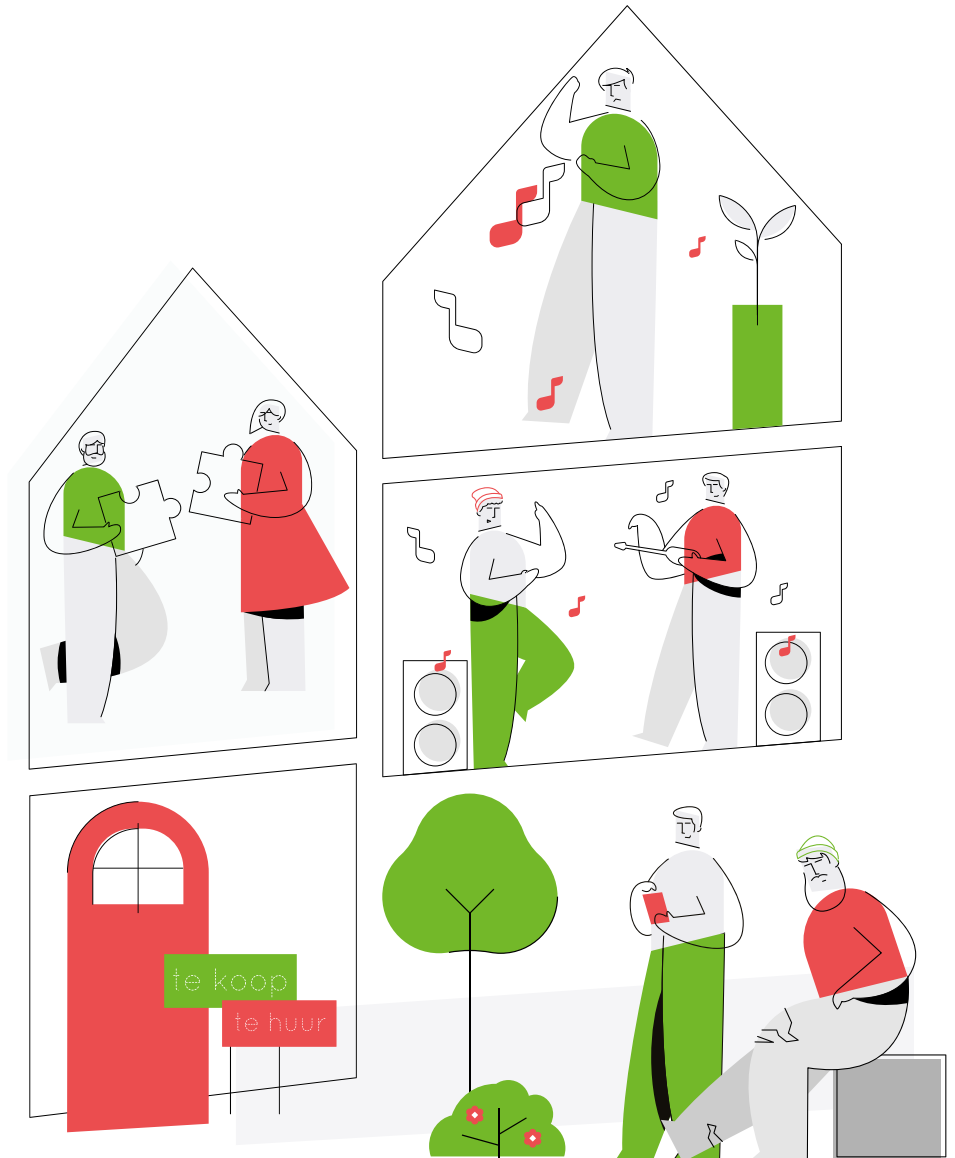


Onderzoek kleine woningen Gelderland



Provincie Gelderland

15 januari 2025

Definitief

Ontrafel de trend. Kijk vooruit.

DATUM	15 januari 2025
TITEL	Onderzoek kleine woningen Gelderland
OPDRACHTGEVER	Provincie Gelderland
AUTEUR(S)	Andrej Rakic Jeroen Lijzenga Sander Dumas
PROJECTNUMMER	3000.124/G
STATUS	Definitief

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

www.companen.nl
info@companen.nl
026 351 25 32

Ontrafel de trend.

Kijk vooruit.
3000.124/G | Onderzoek kleine woningen Gelderland

KvK-nummer: 09035291
BTW-nummer: NL001826517B01

Inhoud

Samenvattende conclusies en handvatten voor beleid	4	6.3	Samengevat	44
1 Inleiding	9	Bijlage 1: Voorraad kleine woningen per deelgebied	45	
1.1 Aanleiding en doel van het onderzoek	9	Bijlage 2: Bevindingen regressieanalyse verhuisbewegingen naar achtergrondkenmerken	51	
1.2 Onderzoeksaanpak	9	Bijlage 3: Meningspeiling Gelderlandpanel	55	
1.3 Leeswijzer	10			
2 Voorraad kleine woningen	11			
2.1 Wat is een kleine woning?	11			
2.2 Soorten kleine woningen	12			
2.3 Samengevat	14			
3 Woninggrootte en huishoudensgrootte	16			
3.1 Woninggrootte	16			
3.2 Ontwikkeling woningvoorraad	20			
3.3 Huishoudenssamenstelling naar grootte en leeftijd	23			
3.4 Woonsituatie	25			
3.5 Samengevat	28			
4 Ontwikkeling kleine huishoudens	29			
4.1 Demografische ontwikkeling	29			
4.2 Verschillen tussen grotere steden en overige gemeenten	32			
4.3 Samengevat	33			
5 Mening over klein wonen	34			
5.1 Samengevat	36			
6 Vraagontwikkeling	37			
6.1 Inzichten uit de verhuisbewegingen in Gelderland	41			
6.2 Opgave	41			

Samenvattende conclusies en handvatten voor beleid

Aanleiding en vraagstelling

Op de Statenvergadering van 10 april 2024 is motie 37 “PORT problematiek, suggesties voor versnelling en bouwen op maat” aangenomen. De kern van deze motie is dat er beter zicht moet komen op de behoefte aan kleinere eenpersoons- of seniorenwoningen in Gelderland en dat het realiseren van dergelijke woningen meer aandacht krijgt in de provincie.

De provincie Gelderland heeft daarom een onderzoek laten uitvoeren dat de gevraagde inzichten moet geven. In aanvulling op de onderzoeksvragen die voortkomen uit de motie wil de provincie meer inzicht hebben op de realisatie van kleinere en betaalbare woningen in de bestaande woningvoorraad.

Het onderzoek is uitgevoerd met een combinatie van deskresearch, statistisch onderzoek en panelgesprekken met inwoners van de provincie.

De onderzoeksvragen luiden als volgt:

1. **Voorraad kleine woningen.** Breng in beeld wat de samenstelling en de ontwikkeling van de woningvoorraad is in Gelderland naar woninggrootte. Dit vraagt een breed gedragen definitie van een kleine woning naar grootte (m²) en typering.
2. **Kleine huishoudens.** Geef op basis van de bevolkingsprognose een beeld van de ontwikkeling van het aantal kleine huishoudens in Gelderland.
3. **Vraag naar kleine woningen.** Wat is de huidige en toekomstige behoefte aan kleine woningen in Gelderland, zowel kwantitatief als kwalitatief.

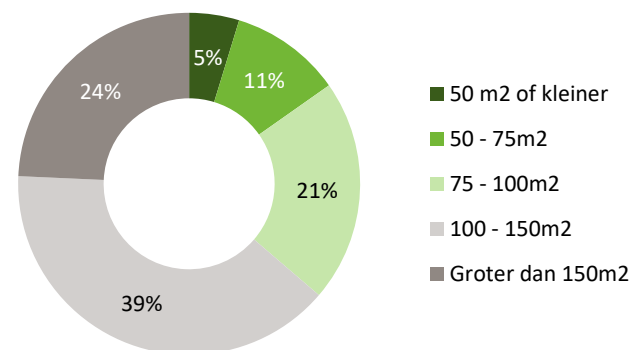
Samenvatting van de uitkomsten

Voorraad kleine woningen

Wat is een kleine woning?

Hoe groot mag een kleine woning zijn om nog door te kunnen gaan voor kleine woning? Er is geen standaardafmeting voor een kleine woning. Daarom opteren wij in dit onderzoek op basis van uitgevoerde deskresearch voor een pragmatische en praktische definitie van een kleine woning. We stellen in beginsel voor om een grens van maximaal 50 m² voor een kleine woning aan te houden. Dit sluit aan bij de grens die op basis van de onderzochte literatuur wordt gezien als een bovengrens voor een kleine woning. Waar mogelijk en relevant zoomen we verder in op het segment onder de 50 m².

Figuur 1: Provincie Gelderland. Woningvoorraad naar woonoppervlak in m², 2024



Bron: CBS Microdata.

5% van de voorraad is een kleine woning

Uit de data van het CBS blijkt dat Gelderland over een groot aantal middelgrote tot grote huizen beschikt. Een meerderheid van de Gelderlanders woont namelijk in een huis met een oppervlakte groter dan 100 m². Bijna een kwart van de voorraad heeft een oppervlakte van 150 m² of meer. Kleine woningen maken slechts een klein onderdeel uit van het totale aanbod aan woningen in Gelderland, slechts 5% van het woningaanbod in Gelderland bestaat uit huizen die kleiner zijn dan 50 m² en slechts 16% van de woningvoorraad heeft een oppervlakte tot 75 m². De totale woningvoorraad in Gelderland bestaat uit 950.600 woningen. Dat betekent dat er zo'n 44.000 kleine woningen in de provincie zijn. Van de woningen met een oppervlakte van 50 m² of minder, heeft driekwart een oppervlak tussen 30 m² en 50 m² en een kwart een oppervlak tot 30 m². Dit is ongeveer 1 procent van de zelfstandige woningvoorraad in de provincie.

