	37.8%	62.2%	100.0%
Eenoudergezin	Aantal	1	2	3
	%	33.3%	66.7%	100.0%
Samenwonend met kinderen	Aantal	2	3	5
	%	40.0%	60.0%	100.0%
Totaal	Aantal	41	62	103
	%	39.8%	60.2%	100.0%

Tabel 4.20 bron: eigen onderzoek



## Inkomen

De huishoudens met de meeste interesse om te wonen in gemeente Zuidplas zijn voornamelijk de huishoudens die onder de €44.035,- per jaar en tussen de €48.626,- en €72.938,- verdienen. Deze beide groepen hebben meer interesse om te wonen in de gemeente dan de andere inkomens. Van de overige twee inkomensgroepen heeft ongeveer een derde interesse om te wonen in de gemeente Zuidplas.

		Interesse om te wonen in Zuidplas			
Jaarlijkse Bruto inkomen			Ja	Nee	Totaal
	Minder dan €44.035,-	Aantal	24	33	57
		%	42.1%	57.9%	100.0%
	Tussen €44.036,- en €48.625,-	Aantal	5	10	15
		%	33.3%	66.7%	100.0%
	Tussen €48.626,- en €72.938,-	Aantal	7	8	15
		%	46.7%	53.3%	100.0%
	Meer dan €72.938,-	Aantal	5	11	16
%		31.3%	68.8%	100.0%	
Totaal	Aantal	41	62	103	
	%	39.8%	60.2%	100.0%	

Tabel 4.21 bron: eigen onderzoek

## Sleutelberoepen

Als het gaat om respondenten die een sleutelberoep hebben of ervoor studeren, is er weinig interesse in de gemeente Zuidplas. Van de respondenten die een baan hebben/studeren voor in de zorg had maar 25% interesse om te wonen in de gemeente Zuidplas.

		Interesse om te wonen in Zuidplas			
Sleutelberoep			Ja	Nee	Totaal
	Ja, zorg	Aantal	4	12	16
		%	25.0%	75.0%	100.0%
	Ja, onderwijs	Aantal	1	2	3
		%	33.3%	66.7%	100.0%
	Ja, politie	Aantal	0	0	0
		%	0.0%	0.0%	0.0%
	Nee geen sleutelberoep	Aantal	36	48	84
%		42.9%	57.1%	100.0%	
Totaal	Aantal	41	62	103	
	%	39.8%	60.2%	100.0%	

Tabel 4.22 bron: eigen onderzoek

### Identificatie woningmarkt

Binnen deze categorie zijn het voornamelijk starters die interesse hebben om te wonen in gemeente Zuidplas (40%). Dit percentage daalt naar 35.3% bij de doorstromers groep met de meeste doorstromers die geen interesse hebben om te wonen in de gemeente Zuidplas. De enige respondent op zoek naar een seniorenwoning had ook interesse in deze gemeente.

		Interesse om te wonen in Zuidplas			
Identificatie woningmarkt			Ja	Nee	Totaal
	Inactief	Aantal	4	4	8
		%	50.0%	50.0%	100.0%
	Starter	Aantal	24	36	60
		%	40.0%	60.0%	100.0%
	Doorstromer	Aantal	12	22	34
		%	35.3%	64.7%	100.0%
	Senior (65+)	Aantal	1	0	1
		%	100.0%	0.0%	100.0%
	Totaal	Aantal	41	62	103
%		39.8%	60.2%	100.0%	

Tabel 4.23 bron: eigen onderzoek

#### 4.4.4 Alphen aan den Rijn

##### Leeftijd

Uit de enquête blijkt dat de groep met het hoogste percentage van interesse om te wonen in Alphen aan den Rijn de leeftijdsgroep 35-44 is. De tweede grootste leeftijdsgroep die interesse heeft is 25-34 jaar oud met 41.1% van de respondenten die interesse heeft. De jongere leeftijdsgroep van 18-24 jaar oud heeft minder interesse om te wonen in Alphen aan den Rijn. 35.5% van deze respondenten heeft interesse om te wonen in deze gemeente. Ook bij de oudere leeftijdsgroepen is de interesse laag.

Leeftijd	Ja	Nee
18-24	11 (35.5%)	20 (64.5%)
25-34	23 (41.1%)	33 (58.9%)
35-44	2 (100.0%)	0 (0.0%)
45-54	3 (30.0%)	7 (70.0%)
55+	0 (0.0%)	4 (100.0%)

Tabel 4.24 Bron: eigen onderzoek

### Gezinssituatie

Van de respondenten hebben voornamelijk de alleenstaanden interesse om te wonen in Alphen aan den Rijn met 43.1% die wel interesse heeft. Dit percentage ligt lager bij samenwonenden met (40%) en zonder kinderen (32.4%). Van de eenoudergezinnen heeft niemand interesse om te wonen in de gemeente.

		Interesse om te wonen in Alphen aan den Rijn			
Gezinssituatie			Ja	Nee	Totaal
	Alleenstaand	Aantal		25	33
%			43.1%	56.9%	100.0%
Samenwonend zonder kinderen	Aantal		12	25	37
	%		32.4%	67.6%	100.0%
Eenoudergezin	Aantal		0	3	3
	%		0.0%	100.0%	100.0%
Samenwonend met kinderen	Aantal		2	3	5
	%		40.0%	60.0%	100.0%
Totaal	Aantal		39	64	103
	%		37.9%	62.1%	100.0%

Tabel 4.25 bron: eigen onderzoek

### Inkomen

Uit de enquête blijkt dat de respondenten die voornamelijk interesse hebben om te wonen in de gemeente Alphen aan den Rijn tussen de €44.035,- en €48.625,- (40%) en tussen de €48.626,- en €72.938,- (40%) verdienen. Dit zijn de middeninkomens. De lagere inkomens (onder de €44.035,-) hadden iets minder interesse, namelijk 38.6% van de respondenten. Bij de hogere inkomens (meer dan €72.938,-) was het percentage van respondenten dat interesse had om te wonen in de gemeente 31.3%.

		Interesse om te wonen in Alphen aan den Rijn			
Jaarlijkse Bruto inkomen			Ja	Nee	Totaal
	Minder dan €44.035,-	Aantal		22	35
%			38.6%	61.4%	100.0%
Tussen €44.036,- en €48.625,-	Aantal		6	9	15
	%		40.0%	60.0%	100.0%
Tussen €48.626,- en €72.938,-	Aantal		6	9	15
	%		40.0%	60.0%	100.0%
Meer dan €72.938,-	Aantal		5	11	16
	%		31.3%	68.8%	100.0%
Totaal	Aantal		39	64	103
	%		37.9%	62.1%	100.0%

Tabel 4.26 bron: eigen onderzoek

### Sleutelberoep

Respondenten met een sleutelberoep hebben weinig interesse om te wonen in gemeente Alphen aan den Rijn. 37.5% van de respondenten met een functie/studie in de zorg en 33.3% van de respondenten met een functie/studie in het onderwijs hebben maar interesse.

		Interesse om te wonen in Alphen aan den Rijn			
		Ja	Nee	Totaal	
Sleutelberoep	Ja, zorg	Aantal	6	10	16
		%	37.5%	62.5%	100.0%
	Ja, onderwijs	Aantal	1	2	3
		%	33.3%	66.7%	100.0%
	Ja, politie	Aantal	0	0	0
		%	0.0%	0.0%	0.0%
	Nee geen sleutelberoep	Aantal	32	52	84
		%	38.1%	61.9%	100.0%
	Totaal	Aantal	39	64	103
		%	37.9%	62.1%	100.0%

Tabel 4.27 bron: eigen onderzoek

### Identificatie woningmarkt

Wanneer het komt op identificatie op de woningmarkt zijn het voornamelijk mensen die inactief zijn (50%) en starters (45%) die interesse hebben om te wonen in de gemeente Alphen aan den Rijn. Doorstromers hebben ontzettend weinig interesse met maar 23.5% van de respondenten die deze interesse heeft.

		Interesse om te wonen in Alphen aan den Rijn			
		Ja	Nee	Totaal	
Identificatie woningmarkt	Inactief	Aantal	4	4	8
		%	50.0%	50.0%	100.0%
	Starter	Aantal	27	33	60
		%	45.0%	55.0%	100.0%
	Doorstromer	Aantal	8	26	34
		%	23.5%	76.5%	100.0%
	Senior (65+)	Aantal	0	1	1
		%	0.0%	100.0%	100.0%
	Totaal	Aantal	39	64	103
		%	37.9%	62.1%	100.0%

Tabel 4.28 bron: eigen onderzoek

#### 4.5 Onder welke woonomstandigheden willen huurders in Rotterdam wonen in Midden-Holland?

De volgende resultaten gaan over de respondenten die aan hebben gegeven interesse te hebben om te verhuizen én aangegeven interesse te hebben om te wonen in de verschillende gemeentes in Midden Holland. Hierop is de data gefilterd.

##### 4.5.1 Gouda

###### *Voorkeur woningtype*

Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat respondenten die interesse hadden om te verhuizen en om in Gouda te wonen, voornamelijk een voorkeur hebben om te wonen in een appartement. 49.3% van de respondenten heeft aangegeven een voorkeur te hebben om te wonen in een appartement. Op de tweede plek staat de eengezinswoning met 26.9% van de respondenten die daar de voorkeur aan geeft. Op de derde plaats komt de alleenstaande woning met 11.9%. Als laatste komt de studio met 9% voorkeur en de kamer met 3% van de respondenten die hier een voorkeur voor heeft.

Voorkeur woningtype bij verhuizing		
	Aantal	%
Kamer	2	3.0%
Studio	6	9.0%
Appartement	33	49.3%
Eengezinswoning	18	26.9%
Alleenstaande woning	8	11.9%
Totaal	67	100.0%

*Tabel 4.29 bron: eigen onderzoek*

### Grootte woning

Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat respondenten die interesse hadden om te verhuizen en om in Gouda te wonen voornamelijk een woning zouden willen van meer dan 25m<sup>2</sup>. De meeste respondenten (52.2%) hebben een voorkeur voor een woning tussen de 70m<sup>2</sup> en 115m<sup>2</sup>. 25.4% van de respondenten heeft een voorkeur voor een woning tussen de 25m<sup>2</sup> en 70m<sup>2</sup> en 19.4% van de respondenten zou graag een woning hebben boven de 115m<sup>2</sup>. Slechts 3% van de respondenten neemt genoegen met een woning kleiner dan 25m<sup>2</sup>. De gemiddelde Nederlander heeft een woonoppervlakte van 53m<sup>2</sup> (*Centraal Bureau voor de Statistiek, 2018*). De voorkeur van de respondenten is dus hoger dan wat de gemiddelde Nederlander heeft.