Kleine woningen zijn huurappartementen

Vrijwel al deze kleine woningen zijn huurwoningen. Particuliere verhuurders verhuren naar verhouding de meeste kleine woningen van 50 m² of kleiner. Van alle particuliere huurwoningen bestaat 18% uit woningen met een oppervlakte tot 50 m². Daarbij moet worden aangetekend dat de particuliere huurvoorraad in vergelijking met de sociale huurvoorraad en de koopvoorraad klein is. Van de sociale huurwoningen in de provincie valt 7% binnen de categorie kleine woningen. Vrijwel het volledige aanbod aan kleine woningen in Gelderland bestaat uit appartementen. Er zijn weinig verschillen tussen de stedelijke gebieden en de dorpse en landelijke gebieden in het aandeel kleine woningen op de woningvoorraad. Kleine woningen met een oppervlakte tot 50 m² worden veelal bewoond door eenpersoonshuishoudens.

Vooraf kleine huurwoningen toegevoegd

De laatste jaren zijn in de particuliere huursector en in mindere mate in de corporatiesector kleine woningen aan de voorraad toegevoegd. Dat waren met

name appartementen. Ook in de koopsector werden kleine appartementen toegevoegd, maar de aantallen zijn zeer klein.

Kleine huishoudens

Veel kleine huishoudens in de provincie

Bijna twee derde van de woningvoorraad in de provincie bestaat uit woningen met een oppervlakte van meer dan 100 m². Een kwart heeft een oppervlakte van 150 m² of meer. Toch zijn er in Gelderland veel kleine huishoudens. Ruim een derde (37%) van de huishoudens is alleenstaand en nog eens 30% is een tweepersoonshuishouden. Dat betekent dat Gelderse huishoudens over het algemeen gewend zijn om groot te wonen.

Aantal kleine huishoudens neemt toe

Het aantal kleine huishoudens in de provincie neemt de komende jaren verder toe. In de periode tot en met 2030 komen er 69.000 kleine huishoudens bij. In de periode 2031 tot 2040 nog eens zo'n 46.500. Daarbij neemt in beide perioden het aantal oudere kleine huishoudens sterk toe. Het aantal jongere kleine huishoudens groeit in de periode tot en met 2030 nog aanmerkelijk, maar neemt daarna snel af.

Vraag naar kleine woningen

Vraag naar kleine woningen van jongeren

Jonge huishoudens tot 35 jaar zijn vaak gedwongen klein te wonen door financiële beperkingen en een beperkt woningaanbod. Hun intrinsieke woonwens om klein te wonen is beperkt, maar een deel van de jonge huishoudens is wel bereid om klein te starten, als er binnen enkele jaren uitzicht is op een grotere woning, ook met het oog op de mogelijkheid om een gezin te starten. Het betreft ongeveer de helft van de ondervraagde jongeren.

De groep jongeren is echter divers. Jongeren boven de 30 staan vaak op een ander punt in hun leven en hebben vaker concrete plannen voor gezinsvorming, waardoor de druk om een grotere woning te vinden, groter is. Jongeren onder de 28 jaar bevinden zich vaker in een fase waarin flexibiliteit belangrijker is, bijvoorbeeld vanwege studie, reizen of het begin van hun carrière. Hierdoor stellen zij een gezinswens nog uit en hebben zij vaker tijdelijk minder behoefte aan een grote woning, zolang deze betaalbaar en functioneel is.

Vraag naar kleine woningen van ouderen: kleiner, maar niet klein

Ouderen maken vaak een bewuste afweging, maar zijn slechts bereid kleiner te gaan wonen als dit niet ten koste gaat van wooncomfort, levensstijl, twee slaapkamers aanwezig zijn, en de locatie aantrekkelijk is. Een kleine woning is voor verreweg de meeste ouderen geen kleine woning in de zin van de afbakening die in dit onderzoek is gemaakt (maximaal 50 m²). Ouderen die meer financiële mogelijkheden hebben en een geschikte woning willen kopen of huren stellen hoge eisen, ook ten aanzien van de grootte van een woning. Zij willen kleiner wonen, maar niet klein. Ook in de sociale huursector leidt de minimale grootte die als aantrekkelijk wordt gezien niet tot een wens naar kleine woningen zoals afgebakend in dit onderzoek. Een minimale grootte van 65 m² wordt genoemd door marktkenner. In de koopsector gaat het in veel gevallen om woningen met een oppervlak van minimaal 100 m².

Kwantitatieve vraag

Het aantal jonge kleine huishoudens neemt de komende jaren (tot en met 2030) nog toe, met zo'n 10.000 huishoudens. De potentiële vraag naar kleine woningen onder deze groep bedraagt 1.500 tot 3.500 kleine woningen. De totale extra behoefte, bovenop het huidige aantal woningen, in de periode tot en met 2030 ramen we daarmee op 2.400 (op basis van woonwens) tot 5.800 (op basis van bereidheid om klein te starten) kleine woningen voor jonge kleine

huishoudens. Dit is inclusief de potentiële behoefte die voortkomt uit het huidige woningtekort dat er is in de provincie.

In tegenstelling tot de jonge huishoudens blijft het aantal oudere huishoudens in de periode 2031 - 2040 aanmerkelijk groeien. Tot en met 2030 neemt het aandeel oudere huishoudens toe met 52.100, in de periode 2031 tot 2040 met nog eens 56.700. In totaal zijn er in de provincie in 2040 volgens de prognose 108.800 oudere huishoudens méér dan in 2023. Er is op dit moment een tekort aan voor ouderen geschikte woningen, maar voor veel ouderen is dat tekort minder problematisch dan voor jonge huishoudens, omdat zij al wonen. Als 5% tot 10% van de kleine oudere huishoudens (65+) in de komende jaren verhuist, betekent dat een vraag naar 14.000 tot 28.000 woningen voor ouderen. Een klein deel van deze vraag is een vraag naar kleine woningen met maximaal twee kamers. Het betreft ongeveer 10% van deze vraag. Dat komt neer op zo'n 1.500 tot 3.000 woningen, afhankelijk van het aandeel ouderen dat verhuist. In de periode na 2030 is de toename van het aantal oudere huishoudens nog groter dan in de periode tot en met 2030.

Let wel: dit is een afbakening van kleine woningen op grond van het aantal kamers, niet het oppervlak. Op basis van de woonwensen van ouderen schatten wij de vraag naar echt kleine woningen (met een oppervlak tot 50 m²) voor oudere huishoudens in als zeer beperkt.

Bij de vraagontwikkeling moet worden aangetekend dat na 2030 het aantal kleine jonge huishoudens afneemt. Tegen die tijd heeft een deel van de huishoudens in kleine woningen de stap gezet naar een grotere woning terwijl de vraag naar kleine woningen voor jonge huishoudens afneemt omdat de omvang van de groep huishoudens afneemt. Kleine woningen gaan ook weer vrij komen. De groep oudere huishoudens neemt sterk toe, maar deze groep heeft andere woonwensen dan de groep kleine jonge huishoudens.

Handvatten voor beleid

- De intrinsieke wens van veel jonge huishoudens om klein te wonen is beperkt, maar een deel van de jonge huishoudens is wel bereid om klein te starten, als er binnen enkele jaren uitzicht is op een grotere woning, ook met het oog op de mogelijkheid om een gezin te starten. Dat betekent dat er behoefte is aan kleine betaalbare woningen voor een eerste start en aan betaalbare gezinswoningen voor de volgende stap in de wooncarrière. De woonduur in een kleine woning is op basis van de woonwens/bereidheid om klein te starten hooguit enkele jaren. Het gaat om woningen met een oppervlak van 30 m² tot 50 m². Tijdelijke woningen kunnen een flexibele oplossing zijn. Bereikbaarheid per openbaar vervoer is belangrijk voor jongeren. De provincie kan bouwbedrijven uitdagen met innovatieve concepten voor klein wonen te komen, zowel voor de indeling als voor het interieur.
- Ouderen zijn slechts bereid kleiner te gaan wonen als dit niet ten koste gaat van wooncomfort, levensstijl, twee slaapkamers aanwezig zijn, en de locatie aantrekkelijk is. Een kleine woning is voor verreweg de meeste ouderen geen kleine woning in de zin van de afbakening die in dit onderzoek is gemaakt (maximaal 50 m²). Zij willen kleiner wonen, maar niet klein. Een minimale grootte van 65 m² voor een sociale huurwoning wordt genoemd door marktkenner. In de koopsector gaat het in veel gevallen om woningen met een oppervlak van minimaal 100 m². Levensloopgeschiktheid is het uitgangspunt. De nabijheid van voorzieningen als winkels, openbaar vervoer en zorg is voor een deel van de ouderen essentieel. Naarmate men ouder wordt, wordt dit belangrijker. Ouderen kunnen geholpen worden de stap te zetten naar een levensloopgeschikte woning door hen te ontzorgen. Het inzichtelijk maken van de financiële mogelijkheden, financiële prikkels, het informeren over de voordelen van een levensloopgeschikte woning en het

ontzorgen bij verhuizing, kunnen daarbij helpen. Het begint echter met aansprekend en passend woningaanbod.

- De vraag naar kleine woningen van jongeren en van ouderen is kwalitatief niet hetzelfde. Maar voor beide groepen betreft het deels een vraag naar appartementen. De vraag naar kleine woningen voor jongeren neemt naar verwachting op termijn getalsmatig af, terwijl de vraag van ouderen toeneemt. Heb oog voor mogelijkheden van flexibele bouwvormen, woningen die geschikt zijn te maken voor een andere doelgroep, bijvoorbeeld door kleine appartementen samen te voegen tot iets grotere, levensloopgeschikte woningen. De provincie kan ondersteunen door goede voorbeelden te delen van woonconcepten met kleine woningen die kunnen worden samengevoegd of experimenten rond modulair bouwen ondersteunen. Heb daarnaast oog voor de mogelijkheden om in de bestaande woningvoorraad kleinere woningen te creëren, bijvoorbeeld door woningsplitsing. Houdt aandacht voor de mogelijkheden om niet-woningen te transformeren naar (kleinere) woningen. Een deel van de jongere woningzoekenden is bereid om (tijdelijk) te wonen op locaties waar niet onmiddellijk aan woningbouw zou worden gedacht, zoals (nabij) bedrijventerreinen in bijvoorbeeld modulaire woningen.
- De provincie kan kritisch kijken naar belemmerend omgevingsbeleid en regelgeving die het bouwen van kleine woningen in de weg staat, bijvoorbeeld met betrekking tot de parkeernorm bij kleine woningen, door te ondersteunen bij het vinden van passende parkeeroplossingen.
- Binnen de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting (WVRV) wordt specifieke aandacht gevraagd voor aandachtsgroepen zoals statushouders, uitstromers uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang, mensen met een beperking of zorgbehoefte, en arbeidsmigranten. Vaak is voor deze groepen juist behoefte aan kleinere, betaalbare woningen die aansluiten bij hun specifieke woonwensen en mogelijkheden. Het realiseren van voldoende kleine huisvesting, zoals appartementen of compacte eengezinswoningen,

is van belang om deze groepen toegang te bieden tot passende woonruimte.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het onderzoek

Op de Statenvergadering van 10 april 2024 is motie 37 “PORT problematiek, suggesties voor versnelling en bouwen op maat” aangenomen. De kern van deze motie is dat er beter zicht moet komen op de behoefte aan kleinere eenpersoons- of seniorenwoningen in Gelderland en dat het realiseren van dergelijke woningen meer aandacht krijgt in de provincie.

De provincie Gelderland heeft daarom een onderzoek laten uitvoeren dat de gevraagde inzichten moet geven. In aanvulling op de onderzoeksvragen die voortkomen uit de motie wil de provincie meer inzicht hebben op de realisatie van kleinere en betaalbare woningen in de bestaande woningvoorraad.

De onderzoeksvragen luiden als volgt:

1. Breng in beeld wat de samenstelling en de ontwikkeling van de woningvoorraad is in Gelderland naar woninggrootte. Dit vraagt een breed gedragen definitie van een kleine woning naar grootte (m²) en typering.
2. Geef op basis van de bevolkingsprognose een beeld van de ontwikkeling van het aantal kleine huishoudens in Gelderland.
3. Wat is de huidige en toekomstige behoefte aan kleine woningen in Gelderland, zowel kwantitatief als kwalitatief.

1.2 Onderzoeksaanpak

Het onderzoek is uitgevoerd met een combinatie van deskresearch, statistisch onderzoek en panelgesprekken met inwoners van de provincie en marktkenner.

- Er is door middel van deskresearch in beeld gebracht wat gangbare definities zijn van een kleine woning voor verschillende doelgroepen.
- Op basis van de CBS Woonbase, een database met informatie over wonen in Nederland, is in beeld gebracht hoe de samenstelling is van de woningvoorraad in de provincie Gelderland naar woninggrootte, eigendom en typologie. Ook is met de Woonbase onderzocht hoe de voorraad kleine woningen in de provincie zich de afgelopen jaren heeft ontwikkeld. Daarnaast is nagegaan welke typen huishoudens in kleine woningen wonen, als basis voor een analyse van de ontwikkeling van de behoefte aan kleine woningen in de provincie.
- Aan de hand van de Primos 2024 huishoudensprognose is de ontwikkeling van het aantal kleine huishoudens in de provincie in beeld gebracht.
- Aan de hand van een beknopte enquête en in panelgesprekken met jongeren (tot 30 jaar) en oudere inwoners (vanaf 55 jaar) is nader verkend welke eisen verschillende huishoudens stellen aan de grootte van hun woning als zij aan het begin van hun wooncarrière staan (jongeren) of als zij overwegen de stap naar een kleinere levensloopgeschikte woning te maken (ouderen).
- Ook is een panelgesprek gehouden met marktkenner, corporaties, makelaars en ontwikkelaars.
- Op basis van de toekomstige ontwikkeling van het aantal kleine huishoudens, de aard van deze kleine huishoudens en de inzichten in de woonwensen en de bereidheid om naar een kleine woning te verhuizen, geven we een beeld van de ontwikkeling van de vraag naar kleine woningen in de provincie in de komende jaren.

1.3 Leeswijzer

- In hoofdstuk 2 wordt de voorraad kleine woningen in de provincie afgebakend. Op basis van de deskresearch is nagegaan wat een gangbare definitie is van een kleine woning, als basis voor de verdere analyses in deze rapportage.
- In hoofdstuk 3 brengen we de woningvoorraad naar grootte in beeld. We gaan daarbij in op de ontwikkeling van het aantal kleine woningen in de provincie in de afgelopen jaren en de verschillen in de provincie naar gemeentegrootte. We brengen daarbij in beeld hoe de voorraad kleine woningen wordt bewoond door verschillende typen huishoudens in verschillende levensfasen.
- In hoofdstuk 4 kijken we naar de toekomst. We brengen in beeld hoe het aantal kleine huishoudens zich gaat ontwikkelen volgens de huishoudensprognose.
- Hoofdstuk 5 gaat over de woonwensen van huishoudens en de bereidheid om daadwerkelijk een stap naar een kleine(re) woning te zetten. We gaan in dit hoofdstuk op basis van de panelgesprekken uitgebreid in op de beleving van klein wonen voor verschillende groepen en wat dit betekent voor de vraag.
- Hoofdstuk 6 gaat over de ontwikkeling van de vraag naar kleine woningen in Gelderland in de toekomst. We brengen de huishoudensprognose en de inzichten uit de panelgesprekken samen om een beeld te geven van het aantal kleine woningen dat nodig is in de provincie.
- In de bijlagen 1 staan tabellen met nadere uitsplitsingen van gegevens op gemeenteniveau. In bijlage 2 is een uitgebreide beschrijving opgenomen van de bevindingen van de uitgevoerde regressieanalyse naar de verbanden tussen verhuisgedrag, woninggrootte en huishoudenskenmerken.
- Bijlage 3 bevat uitkomsten van de gehouden peiling onder het Gelderland-panel.

Voor in deze rapportage is een uitgebreide samenvatting opgenomen.

2 Voorraad kleine woningen

In dit onderzoek brengen we in beeld hoe de woningvoorraad in de provincie Gelderland is samengesteld naar grootte. Hoeveel kleine woningen zijn er op dit moment in de provincie? Om dat in beeld te kunnen brengen is een definitie nodig van een 'kleine woning'. Door middel van deskresearch op basis van prominente bronnen en onderzoeken op internet, waarbij de focus lag op kennisinstututen zoals Platform31, universiteiten en hogescholen is in beeld gebracht wat breed wordt gezien als een kleine woning, waarbij een onderscheid is gemaakt naar verschillende doelgroepen. Ook gaat het in dit hoofdstuk over de ontwikkeling van het aantal kleine woningen.

2.1 Wat is een kleine woning?

Woninggrootte

Hoe klein is te klein?

Hoeveel ruimte heeft een mens nodig? Op die vraag geeft de wetenschap geen eenduidig antwoord. Er bestaat dan ook geen breed geaccepteerde minimale benodigde vierkante-meter-per-persoon. Een volledige objectieve maatstaf is ook niet mogelijk, omdat iedereen persoonlijke behoeften heeft wat betreft ruimte.

Ondanks deze kanttekeningen, hebben onderzoekers in opdracht van het Amerikaanse Ministerie van Huisvesting en Stedelijke Ontwikkeling een poging gedaan om tot een zo'n objectief mogelijke maatstaf te komen. Gebaseerd op hun berekeningen, ontstaat de kans op overbezetting als een persoon die samenleeft met minstens 1 ander persoon beschikt over minder dan (ongeveer) 15 vierkante meter aan persoonlijke ruimte. Wat betreft de hoogte van deze

ruimte hebben Ernst en Peter Neufert berekend dat een hoogte van 2 meter 40 voorkomt dat de meeste mensen zich benauwd gaan voelen.

Het ruimteprobleem gedeeltelijk worden opgelost door glaswerk. Zoals architecten Ernst Neufert en Peter Neufert aangeven creëren grote ramen en glazen deuren de illusie van ruimte (zeker als deze openstaan). Aangezien dit niet naar voren komt in de statistieken zullen we dit niet meenemen in het onderzoek, maar het is belangrijk om dit in het achterhoofd te houden.

Nederlanders beschikken gemiddeld over een woonoppervlakte van 53 vierkante meter per persoon. In de grote steden ligt dit aantal een stuk lager. Zo heeft volgens het CBS een inwoner van Amsterdam gemiddeld 40 m² aan woonruimte. Wat betreft leefruimte schrijft de Nederlandse wet voor dat een woning moet beschikken over tenminste één ruimte met een oppervlakte van minstens 11 m² en een breedte van 3 meter. Voor de totale leefruimte geldt een minimum van 18 vierkante meter. Minstens 55% van de woning moet gereserveerd zijn voor leefruimte. De overige ruimte mag gebruikt worden voor dienstruimte (badkamers, technische ruimte etc.). Verder is het belangrijk dat een woning voldoet aan de lijst aan eisen die zijn opgenomen in het Bouwbesluit Bouwwerken Leefomgeving opgesteld door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Zowel wettelijk als wetenschappelijk gezien is er dus best ruimte om kleiner te gaan wonen. Daar komt nog eens bij dat groot wonen lang niet altijd gelijk staat aan gelukkig wonen. Onderzoek uit Groot-Brittannië wijst uit dat de grootte

van woonruimte slechts een zwak positief effect heeft op subjectief welzijn van een persoon, en dat dit effect alleen significant is voor mannen¹.

Hoe groot is te groot?

Hoe groot mag een kleine woning zijn om nog door te kunnen gaan voor kleine woning? Ook op deze vraag bestaan verschillende antwoorden. Zo hanteren Visser en Groot² in hun onderzoek naar verschillende kleine woonvormen een grens van 50 vierkante meter, terwijl Souaid³ uitgaat van een grens van 45 m². Dopper en Geuting⁴ spreken van een micro-woning als deze woning maximaal 40 m² is. Infranca⁵ gaat uit van een nog lagere grens van 37 m². Mingoya⁶ beweert zelfs dat een kleine woning niet groter mag zijn dan 200 vierkante voet (ongeveer 19 m²).

Wat deze grenzen met elkaar gemeen is hebben is dat ze op redelijk arbitraire wijze zijn getrokken. Er is geen standaardafmeting voor een kleine woning. Daarom opteren wij in dit onderzoek voor een pragmatische en praktische definitie van een kleine woning. We stellen in beginsel voor om een grens van maximaal 50 m² voor een kleine woning aan te houden. Dit sluit aan bij de grens die Visser en Groot hanteren en lijkt op basis van de onderzochte literatuur een bovengrens voor een kleine woning. Waar relevant kunnen we verfijnder inzicht geven in de oppervlakte van kleine woningen.