Als er nader gekeken wordt naar de data blijkt dat de respondenten die de voorkeur hebben om te wonen in een appartement, dit over het algemeen willen doen in een appartement met een grootte tussen de 70m<sup>2</sup> en 115m<sup>2</sup> of tussen de 25m<sup>2</sup> en 70m<sup>2</sup>. Respondenten die liever willen wonen in een eengezinswoning of alleenstaande woning willen dit over het algemeen in een woning doen tussen de 70m<sup>2</sup> en 115m<sup>2</sup> of groter dan 115m<sup>2</sup>. Een enkeling ziet een kleinere eengezinswoning tussen de 25m<sup>2</sup> en 70m<sup>2</sup> zitten. Het merendeel van de respondenten dat een studio wilt, ook een woning tussen de 25m<sup>2</sup> en 70m<sup>2</sup>. Een enkeling wilt een studio die kleiner is dan 25m<sup>2</sup>. Respondenten die een kamer wilden, wilden of een kamer die kleiner was dan 25m<sup>2</sup> of een kamer tussen de 70m<sup>2</sup> en 115m<sup>2</sup>.

Voorkeur woningtype		Grootte woning van voorkeur				
		Minder dan 25m <sup>2</sup>	Tussen de 25m <sup>2</sup> en 70m <sup>2</sup>	Tussen de 70m <sup>2</sup> en 115m <sup>2</sup>	Meer dan 115m <sup>2</sup>	Totaal
Kamer	Aantal	1	0	1	0	2
	%	50.0%	0.0%	50.0%	0%	100.0%
Studio	Aantal	1	5	0	0	6
	%	16.7%	83.3%	0.0%	0.0%	100.0%
Appartement	Aantal	0	10	23	0	33
	%	0.0%	30.3%	69.7%	0.0%	100.0%
Eengezinswoning	Aantal	0	2	8	8	18
	%	0.0%	11.1%	44.4%	44.4%	100.0%
Alleenstaande woning	Aantal	0	0	3	5	8
	%	0.0%	0.0%	37.5%	62.5%	100.0%
Totaal	Aantal	2	17	35	13	67
	%	3.0%	25.4%	52.5%	19.4%	100.0%

Tabel 4.30 Bron: eigen onderzoek

### Aantal kamers

43.3% van de respondenten had een voorkeur voor 4 kamers of meer als ze zouden verhuizen naar een nieuwe woning. 40.3% van de respondenten had een voorkeur voor 3 kamers voor een nieuwe woning. Deze cijfers komen overeen met de eerder genoemde voorkeuren voor appartementen en eengezinswoningen. 11.9% van de respondenten neemt genoegen met 2 kamers en maar 4.5% van de respondenten is op zoek naar een locatie met maar 1 kamer.

Bij het inzoomen op de data komt naar voren dat een groot deel van de respondenten dat een appartement wilt, dit graag wilt met 3, 4 of meer kamers en een enkeling die genoegen neemt met 2 of 1 kamer. Het grootste deel van de respondenten dat de voorkeur gaf om te wonen in een eengezinswoning wilt dit in een woning met 4 kamers met een klein deel dat genoegen neemt met 3 of 2 kamers. Respondenten die kozen voor een alleenstaande woning willen over het algemeen 4 of meer kamers met een kleiner deel dat er 3 wilt. Respondenten die kozen voor een studio of kamer hebben verschillende antwoorden gekozen waaronder een deel dat 2, 3 of 4 kamers wilt. Dit is echter niet mogelijk en gaat de betekenis van dit soort woningen tegen.

Voorkeur woningtype			Voorkeur aantal kamers				
			1	2	3	4 of meer	Totaal
Kamer	Aantal	0	0	1	1	2	
	%	0.0%	0.0%	50.0%	50.0%	100.0%	
Studio	Aantal	2	3	1	0	6	
	%	33.3%	50.0%	16.7%	0.0%	100.0%	
Appartement	Aantal	1	4	19	9	33	
	%	3.0%	12.1%	57.6%	27.3%	100.0%	
Eengezinswoning	Aantal	0	1	3	14	18	
	%	0.0%	5.6%	16.7%	77.8%	100.0%	
Alleenstaande woning	Aantal	0	0	3	5	8	
	%	0.0%	0.0%	37.5%	62.5%	100.0%	
Totaal	Aantal	3	8	27	29	67	
	%	4.5%	11.9%	40.3%	43.3%	100.0%	

Tabel 4.31 Bron: eigen onderzoek

### *Bebouwing*

Het merendeel van de respondenten heeft geen voorkeur als het gaat om soort bebouwing, met 46.3% van de respondenten die dat heeft aangegeven. De voorkeur op de tweede plaats is laagbouw met 31.3% van de respondenten die dit zou willen. Specifiek middelhoogbouw ziet een voorkeur van 14.9% en specifiek hoogbouw kent het laagste percentage van 7.5%. Het grootste deel van de respondenten heeft dus geen voorkeur als het gaat om bebouwing,

Soort bebouwing		
	Aantal	Percentage (%)
Laagbouw	21	31.3%
Middelhoogbouw	10	14.9%
Hoogbouw	5	7.5%
Geen voorkeur	31	46.3%
Totaal	67	100.0%

*Tabel 4.32 bron: eigen onderzoek*



## Huurprijs

Uit deze vraag komt voort dat respondenten ondanks hun inkomen voornamelijk bereid zijn een redelijk bedrag over te hebben voor een huis dat past bij hun voorkeuren. 61.2% van de respondenten zou namelijk meer dan €1000,- huur per maand betalen voor een huis met de voorkeuren die zij aangegeven hebben. Maar 13.4% zou minder dan €808,- betalen (maximale sociale huurbedrag) en 25.4% van de mensen zou tussen de €808,- en €1000,- over hebben (lage middenhuur).

Gekeken naar de huurprijs in combinatie met de aangegeven woningtypes, komt naar voren dat respondenten vaak bereid zijn om meer dan €1000,- te betalen voor hun woning. Dit was voornamelijk zo voor respondenten die aangaven te willen wonen in een appartement, eengezinswoning of alleenstaande woning. Een aantal van deze respondenten gaf ook aan tussen de €808,- en €1000,- bereid te zijn te betalen, dit was voornamelijk voor appartementen zo. Voor de gemeente Gouda waren respondenten die interesse hadden in een studio of kamer over het algemeen bereid om minder dan €808,- per maand te betalen.

Voorkeur woningtype			Huur bereid te betalen			
			Minder dan €808,-	Tussen de €808,- en €1000,-	Meer dan €1000,-	Totaal
Kamer	Aantal		1	0	1	2
	%		50.0%	0.0%	50.0%	100.0%
Studio	Aantal		5	1	0	6
	%		33.3%	16.7%	0.0%	100.0%
Appartement	Aantal		3	12	18	33
	%		9.1%	36.4%	54.5%	100.0%
Eengezinswoning	Aantal		0	3	15	18
	%		0.0%	16.7%	83.3%	100.0%
Alleenstaande woning	Aantal		0	1	7	8
	%		0.0%	12.5%	87.5%	100.0%
Totaal	Aantal		9	17	41	67
	%		13.4%	25.4	61.2%	100.0%

Tabel 4.33 bron: eigen onderzoek

### *Behoud/verkrijgen woningeigenschappen*

Hieronder zijn de tabellen zichtbaar die gaan over het verkrijgen of behoud van verschillende eigenschappen van een woning. Hieruit komt voort dat respondenten minder dan een uur reistijd naar werk of studie het belangrijkste vinden met een meerderheid van 89.7% van de respondenten dat dit belangrijk vind. Op de tweede plek vinden respondenten een berging erg belangrijk met 73.1% van de respondenten die aangeeft een berging te willen. Op de derde plek staat een balkon met 64.2% van de respondenten die aangeeft dit te willen hebben. Op de laatste plaats komt de tuin met 50.7% van de respondenten die aangeeft een tuin te willen.

Behoud/verkrijgen van Balkon		
	Aantal	%
Ja	43	64.2%
Nee	24	35.8%
Totaal	67	100.0%
Behoud/verkrijgen van Tuin		
	Aantal	%
Ja	34	50.7%
Nee	33	49.3%
Totaal	67	100.0%
Behoud/verkrijgen van Berging		
	Aantal	%
Ja	49	73.1%
Nee	18	26.9%
Totaal	67	100.0%
Behoud/verkrijgen van minder dan uur reistijd naar werk		
	Aantal	%
Ja	60	89.6%
Nee	7	10.4%
Totaal	67	100.0%

Tabel(len) 4.34 Bron: eigen onderzoek

## Woonduur

Respondenten hebben over het algemeen de interesse om langer dan 2 jaar te wonen in Gouda. Slechts een enkele respondent met een voorkeur voor appartementen ziet zichzelf minder dan 2 jaar wonen in de gemeente.

Voorkeur woningtype			Woonduur bij interesse in de gemeente				
			Minder dan 2 jaar	Tussen 2 en 5 jaar	Tussen 5 en 10 jaar	Langer dan 10 jaar	Totaal
Kamer	Aantal	0	2	0	0	2	
	%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	
Studio	Aantal	0	3	3	0	6	
	%	0.0%	50.0%	50.0%	0.0%	100.0%	
Appartement	Aantal	4	11	15	3	33	
	%	12.1%	33.3%	45.5%	9.1%	100.0%	
Eengezinswoning	Aantal	0	5	8	5	18	
	%	0.0%	27.8%	44.4%	27.8%	100.0%	
Alleenstaande woning	Aantal	0	1	5	2	8	
	%	0.0%	12.5%	62.5%	25.0%	100.0%	
Totaal	Aantal	4	22	31	10	67	
	%	6.0%	32.8%	46.3%	14.9%	100.0%	

Tabel 4.35 bron: eigen onderzoek

## Deelconclusie

Wat naar voren komt in Gouda is dat respondenten verschillende interesses en voorkeuren hebben als het gaat om wonen. Echter heeft het grootste deel dat interesse heeft in deze gemeente interesse om te wonen in een appartement met 3 tot 4 kamers. Respondenten vinden een appartement tussen 25m<sup>2</sup> en 70m<sup>2</sup> of tussen 70m<sup>2</sup> en 115m<sup>2</sup> fijn. Voor eengezinswoningen en alleenstaande woningen zijn de preferenties voor grootte van de woning wat hoger. Deze respondenten gaven de voorkeur vooral aan een woning tussen de 70m en 115m<sup>2</sup> of groter dan 115m<sup>2</sup>. Wanneer het gaat om de wooneigenschappen hebben mensen graag een berging, goede connectie voor het vervoer en een balkon. Respondenten zijn over het algemeen bereid om tussen de €808,- en €1000,- of €1000,- of meer te betalen voor hun aangegeven woonvoorkeuren en zouden het liefst langer dan 2 jaar tot wel 10 jaar willen wonen in gemeente Gouda.