¹ Appolloni & D'Alessandro, Housing Spaces in Nine European Countries: A Comparison of Dimensional Requirements. (International Journal of Environmental Research and Public Health, 18, 2021).

² Visser & Groot, Klein Wonen in Nederland. (2024) <https://www.rooilijn.nl/artikelen/klein-wonen-in-nederland/>

³ Souaid, The Potential of Small, Low-Carbon, Zero-Energy Housing. (Architecture and the Built Environment, 14, 2024).

2.2 Soorten kleine woningen

Verskillende type kleine woningen

Klein wonen is een verzamelnaam voor allerlei woonvormen die zich kenmerken door een bescheiden opvang maar wel beschikken over de gebruikelijke voorzieningen (keuken en badkamer met toilet). Er zijn allerlei woonvormen die aan deze beschrijving voldoen. Visser en Groot noemen als voorbeelden tiny houses, microwoningen, studio's, flexwoningen en gesplitste woningen. Ook scharen zij studentenwoningen, collectieve woonvormen en inwoners bij anderen onder kleine woningen. Voor deze woningen/woonvormen geldt echter dat de voorzieningen deels of volledig worden gedeeld. De Rijksoverheid spreekt enkel van een zelfstandige woning als deze beschikt over eigen toegang en eigen keuken, toilet en wasgelegenheid. In dit onderzoek nemen we onzelfstandige woonvormen niet mee.

Tiny houses

Er bestaat geen vaste erkende definitie van een tiny house. Stichting Tiny House Nederland hanteert de volgende criteria: een tiny house is een vrijstaande woning van niet meer dan 50 vierkante meter. De woning doet dienst als verblijfplaats en heeft dus geen (primaire) recreatieve functie. Een tiny house doet in sommige gevallen dienst als een tijdelijke woning, die na een periode van zo'n 20 jaar weer moet worden afgebroken.

⁴ Dopper & Geuting, Klein wonen: trend of hype? – Een verdiepende visie op micro-woningen en tiny housing (2017). <https://stec.nl/5-bewijzen-dat-klein-wonen-structureel-is-op-woning-markt/07/>.

⁵ Infranca. Housing changing households: Regulatory challenges for micro-units and accessory dwelling units. (Stanford Law & Policy Review, 25, 2014).

⁶ Mingoya, Building together: tiny houses villages for the homeless: a comparative case study. (Massachusetts Institute of Technology, 2015).

Microwoningen

Microwoningen kunnen worden gedefinieerd als: klein wonen als stedelijk concept waarbij huishoudens kiezen voor een compacte woning van maximaal 30 à 40 vierkante meter. Anders dan tiny houses zijn microwoningen niet per definitie vrijstaande woningen. Microwoningen vind je namelijk vaak terug in microwoningcomplexen.

Studio's

Een studiowoning is een appartement bestaande uit één kamer. Deze kamer beschikt over een keuken en doet verder dienst als woon- en slaapkamer. Ook heeft een studio eigen sanitaire voorzieningen. Studio appartementen zijn niet per definitie kleine woningen, omdat een studio in theorie groter zou kunnen zijn dan 50 m². In de praktijk komt dit echter amper voor. Studio appartementen zijn van oorsprong in de Verenigde Staten ontstaan om immigranten te huisvesten, maar worden nu met name gebruikt voor studentenhuishouding of eenpersoonshuishoudens met weinig financiële ruimte.

Flexwoningen

Flexwoningen zijn tijdelijke en flexibele woningen die snel te realiseren zijn omdat ze niet op locatie maar in een fabriek kunnen worden gemaakt. De kosten van de realisatie vallen daardoor ook vaak lager uit. Door de snelle realisatie zijn deze woningen geschikt voor mensen die met spoed naar een woning op zoek zijn. Flexwoningen zijn niet noodzakelijk kleiner dan 50m², maar over het algemeen geldt dit wel.

Gesplitste woningen

Een gesplitste woning is een woning die gesplitst is in twee of meerdere woningen. Gesplitste woningen zijn er in harde en zachte varianten. De zachtste varianten vereisen geen verbouwing. Voorbeelden hiervan zijn inwonen, hospitaalverhuur, friendscontracten en kamergewijze verhuur. Een volgende stap is een

zachte splitsing, waarbij de woning wordt verbouwd voor twee of meerdere alleenstaanden met ieder een eigen kamer en eigen sanitair en verder gedeelde voorzieningen. De hardste varianten zijn bouwkundig splitsen en juridisch of kadastraal splitsen. Hierbij is een ingrijpende verbouwing nodig van de woning. Ieder huishouden heeft haar eigen voorzieningen. Voor dit onderzoek zijn met name de laatste twee varianten relevant. In opdracht van de provincie Gelderland doet Companen ook nader onderzoek naar de mogelijkheden om de bestaande woningvoorraad beter te benutten, onder meer door het splitsen van woningen. Dit onderzoek geeft inzicht in de potentie voor het splitsen van woningen binnen de bestaande woningvoorraad.

Doelgroepen

Idealisten

Tiny House Nederland is net zoals soortgelijke bewegingen in het buitenland een op minimalistische en ecologische waarden gedreven organisatie. Het realiseren van een kleine woning zorgt immers voor relatief minder uitstoot. Bovendien zijn ze energiezuiniger en in de meeste gevallen zelfs energieneutraal. Kleine woningen zijn dus vanuit deze principes interessant voor mensen die op zoek zijn naar een simpelere levensstijl of zich zorgen maken om hun eigen ecologische voetafdruk, en graag samen willen wonen met een gemeenschap die dezelfde waarden heeft.

Starters en ouderen

Dat wil niet zeggen dat kleine woningen enkel voor deze doelgroep interessant zijn. Er zijn specifiek twee andere doelgroepen voor wie kleine woningen een uitkomst kunnen bieden: starters met weinig financiële mogelijkheden en zogenaamde 'empty-nesters' (50-75-jarigen wiens kinderen de deur uit zijn). Voor veel starters is wonen een dure aangelegenheid. Uit onderzoek van Tiny

House Nederland⁷ blijkt dat een aanzienlijke groep starters het kopen van een kleine woning prefereert boven het blijven betalen van huur. Uit een onderzoek van de TU Delft⁸ blijkt dat kleine woningen met name interessant zijn voor eenpersoonshuishoudens, en minder voor tweepersoonshuishoudens. Mensen met een minder grote portemonnee staan niet persé te springen om een kleine woning, maar zij zijn wel eerder bereid om concessies te doen aan de grootte van hun woning.

Empty-nesters wonen nu nog te vaak in te grote huizen die geschikter zijn voor meerpersoonshuishoudens. Naarmate deze groep ouder wordt, worden ze ook minder mobiel, waardoor ze minder makkelijk door het huis kunnen bewegen en de trap op en af kunnen gaan. Kleine woningen kunnen dan een uitkomst bieden. Maar de bereidheid onder ouderen om te verhuizen is vaak niet groot. Onderzoek van de TU Delft⁹ ondersteunt dit. In veel gevallen zijn ouderen niet bereid om de luxe van hun huidige woning op te geven en/of is het financieel niet aantrekkelijk genoeg om een kleine woning aan te schaffen of te huren. Het vergt dus specifiek beleid om een omslag te bewerkstelligen.

In het kader van de geschiktheid van kleine woningen voor deze oudere doelgroep is het belangrijk om te bepalen hoeveel ruimte zij nodig hebben om goed te kunnen wonen. Er is het nodige geschreven over de woonbehoefte van ouderen. De focus in de internationale wetenschappelijke literatuur ligt met name op het belang van sociaal contact en onderdeel blijven van de gemeenschap en ook de toegang tot (zorg)voorzieningen. Over de minimale ruimte die een seniore bewoner nodig heeft is minder geschreven. Wel is het zo dat een seniorenwoning toegankelijk moet zijn. Bij de bouw dient dus rekening te worden

⁷ Jonker, 2020. <https://www.tinyhousenederland.nl/uitslag-tiny-house-nederland-enquete-2018/>.

⁸ Souiad, The Potential of Small, Low-Carbon, Zero-Energy Housing. (Architecture and The Built Environment, 14, 2024).

gehouden met de mindere mobiliteit van ouderen, wat betekent dat de meeste seniorenwoningen gelijkvloers zijn of moeten beschikken over een (trap)lift.

Typologie

Op basis van hetgeen hierboven staat beschreven, stellen wij de volgende typologie voor:

- Grondgebonden kleine woningen
- Flatwoningen/kleine appartementen
- Kleine gelijkvloerse seniorenwoningen

De voorgestelde typologie biedt een compacte en gevarieerde woonoplossing voor verschillende aandachtsgroepen. Grondgebonden kleine woningen combineren een bescheiden woonoppervlak met een eigen entree en vaak een kleine buitenruimte, ideaal voor starters of kleinere huishoudens. Flatwoningen of kleine appartementen zijn gericht op een- en tweepersoonshuishoudens, die baat hebben bij betaalbaarheid en nabijheid van voorzieningen. Kleine gelijkvloerse seniorenwoningen zijn levensloopbestendig en sluiten aan op de behoefte van ouderen en mensen met een mobiliteitsbeperking, zodat zij langer zelfstandig kunnen blijven wonen.

2.3 Samengevat

Hoe groot mag een kleine woning zijn om nog door te kunnen gaan voor kleine woning? We opteren in dit onderzoek op basis van uitgevoerde deskresearch voor een pragmatische en praktische definitie van een kleine woning en stellen in beginsel voor om een grens van maximaal 50 m² voor een kleine woning aan te houden. Dit sluit aan bij de grens die op basis van de onderzochte literatuur

⁹ Souiad, The Potential of Small, Low-Carbon, Zero-Energy Housing. (Architecture and The Built Environment, 14, 2024).

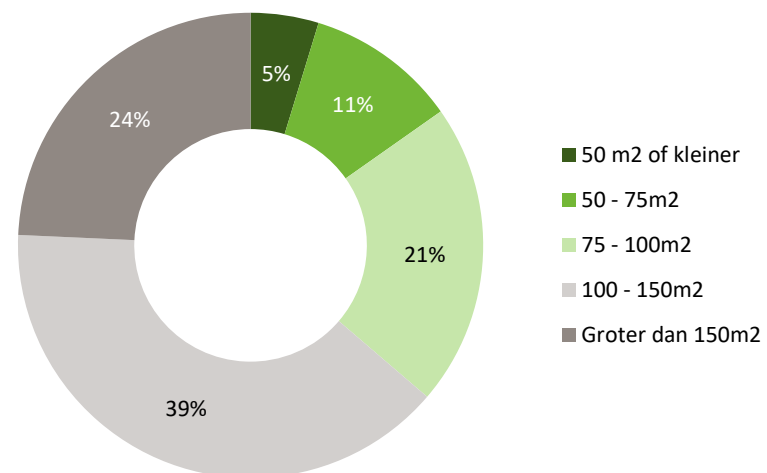
wordt gezien als een bovengrens voor een kleine woning. Klein wonen is een verzamelnaam voor allerlei woonvormen die zich kenmerken door een bescheiden omvang maar wel beschikken over de gebruikelijke voorzieningen (keuken en badkamer met toilet). Er zijn allerlei woonvormen die aan deze beschrijving voldoen, zoals tiny houses, microwoningen, studio's, flexwoningen en gesplitste woningen. In dit onderzoek nemen we onzelfstandige woonvormen niet mee.

3 Woninggrootte en huishoudensgrootte

Uit de data van het CBS blijkt dat Gelderland over een groot aantal middelgrote tot grote huizen beschikt. Een meerderheid van de Gelderlanders woont namelijk in een huis met een oppervlakte groter dan 100 m². Kleine woningen maken slechts een klein onderdeel uit van het totale aanbod aan woningen in Gelderland, slechts 5% van het woningaanbod in Gelderland bestaat uit huizen die kleiner zijn dan 50 m² en slechts 16% van de woningvoorraad heeft een oppervlakte tot 75 m². De totale woningvoorraad in Gelderland bestaat uit 950.600 woningen. Dat betekent dat er zo'n 44.000 kleine woningen in de provincie zijn.

3.1 Woninggrootte

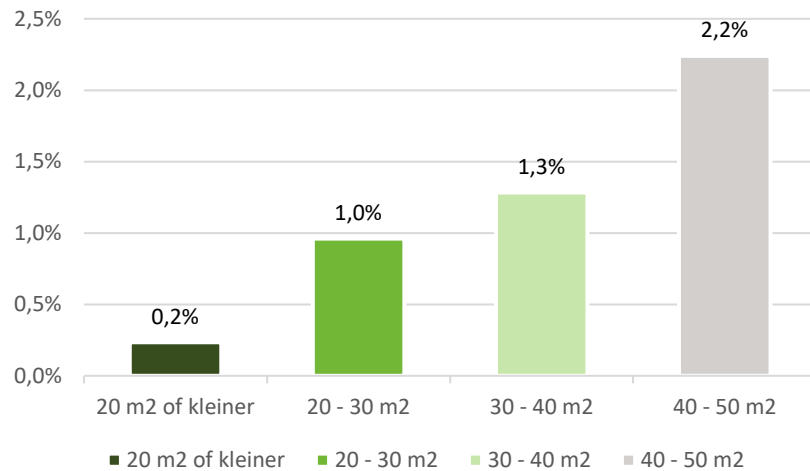
Figuur 3.1: Provincie Gelderland. Woningvoorraad naar woonoppervlak in m², 2024



Bron: CBS Microdata.

Vrijwel al deze kleine woningen zijn huurwoningen. Een verwaarloosbaar percentage van de kleine woningen betreft koopwoningen. Koopwoningen zijn over het algemeen dan ook (aanmerkelijk) groter dan huurwoningen. Het merendeel van de koopwoningen (83%) heeft een oppervlakte van 100 m² of meer. Voor particuliere huurwoningen ligt dit percentage op 43% en voor corporatiewoningen geldt dat ruim een kwart (28%) groter is dan 100 m².

Figuur 3.2: Provincie Gelderland. Woningvoorraad tot en met 50 m² naar woonoppervlak in m², 2024



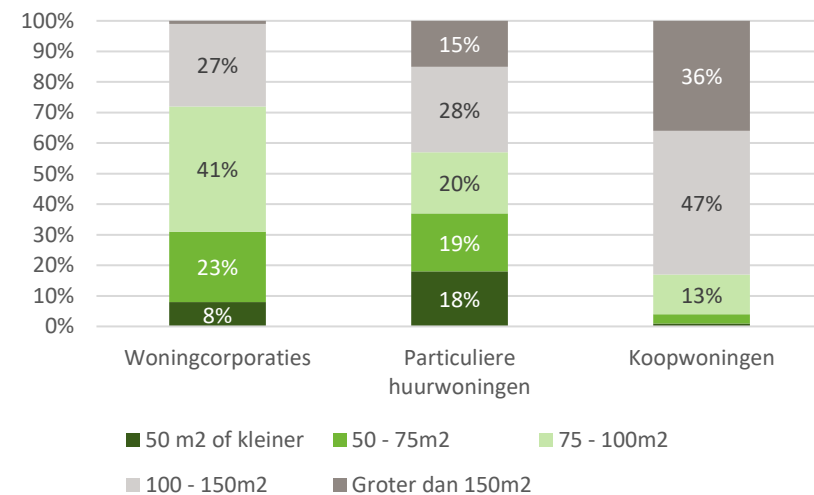
Bron: BAG, 2024.

In de provincie Gelderland vormt het aandeel woningen met een woonoppervlak tot 50 m² een klein segment van de woningvoorraad (5%). Binnen dit segment is de verdeling ongelijk, waarbij het aandeel toeneemt naarmate de grootteklasse groter wordt. Woningen tot en met 20 m² vormen slechts 0,2% van de totale woningvoorraad, wat wijst op een zeer beperkt aanbod van extreem compacte woningen. In de klasse van 20 tot 30 m² ligt het aandeel iets hoger, op 1,0%. Het aandeel woningen met een oppervlak van 30 tot 40 m² is 1,3%. De klasse woningen van 40 tot 50 m², beslaat 2,2% van de totale woningvoorraad in de provincie.

Particuliere verhuurders verhuren de meeste kleine woningen van 50 m² of kleiner. Van alle particuliere huurwoningen bestaat 18% uit woningen met een oppervlakte tot 50 m². Daarbij moet worden aangetekend dat de particuliere

huurvoorraad in vergelijking met de sociale huurvoorraad en de koopvoorraad klein is. Slechts 12% van de woningen in Gelderland zijn in bezit van particuliere verhuurders. Het aandeel kleine woningen in het bestand van de woningcorporaties die actief zijn in Gelderland is relatief kleiner. 7% van de sociale huurwoningen in de provincie vallen binnen de categorie kleine woningen. Echter, 26% van de woningvoorraad in de provincie is een corporatiewoning. In absolute zin hebben de woningcorporaties meer kleine woningen in verhuur dan de particuliere verhuurders in de provincie.

Figuur 3.3: Provincie Gelderland. Woningvoorraad naar woonoppervlak in m² en naar eigendom, 2024

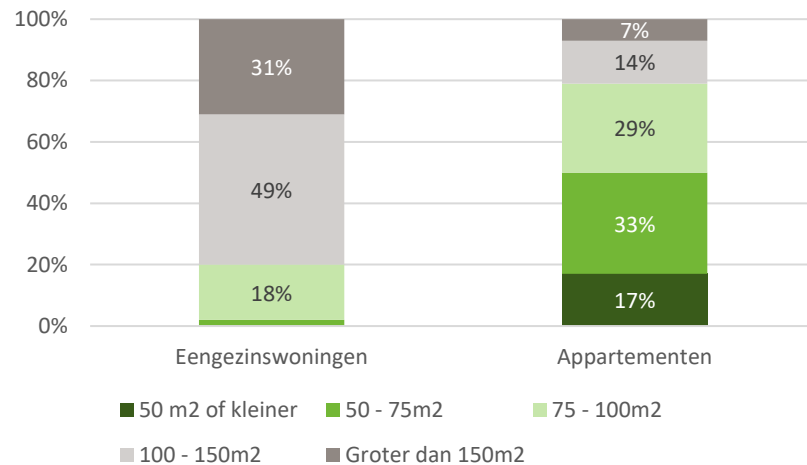


Bron: CBS Microdata.

Vrijwel het volledige aanbod aan kleine woningen in Gelderland bestaat uit appartementen. Minder dan 1% van de eengezinswoningen in de provincie heeft een oppervlakte kleiner dan 50 m², terwijl 80% van de eengezinswoningen

middelgrote tot grote woningen zijn. In het verleden is in Gelderland voor de doelgroep gezinnen dus met name groot gebouwd.

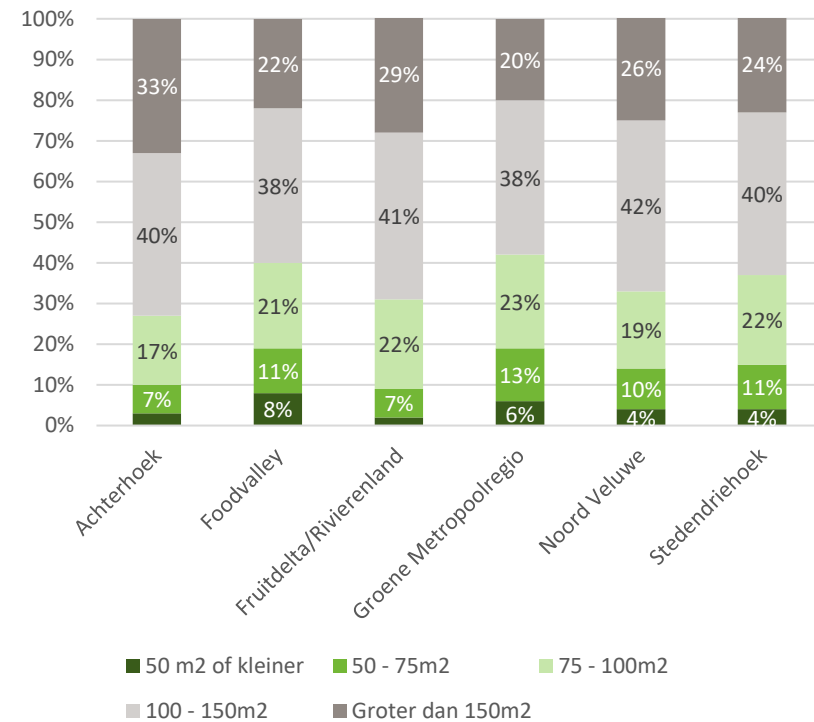
Figuur 3.4: Provincie Gelderland. Woningvoorraad naar woonoppervlak in m² en naar woonvorm, 2024



Bron: CBS Microdata.