#### 4.5.2 Waddinxveen

##### Woningtype

In Waddinxveen hebben respondenten voornamelijk de voorkeur voor eengezinswoningen. 34.4% van de respondenten die de voorkeur heeft voor eengezinswoningen, heeft ook aangegeven interesse te hebben om te wonen in Waddinxveen. Op de tweede plek is dit een appartement met 28.1% met kort daarachter de voorkeur voor een alleenstaande woning met 21.9%. Op de laatste plek is de studio met 15.6%. Er zijn geen respondenten die een kamer wilden.

Voorkeur woningtype bij verhuizing		
	Aantal	%
Kamer	0	0.0%
Studio	5	15.6%
Appartement	9	28.1%
Eengezinswoning	11	34.4%
Alleenstaande woning	7	21.9%
Totaal	32	100.0%

Tabel 4.36 bron: eigen onderzoek

### Grootte woning

50% van de respondenten heeft aangegeven een woning te willen tussen de 70m<sup>2</sup> en 115m<sup>2</sup>. 28.1% zou meer dan 115m<sup>2</sup> willen en 21.9% tussen de 25m<sup>2</sup> en 70m<sup>2</sup>. Van alle respondenten die interesse hebben om te wonen in Waddinxveen en interesse heeft om te verhuizen heeft geen enkele respondent aangegeven een woning te willen onder de 25m<sup>2</sup>.

Als er nader gekeken wordt naar de data is er een duidelijke verdeling te zien als het gaat om voorkeursgrootte van de woning. Respondenten die een studio willen, willen een studio tussen de 25m<sup>2</sup> en 70m<sup>2</sup> en willen niets groter of kleiner. Respondenten die een appartement willen, willen over het algemeen een appartement met een grootte tussen de 70m<sup>2</sup> en 115m<sup>2</sup> met een enkele persoon die tussen de 25m<sup>2</sup> en 70m<sup>2</sup> wilt. Respondenten die graag een eengezinswoning willen, willen vaak een woning groter dan 115m<sup>2</sup> of een woning tussen de 70m<sup>2</sup> en 115m<sup>2</sup>. Een enkeling neemt ook genoegen met een kleinere eengezinswoning tussen de 25m<sup>2</sup> en 70m<sup>2</sup>. Respondenten die een alleenstaande woning prefereren willen een woning die of tussen de 70m<sup>2</sup> en 115m<sup>2</sup> is of groter is dan 115m<sup>2</sup>.

Voorkeur woningtype			Grootte woning van voorkeur				
			Minder dan 25m <sup>2</sup>	Tussen de 25m <sup>2</sup> en 70m <sup>2</sup>	Tussen de 70m <sup>2</sup> en 115m <sup>2</sup>	Meer dan 115m <sup>2</sup>	Totaal
Kamer	Aantal	0	0	0	0	0	0
	%	0.0%	0.0%	0.0%	0%	0.0%	0.0%
Studio	Aantal	0	5	0	0	5	5
	%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%
Appartement	Aantal	0	1	8	0	9	9
	%	0.0%	11.1%	88.9%	0.0%	100.0%	100.0%
Eengezinswoning	Aantal	0	1	4	6	11	11
	%	0.0%	9.1%	36.4%	54.5%	100.0%	100.0%
Alleenstaande woning	Aantal	0	0	4	3	7	7
	%	0.0%	0.0%	57.1%	42.9%	100.0%	100.0%
Totaal	Aantal	0	7	16	9	32	32
	%	0.0%	21.9%	50.0%	28.1%	100.0%	100.0%

Tabel 4.37 bron: eigen onderzoek

### Aantal kamers

40.6% van de respondenten wilt graag een woning met 3 kamers, Hetzelfde percentage van de respondenten (40.6%) heeft aangegeven 4 of meer kamers te willen. 12.5% zou 2 kamers genoeg vinden en maar 6.3% van de respondenten wilt 1 kamer.

Gekeken naar het aantal kamers per woningtype voorkeur, is te zien dat respondenten die kiezen voor een appartement over het algemeen 3 kamers willen met een enkeling 2 kamers. Voor eengezinswoningen en alleenstaande woningen willen respondenten 4 of meer kamers met een aantal die 3 kamers wilt. Respondenten die bewust kozen voor een studio gaven een aantal keer aan meer dan 1 kamer te willen, maar dit past niet bij het woningtype van een studio.

Voorkeur woningtype		Voorkeur aantal kamers				
		1	2	3	4 of meer	Totaal
Kamer	Aantal	0	0	0	0	0
	%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Studio	Aantal	2	2	1	0	5
	%	40%	40%	20%	0.0%	100.0%
Appartement	Aantal	0	1	8	0	9
	%	0.0%	11.1%	88.9%	0.0%	100.0%
Eengezinswoning	Aantal	0	1	1	9	11
	%	0.0%	9.1%	9.1%	81.8%	100.0%
Alleenstaande woning	Aantal	0	0	3	4	7
	%	0.0%	0.0%	42.9%	57.1%	100.0%
Totaal	Aantal	2	4	13	13	32
	%	6.3%	12.5%	40.6%	40.6%	100.0%

Tabel 4.38 bron: eigen onderzoek

### *Bebouwing*

Van de respondenten heeft 43.8% een voorkeur voor laagbouw. Dit kan komen door het hoge percentage van de respondenten dat wil wonen in een eengezinswoning in combinatie met interesse in de gemeente Waddinxveen. 40.6% heeft geen voorkeur als het gaat om bebouwing en 15.6% heeft specifiek een voorkeur voor middelhoogbouw. Van de respondenten die interesse had om te verhuizen én om te wonen in Waddinxveen heeft er geen enkele aangegeven specifiek te willen wonen in hoogbouw.

Soort bebouwing		
	Aantal	Percentage (%)
Laagbouw	14	43.8%
Middelhoogbouw	5	15.6%
Hoogbouw	0	0.0%
Geen voorkeur	13	40.6%
Totaal	32	100.0%

*Tabel 4.39 bron: eigen onderzoek*

### Huurprijs

62.5% van de respondenten heeft meer dan €1000,- huur per maand over voor hun aangegeven woonvoorkeuren in Waddinxveen. 21.9% heeft tussen de €808,- en €1000,- maandelijks over voor hun aangegeven woonvoorkeuren en 15.6% gaf aan minder dan €808,- over te hebben voor hun aangegeven woonvoorkeuren in combinatie met interesse om te wonen in de gemeente Waddinxveen.

Wanneer het gaat om huurprijs per woningtype zijn veel respondenten bereid om meer dan €1000,- te betalen voor hun aangegeven woonvoorkeuren. Dit geldt voornamelijk voor respondenten die kiezen voor een appartement, eengezinswoning en alleenstaande woning. Een kleinere groep respondenten is bereid tussen €808,- €1000,- te betalen voor hun aangegeven woonvoorkeuren. Voornamelijk respondenten die interesse hebben in een studio in de gemeente, willen minder dan €808,- per maand aan huur betalen met een enkeling tussen de €808,- en €1000,-.

Voorkeur woningtype			Huur bereid te betalen			
			Minder dan €808,-	Tussen de €808,- en €1000,-	Meer dan €1000,-	Totaal
Kamer	Aantal	0	0	0	0	0
	%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Studio	Aantal	4	1	0	5	
	%	80.0%	20.0%	0.0%	100.0%	
Appartement	Aantal	1	2	6	9	
	%	11.1%	22.2%	66.7%	100.0%	
Eengezinswoning	Aantal	0	2	9	11	
	%	0.0%	18.2%	81.8%	100.0%	
Alleenstaande woning	Aantal	0	2	5	7	
	%	0.0%	28.6%	71.4%	100.0%	
Totaal	Aantal	5	7	20	32	
	%	15.6%	21.9%	62.5%	100.0%	

Tabel 4.40 bron: eigen onderzoek



### *Behoud/verkrijgen woningeigenschappen*

Voor de respondenten die aangeven interesse te hebben om te verhuizen binnen een bepaalde termijn en interesse heeft om te wonen in Waddinxveen vind 90.6% het belangrijk dat hun baan binnen een uur reistijd te bereiken is. Dit betekent dat voor hen een locatie dichtbij het station of een bereikbare weg het fijnst is. Ook deze groep vind een berging weldegelijk belangrijk met 68.8% van de mensen die graag een berging zou willen. Een tuin zouden ook de meeste mensen graag willen hebben met 56.3% van de respondenten die dit wil verkrijgen of behouden. Een balkon is minder relevant voor de respondenten. 50% van de respondenten zou dit graag hebben evenals niet.

Behoud/verkrijgen van Balkon		
	Aantal	%
Ja	16	50.0%
Nee	16	50.0%
Totaal	32	100.0%
Behoud/verkrijgen van Tuin		
	Aantal	%
Ja	18	56.3%
Nee	14	43.7%
Totaal	32	100.0%
Behoud/verkrijgen van Berging		
	Aantal	%
Ja	22	68.8%
Nee	10	31.2%
Totaal	32	100.0%
Behoud/verkrijgen van minder dan uur reistijd naar werk		
	Aantal	%
Ja	29	90.6%
Nee	3	9.4%
Totaal	32	100.0%

*Tabel(len) 4.41 bron: eigen onderzoek*

## Woonduur

Over het algemeen hebben mensen de intentie om langer dan 2 jaar te wonen in de gemeente Waddinxveen tot soms wel langer dan 10 jaar. Maar een enkele respondent die interesse had in de gemeente zag zichzelf minder dan 2 jaar wonen in de gemeente.