Als we de cijfers van de bovenstaande figuren naast elkaar neerleggen kunnen we concluderen dat de voorraad kleine woningen in Gelderland voor het overgrote deel bestaat uit huurappartementen, dan wel in het bezit van particuliere verhuurders of onderdeel van de vastgoedportefeuille van woningcorporaties.

Figuur 3.5: Provincie Gelderland. Woningvoorraad naar woonoppervlak in m², per regio, 2024



Bron: CBS Microdata

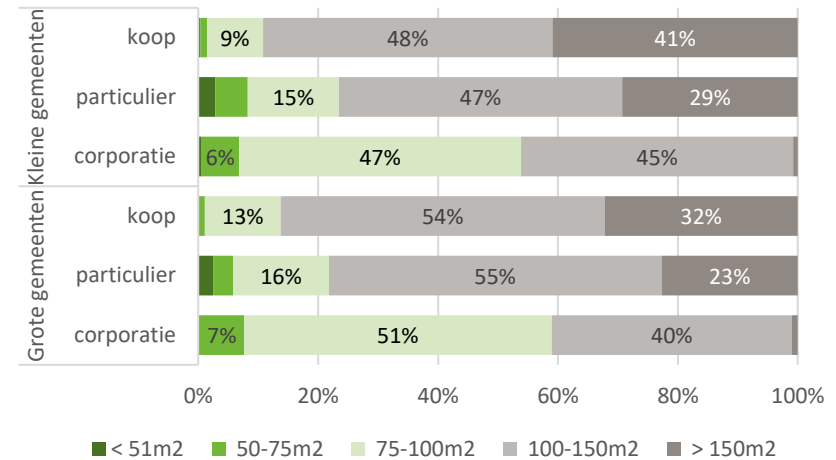
Als we kijken naar de spreiding van de woninggrootte in de verschillende regio's dan zien we dat in de Achterhoek naar verhouding de meeste middelgrote tot grote huizen staan. Bijna driekwart (73%) van de woningen in de Achterhoek is groter dan 100 m². Een derde van de woningen in deze regio is groter dan 150 m². Overigens geldt voor alle regio's dat een meerderheid van de huizen een oppervlakte heeft van meer dan 100 m².

Het aandeel kleine woningen ligt naar verhouding het hoogst in Foodvalley, en het laagst in de regio Fruitdelta/Rivierenland. Ook in de Achterhoek zijn er naar verhouding relatief weinig kleine woningen te vinden. Het aandeel kleine woningen (tot 50 m²) is in geen enkele regio meer dan 10% van de woningvoorraad.

Verschillen naar gemeentegrootte

In Nederland wordt over het algemeen kleiner gebouwd in de grote steden dan in de kleinere gemeenten. In de kleinere gemeenten is immers meer ruimte voor grotere huizen. In Gelderland zien we dit beeld ook terug. Het aandeel middelgroot tot grote woningen is in de kleinere gemeenten ruim twee derde (68%) van de woningvoorraad, terwijl dit in de grotere steden¹⁰ op 54% ligt. Dat neemt niet weg dat nog steeds een meerderheid van de huizen in de Gelderse stedelijke gemeenten een oppervlakte heeft van meer dan 100 m².

Figuur 3.6: Provincie Gelderland. Woningvoorraad (egw) naar woonoppervlak in m² en naar onderscheid steden en overige gemeenten, 2024

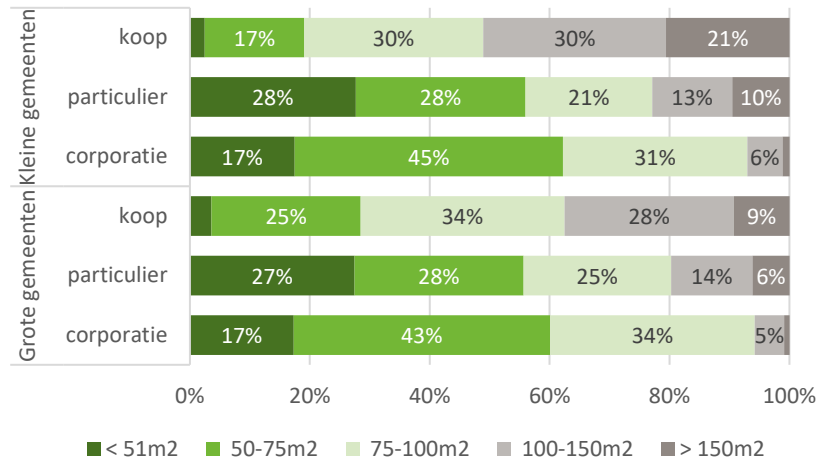


Bron: CBS Microdata. Grote gemeenten hebben meer dan 100.000 inwoners. Egw: eengezinswoning.

Bovenstaande figuur laat zien dat het aandeel kleine eengezinswoningen in de steden lager is dan in de overige gemeenten. In de steden bestaat 3% van de eengezinswoningen uit kleine woningen, terwijl in de overige gemeenten dit percentage op 6% ligt.

¹⁰ Apeldoorn, Arnhem en Nijmegen.

Figuur 3.7: Provincie Gelderland. Woningvoorraad (mgw) naar woonoppervlak in m² en naar onderscheid steden en overige gemeenten, 2024



Bron: CBS Microdata. Grote gemeenten hebben meer dan 100.000 inwoners. Mgw: meergezinswoning.

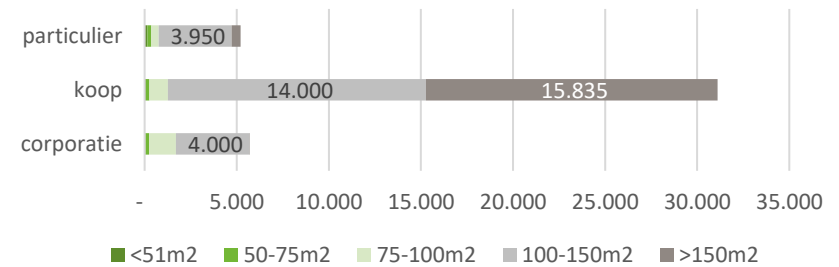
Bovenstaande figuur laat zien dat het aandeel kleine meergezinswoningen in de steden gelijk is aan dat in de overige gemeenten. In de steden bestaat 17% van het totale woningaanbod uit kleine woningen, terwijl in de overige gemeenten dit percentage op 16% ligt.

3.2 Ontwikkeling woningvoorraad

De gegevens over toevoegingen aan de woningvoorraad in Gelderland tussen 2015 en 2022 bieden een helder beeld van de ontwikkeling van zowel meergezins- als eengezinswoningen. Voor meergezinswoningen zien we een sterke nadruk op compacte en middelgrote woningen, terwijl eengezinswoningen

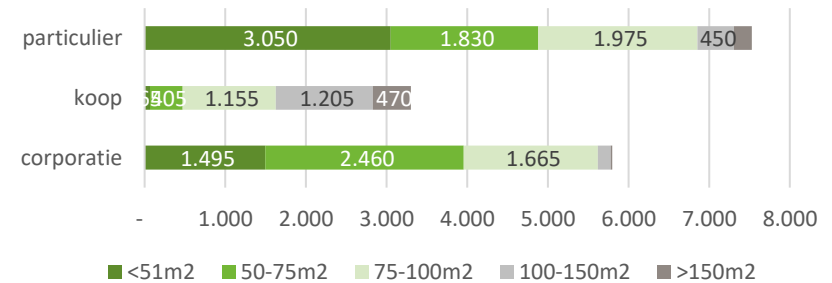
voornamelijk bestaan uit ruime woningtypen, vaak met woonoppervlaktes van meer dan 100 m².

Figuur 3.8: Provincie Gelderland. Woningtoevoegingen van 2015 - 2022 per woning-grootte (egw), 2024



Bron: CBS Microdata. Egw: eengezinswoning.

Figuur 3.9: Provincie Gelderland. Woningtoevoegingen van 2015 - 2022 per woning-grootte (mgw), 2024



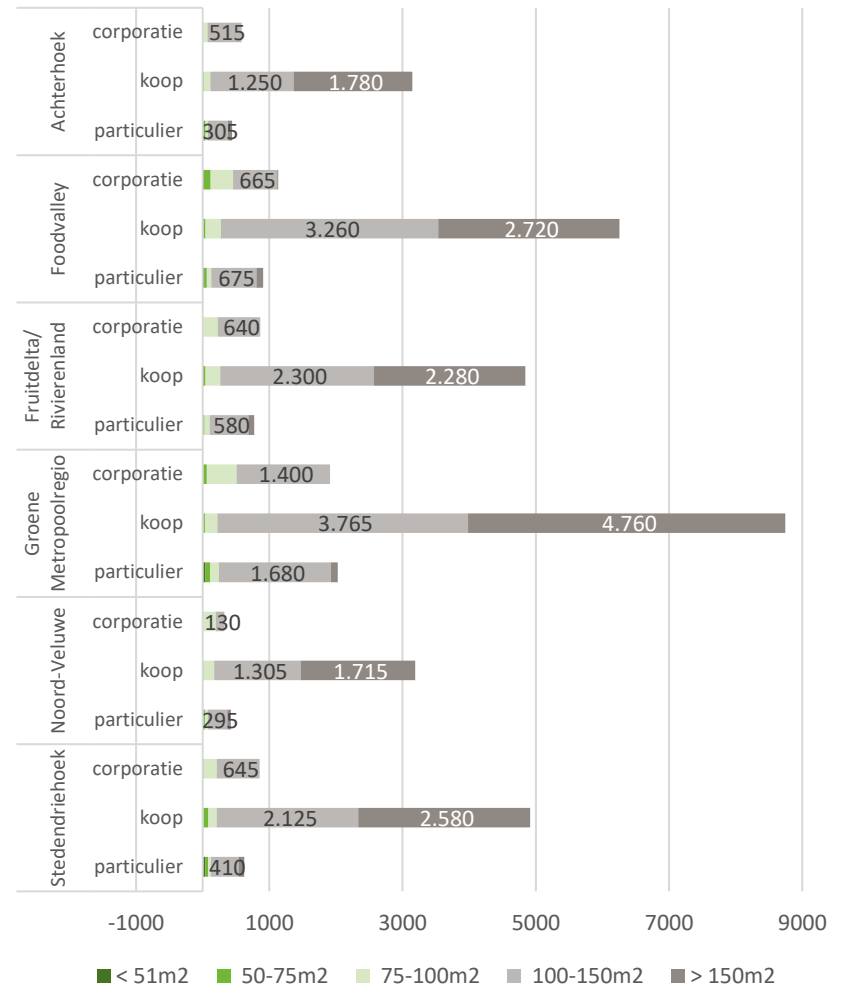
Bron: CBS Microdata. Mgw: meergezinswoning.

Bij de eengezinswoningen ligt de nadruk op ruime woningen, met het grootste aandeel toevoegingen in de categorieën van 100-150 m² en > 150 m². In alle regio's zijn koopwoningen het sterkst vertegenwoordigd binnen deze

segmenten, wat aansluit bij de vraag van huishoudens met een voorkeur voor ruime woningen en meer wooncomfort. Foodvalley en de Groene Metropoolregio springen eruit door hoge aantallen toevoegingen in het segment > 150 m², met een groot aandeel koopwoningen. De Achterhoek en Noord-Veluwe hebben daarentegen relatief lage aantallen toevoegingen, waarbij de focus vooral ligt op middelgrote woningen.

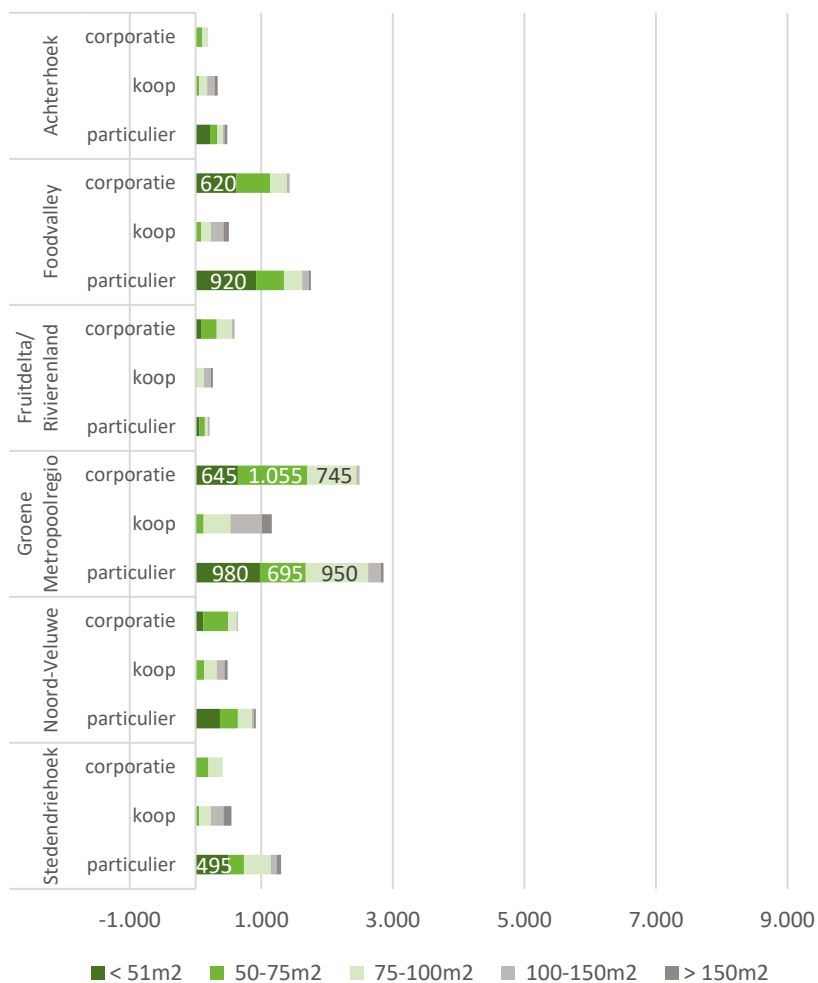
De meergezinswoningen worden vooral gekenmerkt door een sterke focus op woningen met een oppervlakte tussen 75 en 150 m². De Groene Metropoolregio en Foodvalley domineren met de grootste aantallen toevoegingen in deze categorie, waar zowel corporaties als particuliere huurwoningen een prominente rol spelen. Kleinere woningen (< 51 m² en 5-75 m²) zijn sterk vertegenwoordigd in stedelijke regio's zoals de Groene Metropoolregio en de Foodvalley, wat wijst op de toenemende vraag naar compacte woonvormen.

Figuur 3.10: Provincie Gelderland. Woningtoevoegingen van 2015 - 2022 per woninggrootte (egw) en regio, 2024



Bron: CBS Microdata. Egw: eengezinswoning.

Figuur 3.11: Provincie Gelderland. Woningtoevoegingen van 2015 - 2022 per woning-grootte (mgw) en regio, 2024



Bron: CBS Microdata. Mgw: meergezinswoning.

Tabel 3.1: Provincie Gelderland. Woningtoevoegingen grondgebonden woningen naar woninggrootte, naar eigendom, naar regio en totaal, 2015 - 2022

	< 51m2	50-75m2	75-100m2	100-150m2	> 150m2	Totaal
Achterhoek						
Corporatie	0%	0%	12%	88%	0%	100%
Koop	0%	1%	3%	40%	57%	100%
Particulier	3%	6%	8%	69%	14%	100%
Foodvalley						
Corporatie	2%	9%	30%	59%	1%	100%
Koop	0%	0%	4%	52%	43%	100%
Particulier	3%	3%	8%	75%	11%	100%
Fruitdelta/Rivierenland						
Corporatie	0%	1%	25%	74%	0%	100%
Koop	0%	0%	5%	47%	47%	100%
Particulier	2%	2%	10%	75%	12%	100%
Groene Metropoolregio						
Corporatie	0%	3%	24%	73%	0%	100%
Koop	0%	0%	2%	43%	54%	100%
Particulier	2%	3%	7%	83%	5%	100%
Noord-Veluwe						
Corporatie	0%	0%	60%	40%	0%	100%
Koop	0%	0%	5%	41%	54%	100%
Particulier	4%	5%	10%	70%	12%	100%
Stedendriehoek						
Corporatie	2%	0%	23%	75%	0%	100%
Koop	0%	2%	3%	43%	52%	100%
Particulier	6%	6%	7%	66%	14%	100%

Bron: CBS Microdata.

Tabel 3.2: Provincie Gelderland. Woningtoevoegingen appartementen naar woning-grootte, naar eigendom, naar regio en totaal, 2015 - 2022

	< 51m ²	50-75m ²	75-100m ²	100-150m ²	> 150m ²	Totaal
Achterhoek						
Corporatie	0%	53%	47%	0%	0%	100%
Koop	4%	12%	36%	34%	13%	100%
Particulier	46%	23%	18%	5%	8%	100%
Foodvalley						
Corporatie	43%	36%	18%	3%	0%	100%
Koop	3%	15%	29%	38%	16%	100%
Particulier	52%	24%	16%	6%	2%	100%
Fruitedelta/Rivierenland						
Corporatie	14%	39%	39%	8%	0%	100%
Koop	0%	6%	42%	42%	11%	100%
Particulier	29%	38%	21%	7%	5%	100%
Groene Metropoolregio						
Corporatie	26%	42%	30%	2%	0%	100%
Koop	2%	9%	35%	41%	13%	100%
Particulier	34%	24%	33%	7%	2%	100%
Noord-Veluwe						
Corporatie	18%	59%	20%	3%	0%	100%
Koop	2%	25%	39%	25%	9%	100%
Particulier	40%	30%	23%	3%	3%	100%
Stedendriehoek						
Corporatie	5%	42%	53%	0%	0%	100%
Koop	0%	10%	33%	35%	22%	100%
Particulier	38%	18%	32%	7%	5%	100%

Bron: CBS Microdata.

In grote regio's worden in absolute zin veel woningen toegevoegd. Daarom zijn de woningtoevoegingen in de periode 2015 tot en met 2022 ook naar de verhouding tussen kleinere en grotere woningen in beeld gebracht. Zo ontstaat per regio en naar eigendoms categorie een beeld van de toevoegingen naar woninggrootte. Enkele bevindingen:

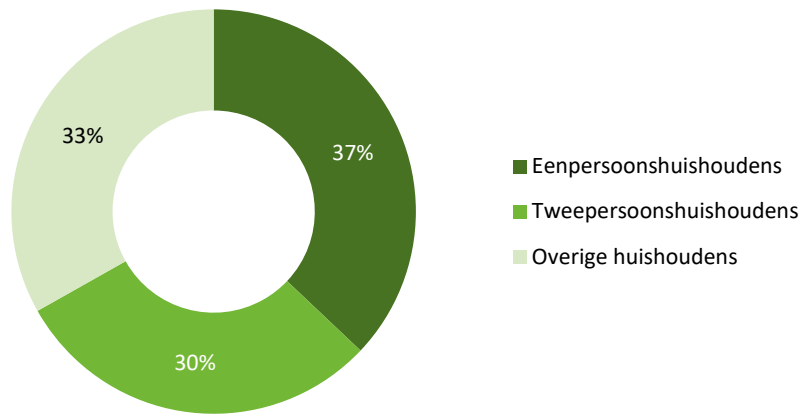
- Er worden ook kleine (tot en met 50 m²) grondgebonden woningen toegevoegd, maar het aandeel is klein. Toevoegingen zijn er alleen in de huursector. In de particuliere huursector zijn de aandelen groter dan in de corporatiesector. In de regio's Stedendriehoek (6%) en Noord Veluwe (4%) werden in de particuliere huursector naar verhouding de meeste kleine woningen toegevoegd.
- Bij de appartementen is het aandeel kleine woningen dat is toegevoegd aanzienlijk. In de Achterhoek en Foodvalley ging het in de particuliere huursector om ongeveer de helft van de appartementen. In de Groene Metropoolregio en Foodvalley had ook een aanzienlijk deel van de corporatieappartementen die werden toegevoegd een oppervlakte van maximaal 50 m².
- Corporatieappartementen hebben vaak een oppervlakte van 51 tot 75 m².
- De grootste woningen zijn vrijwel zonder uitzondering koopwoningen.
- Koopappartementen hebben vaak een oppervlakte vanaf 75 m². In de regio Noord-Veluwe werden naar verhouding veel koopappartementen toegevoegd met een oppervlakte van 51 tot 75 m².