Voorkeur woningtype			Woonduur bij interesse in gemeente				
			Minder dan 2 jaar	Tussen 2 en 5 jaar	Tussen 5 en 10 jaar	Langer dan 10 jaar	Totaal
Kamer	Aantal		0	0	0	0	0
	%		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Studio	Aantal		0	2	3	0	5
	%		0.0%	40%	60.0%	0.0%	100.0%
Appartement	Aantal		1	3	5	0	9
	%		11.1%	33.3%	55.6%	0.0%	100.0%
Eengezinswoning	Aantal		0	4	5	2	11
	%		0.0%	36.4%	45.5%	18.2%	100.0%
Alleenstaande woning	Aantal		0	2	4	1	7
	%		0.0%	28.6%	57.1%	14.3%	100.0%
Totaal	Aantal		1	11	17	3	32
	%		3.1%	34.4%	53.1%	9.4%	100.0%

Tabel 4.42 bron: eigen onderzoek

## Deelconclusie

Respondenten die interesse hebben om te verhuizen binnen hun aangegeven termijn en die interesse hebben om te wonen in Waddinxveen hebben voornamelijk de voorkeur om te wonen in een eengezinswoning, appartement of alleenstaande woning. Het grootste deel wilt een eengezinswoning. Het grootste deel van de respondenten wilt wonen in een woning met 3, 4 of meer kamers. Als het om de grootte gaat, gaat de voorkeur uit naar een woning tussen de 70m<sup>2</sup> en 115m<sup>2</sup> of groter dan 115m<sup>2</sup> voor eengezinswoningen en alleenstaande woningen. Laagbouw is de voorkeur als het gaat om bebouwing. Over het algemeen zijn de respondenten bereid om meer dan €1000,- per maand aan huur te betalen en vinden het belangrijk dat hun reistijd naar Rotterdam zo laag mogelijk blijft en dat hun woning een berging heeft en, als het mogelijk is, een tuin. Respondenten zien zichzelf vaak langer dan 2 jaar wonen in de gemeente.

### 4.5.3 Zuidplas

#### Woningtype

Hieronder is de tabel te zien die gaat over de voorkeur voor woningtype van respondenten die aangegeven hebben interesse te hebben om te verhuizen binnen een bepaalde termijn en om te wonen in de gemeente Zuidplas. 31.6% van de respondenten heeft een voorkeur voor een appartement. 31.6% van de respondenten heeft ook voorkeur voor een eengezinswoning. 23.7% van de mensen heeft een voorkeur voor een alleenstaande woning en 13.2% heeft een voorkeur voor een studio. De voorkeuren op het gebied van woningtype zijn gemengd en er is geen grote uitschieter.

Voorkeur woningtype bij verhuizing		
	Aantal	%
Kamer	0	0.0%
Studio	5	13.2%
Appartement	12	31.6%
Eengezinswoning	12	31.6%
Alleenstaande woning	9	23.7%
Totaal	38	100.0%

Tabel 4.43 bron: eigen onderzoek

### Grootte woning

De voorkeur van respondenten voor de grootte van een woning is een woning tussen de 70m<sup>2</sup> en 115m<sup>2</sup> met 55.3% van de respondenten die dit graag zou willen. 23.7% zou een woning groter dan 115m<sup>2</sup> willen en 21.1% van de respondenten wilt een woning tussen de 25m<sup>2</sup> en 70m<sup>2</sup>. Geen respondent heeft gekozen voor een woning onder de 25m<sup>2</sup>.

Als er wordt ingezoomd op de data is te zien dat de respondenten die graag een appartement willen, er een willen tussen de 70m<sup>2</sup> en 115m<sup>2</sup>. Respondenten die eerder een eengezinswoning kiezen vaak ook dit antwoord, maar ook een deel hiervan zou graag een woning groter dan 115m<sup>2</sup> willen. Voor respondenten die graag een studio willen is een iets kleinere woning de voorkeur, namelijk tussen de 25m<sup>2</sup> en 70m<sup>2</sup>.

Voorkeur woningtype			Grootte woning van voorkeur				
			Minder dan 25m <sup>2</sup>	Tussen de 25m <sup>2</sup> en 70m <sup>2</sup>	Tussen de 70m <sup>2</sup> en 115m <sup>2</sup>	Meer dan 115m <sup>2</sup>	Totaal
Kamer	Aantal	0	0	0	0	0	0
	%	0.0%	0.0%	0.0%	0%	0.0%	0.0%
Studio	Aantal	0	5	0	0	5	
	%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	
Appartement	Aantal	0	2	10	0	12	
	%	0.0%	16.7%	83.3%	0.0%	100.0%	
Eengezinswoning	Aantal	0	1	6	5	12	
	%	0.0%	8.3%	50.0%	41.7%	100.0%	
Alleenstaande woning	Aantal	0	0	5	4	9	
	%	0.0%	0.0%	55.6%	44.4%	100.0%	
Totaal	Aantal	0	8	21	9	38	
	%	0.0%	21.1%	55.3%	23.7%	100.0%	

Tabel 4.44 bron: eigen onderzoek

### Aantal kamers

Het merendeel van de respondenten (42.1%) wilt graag een huis met 4 of meer kamers. 36.8% van de respondenten wilt 3 kamers, 15.8% van de respondenten wilt er 2 en slechts 5.3% van de respondenten neemt genoegen met 1 kamer. Respondenten willen in de gemeente Zuidplas over het algemeen een woning met meer dan 2 kamers.

Als er ingezoomd wordt op de data, is zichtbaar dat respondenten die een appartement willen voornamelijk 3 kamers genoeg vinden en dat respondenten bij eengezinswoning eerder 4 of meer kamers willen. Wat ook opvalt is dat respondenten die eerder aangaven een studio te willen later in de enquête een voorkeur hadden voor meer dan 1 kamer. Dit spreekt het idee van een studio tegen.

Voorkeur woningtype			Voorkeur aantal kamers				
			1	2	3	4 of meer	Totaal
Kamer	Aantal	0	0	0	0	0	0
	%	0.0%	0.0%	0.0%	0%	0.0%	
Studio	Aantal	2	2	1	0	5	
	%	40.0%	40.0%	20.0%	0.0%	100.0%	
Appartement	Aantal	0	2	8	2	12	
	%	0.0%	16.7%	66.7%	16.7%	100.0%	
Eengezinswoning	Aantal	0	1	3	8	12	
	%	0.0%	8.3%	25.0%	66.7%	100.0%	
Alleenstaande woning	Aantal	0	1	2	6	9	
	%	0.0%	11.1%	22.2%	66.7%	100.0%	
Totaal	Aantal	2	6	14	16	38	
	%	5.3%	15.8%	36.8%	42.1%	100.0%	

Tabel 4.45 bron: eigen onderzoek

### *Bebouwing*

Respondenten hebben aangegeven hier voornamelijk te willen wonen in laagbouw (47.4%). Dit is ook te verklaren door het hoge percentage dat eerder aangaf te willen wonen in een eengezinswoning of een alleenstaande woning. 13.2% van de respondenten heeft de voorkeur voor middelhoogbouw, 2.6% voor hoogbouw en 36.8% heeft geen voorkeur voor de bebouwing.

Soort bebouwing		
	Aantal	Percentage (%)
Laagbouw	18	47.4%
Middelhoogbouw	5	13.2%
Hoogbouw	1	2.6%
Geen voorkeur	14	36.8%
Totaal	38	100.0%

*Tabel 4.46 bron: eigen onderzoek*

### Huurprijs

Het grootste deel van de respondenten (55.3%) is bereid meer dan €1000,- per maand te betalen aan huur voor een woning met de aangegeven voorkeuren. 28.9% van de respondenten gaf aan bereid te zijn tussen de €808,- en €1000,- per maand aan huur te betalen. 15.8% van de respondenten gaf aan minder dan €808,- te willen betalen.

Als er op de data ingezoomd wordt is het duidelijker welke respondenten welke prijs willen betalen voor welke woning. Hieruit blijkt dat geen van de respondenten die een studio zou willen bereid is om meer dan €1000,- te betalen. Deze prijs hebben voornamelijk mensen over die een appartement of eengezinswoning willen in gemeente Zuidplas. Een kleiner deel van de respondenten die aangegeven heeft te willen wonen in een appartement, eengezinswoning of alleenstaande woning is bereid om tussen de €808,- en €1000,- te betalen.

Voorkeur woningtype			Huur bereid te betalen			
			Minder dan €808,-	Tussen de €808,- en €1000,-	Meer dan €1000,-	Totaal
Kamer	Aantal	0	0	0	0	0
	%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Studio	Aantal	3	2	0	5	
	%	60.0%	40.0%	0.0%	100.0%	
Appartement	Aantal	1	4	7	12	
	%	8.3%	33.3%	58.3%	100.0%	
Eengezinswoning	Aantal	1	2	9	12	
	%	8.3%	16.7%	75.0%	100.0%	
Alleenstaande woning	Aantal	1	3	5	9	
	%	11.1%	33.3%	55.6%	100.0%	
Totaal	Aantal	6	11	21	38	
	%	15.8%	28.9%	55.3%	100.0%	

Tabel 4.47 bron: eigen onderzoek

### *Behoud/verkrijgen woningeigenschappen*

Ook uit deze antwoorden blijkt weer dat het belangrijkste wat respondenten vinden een zo min mogelijke reistijd is naar werk. 86.8% van de respondenten vond dit een belangrijke woningeigenschap. Op de tweede plaats komt de berging met 60.5% van de mensen die een berging wilt. De eigenschappen balkon en tuin delen een gezamenlijke derde en vierde plek met beide 57.9% van de respondenten die graag deze woningeigenschap zou willen.

Behoud/verkrijgen van Balkon		
	Aantal	%
Ja	22	57.9%
Nee	16	42.1%
Totaal	38	100.0%
Behoud/verkrijgen van Tuin		
	Aantal	%
Ja	22	57.9%
Nee	16	42.1%
Totaal	38	100.0%
Behoud/verkrijgen van Berging		
	Aantal	%
Ja	23	60.5%
Nee	15	39.5%
Totaal	38	100.0%
Behoud/verkrijgen van minder dan uur reistijd naar werk		
	Aantal	%
Ja	33	86.8%
Nee	5	13.2%
Totaal	38	100.0%

*Tabel(len) 4.48 bron: eigen onderzoek*



## Woonduur

Uit de data komt naar voren dat respondenten die interesse hebben om te wonen in de gemeente Zuidplas dit voornamelijk willen doen voor langer dan 2 jaar. De meeste respondenten zien zichzelf zelfs tussen 5 en 10 jaar wonen in deze gemeente.

Voorkeur woningtype			Woonduur bij interesse in gemeente				
			Minder dan 2 jaar	Tussen 2 en 5 jaar	Tussen 5 en 10 jaar	Langer dan 10 jaar	Totaal
Kamer	Aantal	0	0	0	0	0	0
	%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Studio	Aantal	0	3	2	0	5	
	%	0.0%	60.0%	40.0%	0.0%	100.0%	
Appartement	Aantal	1	4	7	0	12	
	%	8.3%	33.3%	58.3%	0.0%	100.0%	
Eengezinswoning	Aantal	0	4	6	2	12	
	%	0.0%	33.3%	50.0%	16.7%	100.0%	
Alleenstaande woning	Aantal	0	2	4	3	9	
	%	0.0%	22.2%	44.4%	33.3%	100.0%	
Totaal	Aantal	1	13	19	5	38	
	%	2.6%	34.2%	50.0%	13.2%	100.0%	

Tabel 4.49 bron: eigen onderzoek

## Deelconclusie

Respondenten die aangegeven hebben te willen verhuizen op termijn en interesse hebben om te wonen in de regio Zuidplas dit graag willen in verschillende vormen. Zo is het appartement en de eengezinswoning een populaire keuze. Voor appartementen is de voorkeur voor een woning tussen de 70m<sup>2</sup> en 115m<sup>2</sup> het grootst met het liefst 3 kamers. Dit geldt ook voor de eengezinswoningen waar nog bij komt dat ook een deel van deze respondenten meer dan 115m<sup>2</sup> en over het algemeen 4 kamers wilt. Over het algemeen zijn beide soorten respondenten bereid om meer dan €1000,- per maand of tussen de €808,- en €1000,- euro aan huur te betalen. Respondenten geven voornamelijk de voorkeur om te wonen in laagbouw of hebben geen voorkeur voor een soort bebouwing. Een meerderheid van de respondenten hebben aangegeven langer dan 2 jaar te willen wonen in de gemeente waarvan de meeste aan hebben gegeven tussen 5 en 10 jaar te willen wonen bij verhuizing in gemeente Zuidplas.

#### 4.5.4 Alphen aan den Rijn

##### Woningtype

Respondenten die aangaven interesse te hebben om te verhuizen en om te wonen in Alphen aan den Rijn, gaven duidelijk de voorkeur om te willen wonen in een appartement met 47.4% van de respondenten die dit aangaf. 21.1% van de respondenten geeft de voorkeur aan een eengezinswoning, 18.4% geeft voorkeur aan een alleenstaande woning, 10.5% aan een studio en 2.6% geeft voorkeur aan een kamer. Uit deze data komt naar voren dat het appartement een erg gewilde optie is.

Voorkeur woningtype bij verhuizing		
	Aantal	%
Kamer	1	2.6%
Studio	4	10.5%
Appartement	18	47.4%
Eengezinswoning	8	21.1%
Alleenstaande woning	7	18.4%
Totaal	38	100.0%

Tabel 4.50 bron: eigen onderzoek

### Grootte woning

Voor de grootte van de woningen gaf de meerderheid van de respondenten aan een woning tussen de 70m<sup>2</sup> en 115m<sup>2</sup> te willen. 55.3% van de respondenten wilde dit. 28.9% van de respondenten wilt een woning tussen de 25m<sup>2</sup> en 70m<sup>2</sup>. 13.2% van de respondenten wilt graag iets boven de 115m<sup>2</sup> en 2.6% van de respondenten wilt iets minder dan 25m<sup>2</sup>.

Bij het inzoomen van de data komt naar voren dat de respondenten die iets tussen de 70m<sup>2</sup> en 115m<sup>2</sup> willen vaak op zoek zijn naar een appartement. Echter zijn ook een aantal respondenten die een eengezinswoning of een alleenstaande woning willen van die grootte. Respondenten die een woning willen tussen de 25m<sup>2</sup> en 70m<sup>2</sup> geven de voorkeur aan een studio of een appartement. Slechts 1 persoon wilt een eengezinswoning van deze grootte. De respondent die een kamer wilt, wilt deze met een grootte van 25m<sup>2</sup> of minder.

Voorkeur woningtype		Grootte woning van voorkeur				
		Minder dan 25m <sup>2</sup>	Tussen de 25m <sup>2</sup> en 70m <sup>2</sup>	Tussen de 70m <sup>2</sup> en 115m <sup>2</sup>	Meer dan 115m <sup>2</sup>	Totaal
Kamer	Aantal	1	0	0	0	1
	%	100.0%	0.0%	0.0%	0%	100.0%
Studio	Aantal	0	4	0	0	4
	%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%
Appartement	Aantal	0	6	12	0	18
	%	0.0%	33.3%	66.7%	0.0%	100.0%
Eengezinswoning	Aantal	0	1	4	3	8
	%	0.0%	12.5%	50.0%	37.5%	100.0%
Alleenstaande woning	Aantal	0	0	5	2	7
	%	0.0%	0.0%	71.4%	28.6%	100.0%
Totaal	Aantal	1	11	21	5	38
	%	2.6%	28.9%	55.3%	13.2%	100.0%

Tabel 4.51 bron: eigen onderzoek

### Aantal kamers

Uit de enquête is voort gekomen dat 47.4% van de respondenten een woning wilt met 3 kamers. 39.5% van de respondenten wilt 4 of meer kamers. 10.5% van de respondenten wilt 2 kamers en 2.6% wilt 1 kamer.

Wanneer er ingezoomd wordt op de data willen voornamelijk respondenten die een appartement willen 3 kamers, met een klein deel dat 2 kamers wilt en een iets groter deel dat 4 of meer kamers wilt. Voor respondenten die een alleenstaande woning willen gaat de voorkeur uit naar 3, 4 of meer kamers met een enkeling die aangaf 2 te willen. Bij de respondenten die een eengezinswoning willen, wilt het grootste deel 4 of meer kamers en neemt 1 respondent genoeg met 3. Wat opvalt is dat sommige respondenten die aan hebben gegeven een voorkeur te hebben voor een studio of kamer, aangeven meer dan 1 kamer te willen. Deze combinatie is natuurlijk niet te maken omdat een kamer en studio altijd maar een enkele kamer heeft.

Voorkeur woningtype		Voorkeur aantal kamers				
		1	2	3	4 of meer	Totaal
Kamer	Aantal	0	0	1	0	1
	%	0.0%	0.0%	100.0%	0%	100.0%
Studio	Aantal	1	1	2	0	4
	%	25.0%	25.0%	50.0%	0.0%	100.0%
Appartement	Aantal	0	2	11	5	18
	%	0.0%	11.1%	61.1%	27.8%	100.0%
Eengezinswoning	Aantal	0	0	1	7	8
	%	0.0%	0.0%	12.5%	87.5%	100.0%
Alleenstaande woning	Aantal	0	1	3	3	7
	%	0.0%	14.3%	42.9%	42.9%	100.0%
Totaal	Aantal	1	4	18	15	38
	%	2.6%	10.5%	47.4%	39.5%	100.0%

Tabel 4.52 bron: eigen onderzoek

### *Bebouwing*

Het grootste deel van de respondenten (44.7%) heeft aangegeven geen voorkeur te hebben als het gaat om bebouwing. 31.6% van de respondenten geeft de voorkeur aan laagbouw en 15.8% wilt graag wonen in middelhoogbouw. 7.9% heeft aangegeven te willen wonen in hoogbouw. Wat ook hier opvalt is de hoeveelheid respondenten die aangeeft geen voorkeur te hebben voor het soort bebouwing.

Soort bebouwing		
	Aantal	Percentage (%)
Laagbouw	12	31.6%
Middelhoogbouw	6	15.8%
Hoogbouw	3	7.9%
Geen voorkeur	17	44.7%
Totaal	38	100.0%

*Tabel 4.53 bron: eigen onderzoek*

## Huurprijs

47.4% van de respondenten geeft aan meer dan €1000,- huur uit te willen geven aan een woning met de aangegeven voorkeuren. 34.2% zou een huurprijs betalen tussen de €808,- en €1000,- en 18.4% van de respondenten zou minder dan €808,- betalen.

Wanneer er gekeken wordt voor welke woningen respondenten deze prijzen willen betalen is te zien dat respondenten die meer dan €1000,- willen betalen voornamelijk willen wonen in een appartement, eengezinswoning of een alleenstaande woning. Respondenten die hebben aangegeven tussen de €808,- en €1000,- over te hebben voor een woning, geven over het algemeen ook de voorkeur aan een appartement. Een enkeling binnen deze groep wil dit betalen voor een eengezinswoning, alleenstaande woning of studio. De respondenten die aangaven bereid te zijn om minder dan €808,- te betalen aan huur was een kleine groep. De respondenten die dit bedrag bereid waren te betalen zijn verdeeld over de verschillende woningen.

Voorkeur woningtype			Huur bereid te betalen			
			Minder dan €808,-	Tussen de €808,- en €1000,-	Meer dan €1000,-	Totaal
Kamer	Aantal	1	0	0	0	0
	%	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	
Studio	Aantal	2	2	0	4	
	%	50.0%	50.0%	0.0%	100.0%	
Appartement	Aantal	2	8	8	18	
	%	11.1%	44.4%	44.4%	100.0%	
Eengezinswoning	Aantal	1	1	6	8	
	%	12.5%	12.5%	75.0%	100.0%	
Alleenstaande woning	Aantal	1	2	4	7	
	%	14.3%	28.6%	57.1%	100.0%	
Totaal	Aantal	7	13	18	38	
	%	18.4%	34.2%	47.4%	100.0%	

Tabel 4.54 bron: eigen onderzoek

### *Behoud/verkrijgen woningeigenschappen*

Net als in de vorige gemeentes is de meest begeerde eigenschap minder dan een uur reistijd naar werk met 94.7% van de respondenten die dit graag zou willen. 68.4% van de respondenten willen in hun woning een balkon en een berging hebben. Een tuin is iets wat 57.9% van de respondenten graag wilt.

Behoud/verkrijgen van Balkon		
	Aantal	%
Ja	26	68.4%
Nee	12	31.6 %
Totaal	38	100.0%
Behoud/verkrijgen van Tuin		
	Aantal	%
Ja	22	57.9%
Nee	16	42.1%
Totaal	38	100.0%
Behoud/verkrijgen van Berging		
	Aantal	%
Ja	26	68.4%
Nee	12	31.6%
Totaal	38	100.0%
Behoud/verkrijgen van minder dan uur reistijd naar werk		
	Aantal	%
Ja	36	94.7%
Nee	2	5.3%
Totaal	38	100.0%

*Tabel(len) 4.55 bron: eigen onderzoek*

## Woonduur

Respondenten zien zich bij verhuizing vaak langer dan 2 jaar wonen in Alphen aan den Rijn. Slechts 2 respondenten die de voorkeur gaven aan appartementen ziet zichzelf minder dan 2 jaar wonen in Alphen aan den Rijn. De meeste mensen willen over het algemeen op een langdurig termijn wonen in de gemeente. Dit is het vaakst tussen 2 en 5 jaar of tussen 5 en 10 jaar.

Voorkeur woningtype			Woonduur bij interesse in gemeente				
			Minder dan 2 jaar	Tussen 2 en 5 jaar	Tussen 5 en 10 jaar	Langer dan 10 jaar	Totaal
Kamer	Aantal	0	1	0	0	0	0
	%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
Studio	Aantal	0	3	1	0	4	4
	%	0.0%	75.0%	25.0%	0.0%	100.0%	100.0%
Appartement	Aantal	2	7	9	0	18	18
	%	11.1%	38.9%	50.0%	0.0%	100.0%	100.0%
Eengezinswoning	Aantal	0	2	3	3	8	8
	%	0.0%	25.0%	37.5%	37.5%	100.0%	100.0%
Alleenstaande woning	Aantal	0	3	3	1	7	7
	%	0.0%	42.9%	42.9%	14.3%	100.0%	100.0%
Totaal	Aantal	2	16	16	4	38	38
	%	3.1%	34.4%	53.1%	9.4%	100.0%	100.0%

Tabel 4.56 bron: eigen onderzoek

## Deelconclusie

In Alphen aan den Rijn is het appartement de woning met de meeste voorkeur. Eengezinswoningen en alleenstaande woningen zijn ook gewild maar in mindere mate. Voor de grootte van de woningen zijn de voorkeuren verschillend. Voor een appartement is het vaakst tussen de 70m<sup>2</sup> of 115m<sup>2</sup> aangegeven met een kleiner deel dat aangaf tussen de 25m<sup>2</sup> en 70m<sup>2</sup> te willen. Voor eengezinswoningen en alleenstaande woningen was de voorkeur vooral 70m<sup>2</sup> of meer. Respondenten die specifiek kozen voor een studio gaven de voorkeur voor een studio tussen de 25m<sup>2</sup> en 70m<sup>2</sup>. De enkele respondent die een voorkeur voor een kamer had nam genoegen met een grootte minder dan 25m<sup>2</sup>. Appartementen, eengezinswoningen en alleenstaande woningen zijn hier gewild met 3, 4 of meer kamers. Veel respondenten zijn bereid om meer dan €1000,- voor hun appartement, eengezinswoning of alleenstaande woning te betalen. Voor studio's en een deel van de appartementen geldt ook voornamelijk dat respondenten bereid zijn tussen de €808,- en €1000,- te betalen. Veel respondenten hadden geen voorkeur voor bebouwing. Wanneer het ging over wooneigenschappen wilden respondenten graag een lage reistijd. Ook berging en een balkon vonden veel respondenten handig. Iets meer dan de helft van de respondenten wilden een tuin. Respondenten zouden zichzelf over het algemeen langer dan 2 jaar zien wonen in Alphen aan den Rijn.



#### 4.6 Hoe worden verschillende woningen van Woonpartners Midden-Holland gerangschikt en onder welke criteria gebeurt dit?

Hieronder zijn de antwoorden van de rangschikkingsvraag te zien. Per tabel is te zien hoeveel procent van de respondenten de woning op welke plaats heeft gezet. In de eerste tabel is te zien dat van alle 103 respondenten er 18 woning 1 op plaats 1 hebben gezet als meest aantrekkelijk. Als gekeken wordt naar deze data is te zien dat Woning 2 het vaakst op nummer 1 gerangschikt is. Woning 4 is het vaakst op nummer 2 gezet, woning 1 het vaakst op plek 3 en 4 en dat woning 3 heel verschillend is beoordeeld. Wat opvalt in vergelijking met de andere data die beschikbaar is als het gaat om de woonvoorkeuren van respondenten, is dat ondanks dat de respondenten die willen verhuizen over het algemeen het meest geïnteresseerd zijn in appartementen, de respondenten ook het vaakst de eengezinswoningen in de enquête op een hogere plek zetten. Dit kan komen door het feit dat de respondenten die niet willen verhuizen grotendeels een voorkeur hebben voor eengezinswoningen. Respondenten gaven daarnaast hiervoor verschillende redenen.

Woning 1		
	Aantal	%
1	18	17.5%
2	21	20.4%
3	30	29.1%
4	34	33.0%
Totaal	103	100.0%

Woning 2		
	Aantal	%
1	41	39.8%
2	26	25.2%
3	27	26.2%
4	9	8.7%
Totaal	103	100.0%

Woning 3		
	Aantal	%
1	25	24.3%
2	22	21.4%
3	24	23.3%
4	32	31.1%
Totaal	103	100.0%

Woning 4		
	Aantal	%
1	19	18.4%
2	34	33.0%
3	22	21.4%
4	28	27.2%
Totaal	103	100.0%

Tabel(len) 4.57 Bron: eigen onderzoek

Hieronder staan een aantal opvallende redenen voor het rangschikken van de woningen. Deze citaten zijn door de respondenten anoniem gegeven na het rangschikken van een aantal woningen van Woonpartners. Deze vraag was eveneens verwerkt in de enquête.

*Momenteel woon ik graag in de stad (centrum). Hierbij past een appartement het best. Op langere termijn zou ik misschien meer kijken naar echt huizen.*

*Nieuwbouw betekent vaak betere isolatie en goede staat van de woning. Dikke muren voor geluidsoverlast.*

*Prijs per m2 en als prijs voor laagbouw ongeveer gelijk is aan prijs voor middenbouw/hoogbouw een voorkeur voor laagbouw*

*Uitstraling*

*Ruimte, lichtinval en (ook al is het niet gespecificeerd) de ligging*

*De ruimte, de tuin en het aantal kamers*

*Licht inval, prijs en oppervlakte. 60-80m2 is genoeg voor 1 persoon, maar als een grotere woning minder kost ga ik daar eerder voor.*

*Appartementen hebben voorkeur, woning twee is meer voor later, wanneer kinderen in het zicht komen.*

*Oppervlakte en de bijbehorende prijs. Aantal kamers. Tuin of balkon*

*Buitenruimte, berging, 3 kamers of meer*

*Ik wil geen eengezinswoning. Ik woon liever in een appartement dicht bij het centrum. De grootte van het balkon is bepalend.*

*Dat het nieuwbouw is, is voor mij belangrijk. Verder kijk ik naar de oppervlakte.*

*Het hoeft niet perse nieuw te zijn. Fijn gebruiksoppervlak en berging zijn belangrijk voor mij. Ook de huurprijs is beter in verhouding bij mijn favorieten.*

*Appartement liever dan huis, berging en balkon belangrijk*

*wil zo min mogelijk directe burens en meer groen*

*Ik zou wel een grondgebonden woning willen, maar we kunnen niet iedereen voorzien van zo'n woning. Vind het beter dat (jonge) gezinnen deze woningen betrekken, dan (alleenstaande) starters op de woningmarkt*

Gekeken naar hoe de vraag is beantwoord zijn een aantal dingen te zien. Een vaker gegeven reactie is het verlangen naar nieuwbouw, lichtinval en prijs voor de hoeveelheid ruimte. Ook komen steekwoorden als balkon en berging vaak terug, evenals tuin. Hieruit blijkt dat respondenten erg verlangen naar een plek buiten het huis in de vorm van een tuin en/of balkon. Daarnaast was de uitstraling van de woning ook erg belangrijk voor respondenten.

## 5. Conclusie

### Hoe kan Woonpartners Midden-Holland de vrije toewijzingsruimte en middenhuur inrichten voor de woondruk afkomstig van Rotterdam en de problemen in de sociale huursector van Midden-Holland oplossen?

Het behouden van een systeem met B/L-scores kan zorgen voor een probleem omtrent passend wonen in de regio Midden-Holland doordat mensen in woningen worden geplaatst die niet bij hen passen. Daarom is het van belang om dit systeem aan te passen of te veranderen door het gesprek aan te gaan met gemeentes om zo een eerlijker systeem te handhaven.

Wanneer het gaat om het inrichten van de vrije toewijzingsruimte en middenhuur, is Gouda de meest aantrekkelijke gemeente voor Rotterdammers die in aanmerking komen voor sociale huur, middenhuur en/of de vrije toewijzingsruimte. Dit komt doordat respondenten in de enquête hebben aangegeven dat bereikbaarheid, reistijd en voorzieningen belangrijke redenen zijn om in acht te nemen bij de keuze om te verhuizen naar een nieuw gebied. Ook zijn de hoge huurprijzen en betere veiligheid belangrijke redenen voor Rotterdammers om te verhuizen. Daarbij zijn de bijbehorende inkomens die in aanmerking komen voor lage middenhuur en de vrije toewijzingsruimte voornamelijk geïnteresseerd in de gemeente Gouda.

De geïnteresseerde respondenten in Midden-Holland zijn voornamelijk jong, zonder kinderen of alleenstaand, en onder de 35 jaar. Over het algemeen is in elke gemeente van Midden-Holland de interesse voor een appartement het hoogst, met uitzondering van Waddinxveen waar eengezinswoningen de voorkeur hebben. Respondenten zijn vaak bereid om meer dan €1000,- aan huur te betalen als dit nodig is voor een woning. Hier komt ook weer de noodzaak van de middenhuur naar voren. Vaak wordt voor appartementen de voorkeur gegeven aan een grootte tussen de 70m<sup>2</sup> en 115m<sup>2</sup> en in iets mindere mate tussen de 25m<sup>2</sup> en 70m<sup>2</sup>. Voor appartementen geldt dat 3 kamers vaak genoeg zijn voor respondenten. Hierbij geldt ook om in het achterhoofd te houden dat uit het onderzoek blijkt dat steeds meer mensen alleenstaand zijn en een woning voor 1 persoon zoeken. Als het gaat om wooneigenschappen, is bereikbaarheid het belangrijkste, waarna bergingen en een balkon vaak gewild zijn. Bij eengezinswoningen zijn de voorkeuren iets anders. Vaak willen respondenten iets tussen 70m<sup>2</sup> en 115m<sup>2</sup> of groter dan dit, en het liefst met 3, 4 of meer kamers. Als het mogelijk is, willen respondenten hier ook graag een tuin bij. Nieuwbouw, veel licht en goede isolatie zijn daarbij ook genoemd als redenen om een woning aantrekkelijk te vinden. Voor respondenten maakt het verder niet uit wat voor soort bebouwing de appartementen hebben.

Een mogelijkheid is om te kijken naar het creëren van een project voor sleutelfunctionarissen. Uit dit onderzoek bleek dat respondenten die werkzaam waren in de zorg veel interesse hadden in de gemeente Gouda.

De grote meerderheid van de respondenten gaf aan langer dan 2 jaar in Midden-Holland te willen wonen. Een deel hiervan zou tussen de 2 en 5 jaar in de regio willen wonen en een deel zou tussen de 5 en 10 jaar in de regio willen wonen. Het is om deze reden ook interessant voor Woonpartners om te kijken naar woningen die tijdelijk zijn en makkelijk verwijderd kunnen worden na een aantal jaar.

Ook is het interessant om te kijken naar een kleine hoeveelheid studio's. Uit het onderzoek bleek ook dat er een kleine hoeveelheid animo was voor studio's, waar respondenten vaak minder dan €808,- voor willen betalen.

Uit dit onderzoek is gebleken dat Woonpartners Midden-Holland zich het beste kan focussen op het creëren van verschillende soorten appartementen om de woondruk te verminderen en toekomstige doorstroomproblemen in de regio tegen te gaan. Omdat appartementen voor velen dienen als starterswoningen en in het huidige klimaat erg gewild zijn, zijn appartementen hard nodig, juist onder

de groep die te veel verdient voor de sociale huur. Dat blijkt ook uit dit onderzoek waarin de respondenten onder de 35 dit laten blijken. Het is daarbij ook hard nodig om steeds meer woningen te creëren die goed passen bij de groeiende groep alleenstaanden. De woonvoorkeuren die voortgekomen zijn uit dit onderzoek kunnen een goede houvast bieden voor toekomstige plannen voor woningen in de regio Midden-Holland.

## 6. Discussie

Voor dit onderzoek is een vragenlijst opgesteld met kwalitatieve en kwantitatieve vragen om de huidige woonsituatie en woonwens van Rotterdamse huurders in kaart te brengen als het gaat om een potentiële verhuizing naar de regio Midden-Holland. De vragenlijst is verspreid onder mensen in Rotterdam waarbij het de bedoeling was dat hurende inwoners deze vragenlijst zouden invullen. Dit is altijd duidelijk weergegeven waar mogelijk.

Uit het onderzoek zijn verschillende profielen ontstaan die per gemeente verschillen. Hieruit kwam voort dat met name Gouda de gemeente is die de meeste mensen aantrekt of zal aantrekken. Deze groep is jong en voornamelijk onder de 40 jaar oud. De vraag naar appartementen is groot en respondenten zijn bereid hier veel voor te betalen.

Een verklaring voor de aantrekkingskracht van Gouda is waarschijnlijk het stedelijk karakter van de gemeente. Naast de goede bereikbaarheid zijn er ook genoeg voorzieningen en wonen er veel mensen. Het is de gemeente die het meest lijkt op Rotterdam.

Hiertegenover staat de aantrekkingskracht van de andere gemeentes. Deze gemeentes zijn over het algemeen minder populair. Voornamelijk respondenten die op zoek waren naar een eengezinswoning keken eerder naar gemeente Zuidplas of Waddinxveen. De desinteresse voor Alphen aan den Rijn zou wellicht verklaart kunnen worden met de afstand tot Rotterdam. Mensen willen immers dichtbij hun netwerk en baan wonen (*Ritsema van Eck et al. 2020*).

Het huidige onderzoek laat zien, net als eerder aangegeven in het theoretisch kader, dat er een grote vraag is naar appartementen in het stedelijk gebied. Het onderzoek laat daarbij ook zien dat de vraag naar appartementen in minder verstedelijkte gemeenten in Midden-Holland nog steeds hoog is. Het onderzoek laat daarnaast de specifieke woonvoorkeuren zien voor burgers wonend in de Randstad en de verwachte woonduur die deze groep zal hebben bij verhuizing. Dit onderzoek zou meerdere malen uitgevoerd kunnen worden in verschillende regio's om voor die regio's een duidelijk beeld te krijgen van de woonvoorkeuren en demografie.

Op basis van dit onderzoek zou Woonpartners Midden-Holland vooral moeten inzetten op het creëren van appartementen. Er lijkt voldoende interesse te zijn om deze appartementen in het middensegment te plaatsen.. Hiermee kan Woonpartners voldoen aan de mogelijke woondruk afkomstig uit Rotterdam. Het is daarnaast niet verkeerd om ook te kijken naar tijdelijke woningen die tot 5 jaar meegaan.

Dit onderzoek heeft ook een aantal beperkingen. Allereerst is de populatie niet volledig in beeld gebracht. Er is een oververtegenwoordiging in de responses van burgers die onder de 35 jaar zijn. Oudere respondenten hebben de enquête niet of onvolledig ingevuld. Dit kan liggen aan het feit dat oudere groepen vaak al een huis hebben gekocht en dus niet in aanmerking komen voor de enquête. Het kan ook zijn dat burgers ouder dan 35 moeilijker te bereiken zijn buiten het netwerk van het onderzoek en sociale media.. Bovendien kan technologie een rol hebben gespeeld bij het niet invullen van de enquête, aangezien deze alleen online beschikbaar was.. Daarnaast is binnen de enquête het onderwerp van duurzaamheid niet aan bod gekomen. De enquête kan meer informatie en meer gedetailleerde informatie bieden dan is gebruikt voor dit onderzoek.

Het advies voor vervolgonderzoek is om dit onderzoek op landelijke schaal uit te voeren of uit te voeren in verschillende regio's. Hierbij is het van belang om de populatie zo volledig en evenwichtig mogelijk te vertegenwoordigen in de respons, om zo tot een betere en meer algemene conclusie te kunnen komen..

## 7. Reflectie

Dit onderzoek is uitgevoerd in opdracht van Woonpartners Midden-Holland. Het geeft echter alleen inzicht in de woonvoorkeuren van bewoners in Rotterdam. Deze voorkeuren kunnen sterk verschillen tussen verschillende regio's in Nederland. De gekozen onderzoeksmethode had meer kwalitatieve vragen kunnen bevatten, zodat respondenten meer inzicht konden geven in de redenen achter hun keuzes. Bovendien had het onderzoek efficiënter gebruik kunnen maken van een minder gedetailleerde enquête. De huidige enquête biedt meer informatie dan strikt noodzakelijk is voor het onderzoek, wat resulteert in een langere invultijd voor respondenten en mogelijk een lager aantal volledige reacties.

Het onderzoek is ook breed. Er zijn veel aspecten aan de hoofdvraag en het onderzoek wat er voor zorgt dat het onderzoek soms de focus verliest in de grote hoeveelheid informatie en data. Bij de keuze van de onderzoeksmethode had het wellicht zinvoller geweest om te focussen op één specifieke gemeente in Midden-Holland waar Woonpartners actief is. Hierdoor zou er een betere focus gelegd kunnen worden met meer doelgerichte vragen over de gemeente.

## Literatuurlijst

- Aedes. (2023). Hoe komen huurprijzen tot stand? Geraadpleegd op 28 maart 2023, van <https://aedes.nl/huurbeleid-en-betaalbaarheid/hoe-komen-huurprijzen-tot-stand#:~:text=Woningen%20met%20een%20huur%20onder,het%20zogenaamde%20woningwaarderingssstelsel%20of%20WWS>).
- Algemeen Dagblad Redactie Rotterdam (Ed.). (2023, January 1). Huurprijzen in Rotterdam stijgen, terwijl aanbod afneemt. *ad.nl*. Retrieved April 17, 2023, from <https://www.ad.nl/rotterdam/huurprijzen-in-rotterdam-stijgen-terwijl-aanbod-afneemt~a24fe25a/>
- Beuzenberg, V., & Corèl, A. (2018). Maatwerk bij woningtoewijzing: Verkenning naar maatwerk bij woningtoewijzing door woningcorporaties. In Platform31. Platform31 Den Haag. Geraadpleegd op 13 februari 2023, van <https://www.platform31.nl/publicaties/maatwerk-bij-woningtoewijzing#>
- Bhandari, P. (2023). *Descriptieve of beschrijvende statistiek | Uitleg & Voorbeelden*. Scribbr. <https://www.scribbr.nl/statistiek/beschrijvende-statistiek/>
- Boon, M. B., & Van Meurs, S. M. (2021). De kwalitatieve woningvraag in 2030. In Economisch instituut voor de bouw. eib. Geraadpleegd op 3 april 2023, van <https://www.eib.nl/pdf/Rapport%20'Kwalitatieve%20Woningvraag%20in%202030'%20.pdf>
- Bres advocaten. (2015, 1 juli). Woningwet 2015: Waarom, wat, wie en hoe? - Bres advocaten. Geraadpleegd op 27 maart 2023, van <https://bresadvocaten.nl/nieuws/woningwet-2015-waarom-wat-wie-en-hoe/>
- Centraal Bureau voor de Statistiek. (2016, 22 februari). Meer mensen vertrekken uit grote stad. <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2016/08/meer-mensen-vertrekken-uit-grote-stad>
- Centraal Bureau voor de Statistiek. (2018, 1 juni). Woonoppervlakte in Nederland. Centraal Bureau voor de Statistiek. <https://www.cbs.nl/nl-nl/achtergrond/2018/22/woonoppervlakte-in-nederland>
- Centraal Bureau voor de Statistiek. (2018, 24 juni). Honderd jaar alleenstaanden. <https://www.cbs.nl/nl-nl/achtergrond/2018/26/honderd-jaar-alleenstaanden#:~:text=Tussen%201947%20en%202017%20is,procent%20van%20alle%20meerderjarige%20Nederlanders.>
- Centraal Bureau voor de Statistiek. (2022, 10 november). Bijna helft bewoonde nieuwbouw zorgt voor doorstroom op woningmarkt. <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2022/45/bijna-helft-bewoonde-nieuwbouw-zorgt-voor-doorstroom-op-woningmarkt>
- Centraal Bureau voor de Statistiek. (2022a, september 21). Verhuisde personen; binnen gemeenten, tussen gemeenten, regio. [https://www.cbs.nl/nl-nl/cijfers/detail/60048ned#TotaalGevestigdePersonen\\_80](https://www.cbs.nl/nl-nl/cijfers/detail/60048ned#TotaalGevestigdePersonen_80)
- Centraal Bureau voor de Statistiek. (2022a, september 21). Woningvoorraad; woningtype op 1 januari, regio. <https://www.cbs.nl/nl-nl/cijfers/detail/85035NED>
- Centraal Bureau voor de Statistiek. (2022b, november 10). Bijna helft bewoonde nieuwbouw zorgt voor doorstroom op woningmarkt. <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2022/45/bijna-helft-bewoonde-nieuwbouw-zorgt-voor-doorstroom-op-woningmarkt>
- DAEB en niet-DAEB. (z.d.). <https://www.platform31.nl/wat-we-doen/kennisdossiers/kennisdossier-woningmarkt/woningwet/daeb-en-niet-daeb>

Dantuma, E. D. (2022, 3 februari). Woningcorporaties en middenhuur. ING Website. Geraadpleegd op 28 maart 2023, van <https://www.ing.nl/zakelijk/kennis-over-de-economie/uw-sector/publieke-sector/woningcorporaties-en-middenhuur.html>

De Groot, C. G., Manting, D. M., & Boschman, S. B. (2008). Verhuiscwensen en verhuisgedrag in Nederland. In Planbureau voor de Leefomgeving (Nr. 978-90-78645-14-6). Planbureau voor de Leefomgeving. Geraadpleegd op 3 april 2023, van <https://www.pbl.nl/sites/default/files/downloads/verhuiscwensen-verhuisgedrag.pdf>

De raad van de gemeente Gouda. (2022, 19 februari). Wonen in Gouda 2030 Aangenaam stedelijk wonen voor iedereen, met oog voor zorg. Lokale wet- en regelgeving. <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR673043/1>

Digitale kaart Rotterdam. (2021, May 5). Kaarten En Atlassen.nl. <https://www.kaartenenatlassen.nl/digitale-kaarten/digitale-kaart-rotterdam>

Gemeente Rotterdam in cijfers en grafieken (update 2023!) | AlleCijfers.nl. (2023, April 13). AlleCijfers.nl. <https://allecijfers.nl/gemeente/rotterdam/#woningwaarde>

Gemeenten - Regio Midden-Holland. (z.d.). Regio Midden-Holland. <https://www.regiomiddenholland.nl/over+2/Gemeenten/default.aspx>

Groninger Internet Courant. (2021, 6 juni). Steeds meer Nederlanders trekken weg uit de stad. Geraadpleegd op 5 april 2023, van <https://www.gic.nl/inbeeld/bedrijf-in-beeld/steeds-meer-nederlanders-trekken-weg-uit-de-stad>

Groot, S. (n.d.). Zo ontoegankelijk zijn koophuizen voor starters geworden - Rabobank. Rabobank. <https://www.rabobank.nl/kennis/d011331180-zo-ontoegankelijk-zijn-koophuizen-voor-starters-geworden>

Harvard Catalyst. (2023). Basic Mixed Methods Research Designs. Retrieved April 18, 2023, from [https://catalyst.harvard.edu/community-engagement/mmr/hcat\\_mmr\\_sm-6090567e0f943-60905896c80af-60e5fdb2399e-60e5fdd8057fc-610bf777da6a0-610bf7808de24-610bf792228a4-610bf8685d8f5-610bf871cbea9/](https://catalyst.harvard.edu/community-engagement/mmr/hcat_mmr_sm-6090567e0f943-60905896c80af-60e5fdb2399e-60e5fdd8057fc-610bf777da6a0-610bf7808de24-610bf792228a4-610bf8685d8f5-610bf871cbea9/)

Hendriksma, M. H. (2022, 22 juni). Veelbouwers moeten waken voor leegstand. Binnenlands Bestuur. Geraadpleegd op 10 april 2023, van <https://www.binnenlandsbestuur.nl/ruimte-en-milieu/nieuwe-editie-atlas-voor-gemeenten-over-wonen>

Holtermans, M. (2022, 22 juni). Woningnood in Rotterdam nog steeds hoog: bekijk hier de nieuwe cijfers. indebuurt Rotterdam. <https://indebuurt.nl/rotterdam/nieuws/woningnood~245411/>

Home - AEDES-datacentrum. (z.d.). <https://aedesdatacentrum.nl/>

Jonkers, H. L. W. (2022, 10 maart). 3. Demografische ontwikkelingen en de woningvoorraad. Centraal Bureau voor de Statistiek. <https://www.cbs.nl/nl-nl/longread/de-nederlandse-economie/2022/achtergrond-bij-de-huizenprijstijgingen-vanaf-2013/3-demografische-ontwikkelingen-en-de-woningvoorraad>

Kooiman, N. (2020, 3 november). Een analyse van het verhuisgedrag van zestigers. Centraal Bureau voor de Statistiek. <https://www.cbs.nl/nl-nl/longread/statistische-trends/2020/een-analyse-van-het-verhuisgedrag-van-zestigers?onpage=true>

Kragten, R. K. (2019, 12 december). Corporaties mogen geen duurdere sociale huurhuizen bouwen. RTL Nieuws. Geraadpleegd op 27 maart 2023, van <https://www.rtlnieuws.nl/nieuws/politiek/artikel/4953576/corporaties-midden-huur-lokale-sociale-huurgrens>



Kruyswijk, M. K. (2022, 8 december). Mismatch zorgt voor tekort aan huurwoningen voor gezinnen: 'Mensen blijven vaak zitten waar ze zitten'. *parool.nl*. Geraadpleegd op 29 maart 2023, van <https://www.parool.nl/amsterdam/mismatch-zorgt-voor-tekort-aan-huurwoningen-voor-gezinnen-mensen-blijven-vaak-zitten-waar-ze-zitten~b2c639fc/?referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F>

Mandemakers, J. M., Halbersma, R. H., Middeldorp, M. M., Veldkamp, J. V., Van Wanrooij, L. W., & Van Woerkens, C. W. (2023). *De Atlas voor gemeenten*. In Atlas Research. <https://atlasresearch.nl/de-atlas-2022/>

Middenhuur - Stec Groep. (2023, januari 17). Stec Groep. <https://stec.nl/expertise/middenhuur/>

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2021, 15 april). Woningwet: regels voor woningcorporaties. Woning verhuren | Rijksoverheid.nl. <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-verhuren/woningwet-regels-voor-woningcorporaties>

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2021b, juli 6). Middenhuurvraag en -aanbod. Middenhuur | Home | Volkshuisvesting Nederland. <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/middenhuur/middenhuurvraag-en-aanbod#:~:text=Naar%20schatting%20zijn%20er%20469.000,aan%2075.000%20tot%20100.000%20woningen>

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2022, 9 december). Middenhuur. Home | Volkshuisvesting Nederland. <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/middenhuur>

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2022, 20 april). Regeling van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. *zoek.officielebekendmakingen.nl*. Geraadpleegd op 10 april 2023, van <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stcrt-2022-8877.html>

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2022a). Programma Betaalbaar Wonen. In *open.overheid.nl*. <https://open.overheid.nl/documenten/ronl-46809d544d7011b442382c151c94944dbd66c93d/pdf>

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2022b, september 21). Programma Woningbouw. Home | Volkshuisvesting Nederland. <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/programma-woningbouw>

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2023, 20 januari). Regels voor toewijzen aan de doelgroep. Diensten van algemeen economisch belang (DAEB) | Home | Volkshuisvesting Nederland. <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/daeb/toewijzen-door-woningcorporaties/regels-voor-toewijzen-aan-de-doelgroep>

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2023b, februari 7). Programma Betaalbaar wonen. Home | Volkshuisvesting Nederland. <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/programma-betaalbaar-wonen>

Ministerie van Justitie en Veiligheid. (2022, 4 juli). Huisvesting. Thema's | College voor de Rechten van de Mens. <https://www.mensenrechten.nl/themas/huisvesting>

NOS. (2022, 19 mei). Kabinet wil ingrijpen in vrije markt, woekerprijzen middenhuur aan banden. <https://nos.nl/artikel/2429426-kabinet-wil-ingrijpen-in-vrije-markt-woekerprijzen-middenhuur-aan-banden>

NOS. (2022a, februari 14). Ouderen verhuizen niet en houden doorstroming woonmarkt tegen: 'Maar waar moet ik heen?' <https://nos.nl/regio/zh-rijnmond/artikel/233231-ouderen-verhuizen-niet-en-houden-doorstroming-woonmarkt-tegen-maar-waar-moet-ik-heen>

Renes, G., Jókövi, E. M., & ; T. (2008c). Doorstroming op de woningmarkt: van huur naar koop.

Rijnmond. (2022, December 23). Woningnood in Rotterdam gigantisch, maar nieuwbouw dreigt niet van de grond te komen en dit is waarom. Rijnmond.nl. Retrieved April 17, 2023, from <https://www.rijnmond.nl/nieuws/1594599/woningnood-in-rotterdam-gigantisch-maar-nieuwbouw-dreigt-niet-van-de-grond-te-komen-en-dit-is-waarom>

Ritsema van Eck, J., Groot, J., Tennekes, J., Raspe, O., & Harms, L. (2020). Dagelijkse verplaatsingspatronen: intensivering van stedelijke netwerken? Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving. Geraadpleegd op 3 april 2023, van [https://www.pbl.nl/sites/default/files/downloads/pbl-2020-actualisatie-invoer-mobiliteitsmodellen-2020-4142\\_0.pdf](https://www.pbl.nl/sites/default/files/downloads/pbl-2020-actualisatie-invoer-mobiliteitsmodellen-2020-4142_0.pdf)

Schilder, F. S., & Buitelaar, E. B. (2021). Stuurbaarheid van woonvoorkeuren. In pbl.nl (PBL-publicatienummer: 4881). PBL. Geraadpleegd op 3 april 2023, van <https://www.pbl.nl/sites/default/files/downloads/pbl-2021-stuurbaarheid-van-woonvoorkeuren-4881.pdf>

Springco urban analytics. (c. 2019). Verhuisketen A. <https://www.spring-co.nl/>. <https://stadszaken.nl/upload/images/Plaatje%281%29.png>

Statista. (2022, 21 november). Average rental cost of apartments in European cities 2021-2022, by city. <https://www.statista.com/statistics/1084608/average-rental-cost-apartment-europe-by-city/>

SurveyMonkey. (z.d.). Het aantal respondenten dat u nodig hebt berekenen | SurveyMonkey. <https://help.surveymonkey.com/nl/surveymonkey/solutions/calculating-respondents/>

Syntrus Achmea Real Estate & Finance. (z.d.). Middenhuur uitgelegd | Ik zoek middenhuur. Geraadpleegd op 28 maart 2023, van <https://ikzoekmiddenhuur.nl/middenhuur-uitgelegd>

Van Kempen, M. K. (2022, 11 maart). Midden-Holland: de regio in het hart van de Randstad - Regio Midden-Holland. Regio Midden-Holland. Geraadpleegd op 11 april 2023, van <https://www.regiomiddenholland.nl/>

Verhoeven, N. (2020). Thematische analyse: patronen vinden bij kwalitatief onderzoek.

Wikipedia-bijdragers. (2023). Rotterdam. Wikipedia. <https://nl.wikipedia.org/wiki/Rotterdam>

Wikipedia-bijdragers. (2023b, januari 4). Midden-Holland. Wikipedia. <https://nl.wikipedia.org/wiki/Midden-Holland>

WoningNet Regio Midden-Holland. (z.d.). <https://www.woningnetregiomiddenholland.nl/Help%20en%20uitleg/VerdelingWoningen/BLScore>

Woonpartners Midden-Holland. (z.d.). Home | Woonpartners Midden-Holland. Geraadpleegd op 4 april 2023, van <https://www.woonpartners-mh.nl/>