3.3 Huishoudensamenstelling naar grootte en leeftijd

Gelderland telt in totaal 962.100 huishoudens. Hiervan vallen 643.000 huishoudens in de categorie kleine huishoudens, dat wil zeggen huishoudens bestaande uit een persoon (356.600 huishoudens) of twee personen (286.000 huishoudens). Een ruime meerderheid van de huishoudens in Gelderland valt dus

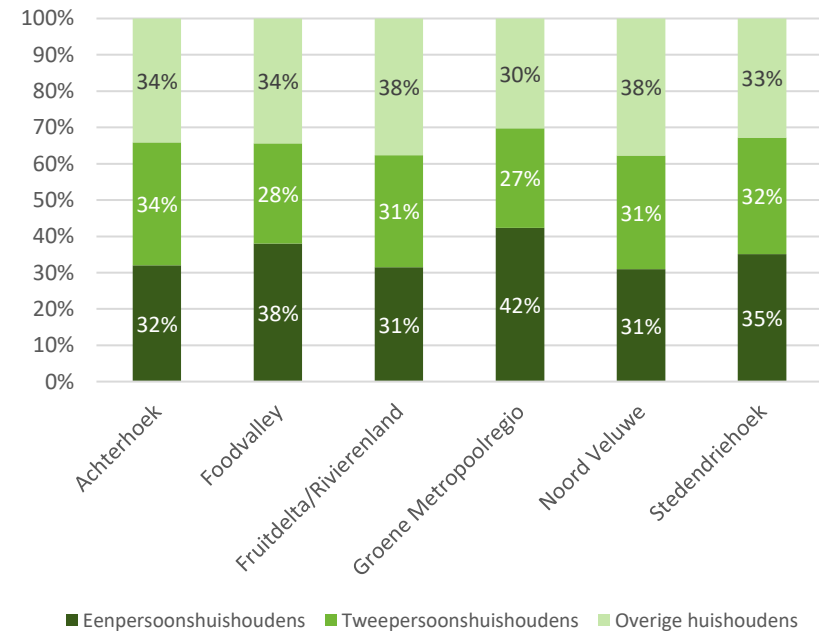
binnen de categorie kleine huishoudens. Ongeveer 37% van de huishoudens in Gelderland bestaat uit alleenstaanden. Daarmee ligt dit percentage net onder het landelijke gemiddelde van 39%.

Figuur 3.12: Provincie Gelderland. Huishoudens naar huishoudensgrootte, 2024



Bron: CBS.

Figuur 3.13: Provincie Gelderland. Huishoudens naar grootte, per regio, 2024



Bron: CBS.

In de onderstaande tabel is te zien hoe deze kleine huishoudens verdeeld zijn per leeftijdscategorie en per regio. Wat opvalt is het hoge aantal kleine huishoudens in de leeftijdscategorieën 65-75 jaar en 75+. Deze groep heeft vaak geen thuiswonende kinderen meer en door de vergrijzing van de babyboomgeneratie neemt het aantal huishoudens in deze leeftijdscategorieën de komende jaren verder toe. Op hogere leeftijd komt het bij ouderen vaak voor dat een van de partners overlijdt waardoor zij alleenstaand worden. Zowel Foodvalley als de Groene Metropoolregio kennen relatief veel jonge kleine huishoudens en dan met name jonge alleenstaande huishoudens. Dit kan worden verklaard

door het aantal studenten dat studeert in Wageningen (FoodValley), Arnhem en Nijmegen (Groene Metropoolregio).

Tabel 3.3: Provincie Gelderland. Aantal kleine huishoudens naar grootte en leeftijd, per regio en totaal, 2023

	Achterhoek	Foodvalley	Fruitdelta/Rivierenland	Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen	Noord Veluwe	Stedendriehoek	Provincie Gelderland
1p hh, tot 25 jaar	1.800	8.200	1.800	22.000	1.200	3.000	37.900
1p hh 25 – 35 jaar	5.500	9.700	5.000	29.200	3.300	7.600	60.200
1p hh 35 – 65 jaar	15.400	14.100	14.100	54.900	9.200	20.900	128.500
1p hh 65 – 75 jaar	7.800	5.700	5.600	22.300	4.100	9.800	55.200
1p hh 75+	12.000	8.600	7.500	26.500	6.500	13.700	74.800
2p hh, tot 25 jaar	400	800	400	2.400	400	700	5.100
2p hh 25 – 35 jaar	4.200	4.600	3.500	15.100	2.500	4.700	34.500
2p hh 35 – 65 jaar	15.300	11.400	12.700	34.600	8.600	17.500	100.200
2p hh 65 – 75 jaar	14.900	9.600	10.200	28.600	7.600	15.600	86.500
2p hh 75+	9.900	7.000	6.500	19.600	5.500	11.700	60.100
Overige hh.	45.100	41.800	40.500	110.800	29.700	51.300	319.100
Totaal provincie	132.300	121.400	107.600	365.900	78.600	156.300	962.100

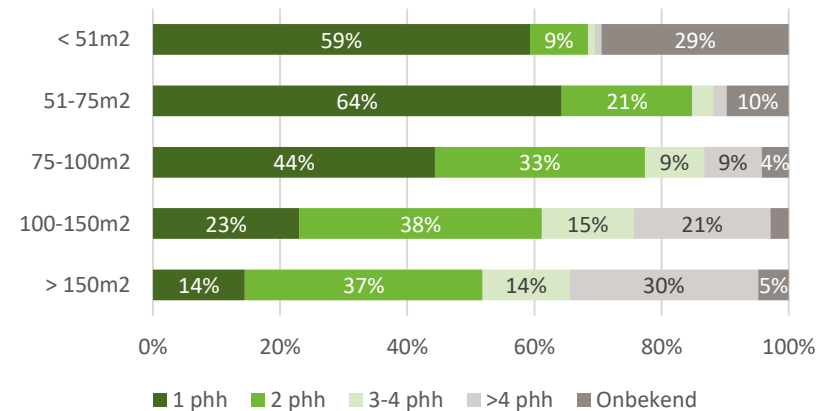
Bron: CBS, Primos 2024.

3.4 Woonsituatie

De analyse van de huidige woonsituatie laat zien dat een groot aandeel van de compacte woningen (< 51m²) wordt bewoond door kleine huishoudens, vooral in stedelijke en meer dichtbebouwde regio's. Dit is het meest het geval in de Groene Metropoolregio en Stedendriehoek.

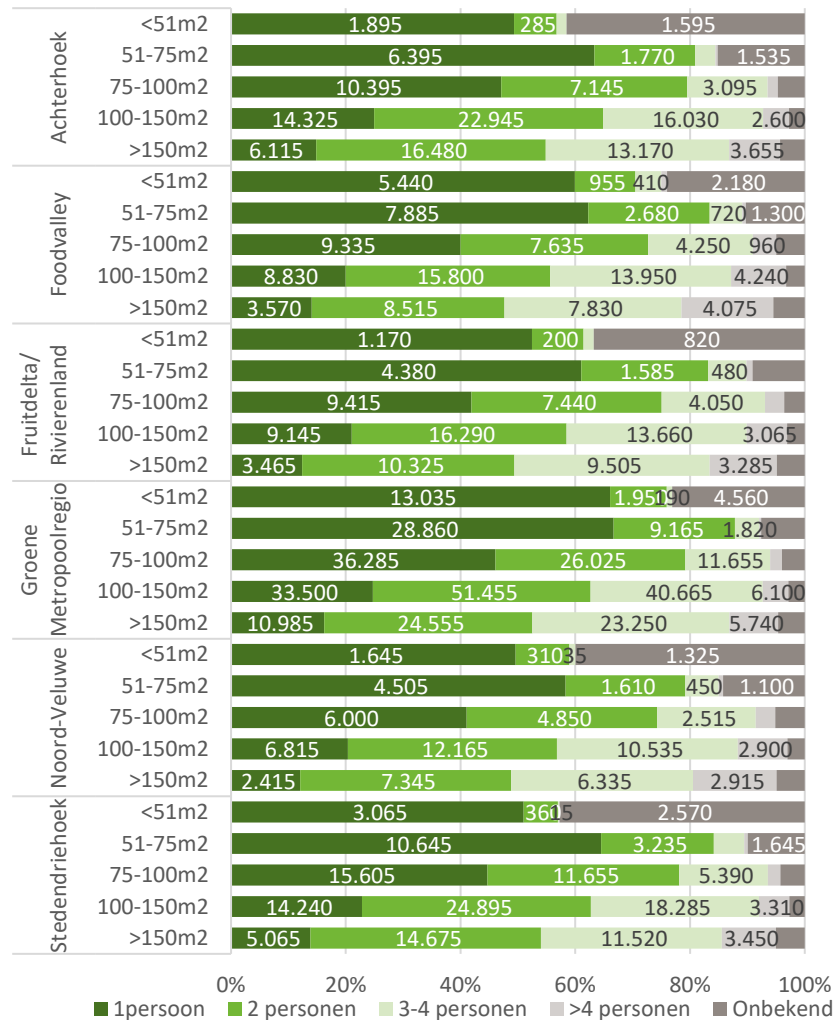
In alle regio's is het aandeel 1-2 persoons huishoudens in grotere woningen (100-150m² en > 150m²) opvallend hoog (50% tot 65% als aandeel). Deze huishoudens blijven vaak in ruimere eengezinswoningen wonen, ook als de huishoudensgrootte afneemt. Dit patroon benadrukt een beperkte doorstroming naar kleinere woningen en een voorkeur, of noodzaak, om in de huidige woning te blijven.

Figuur 3.14: Aantal personen per woninggrootte (m²) in Gelderland, 2024



Bron: CBS Woonbase (2022).

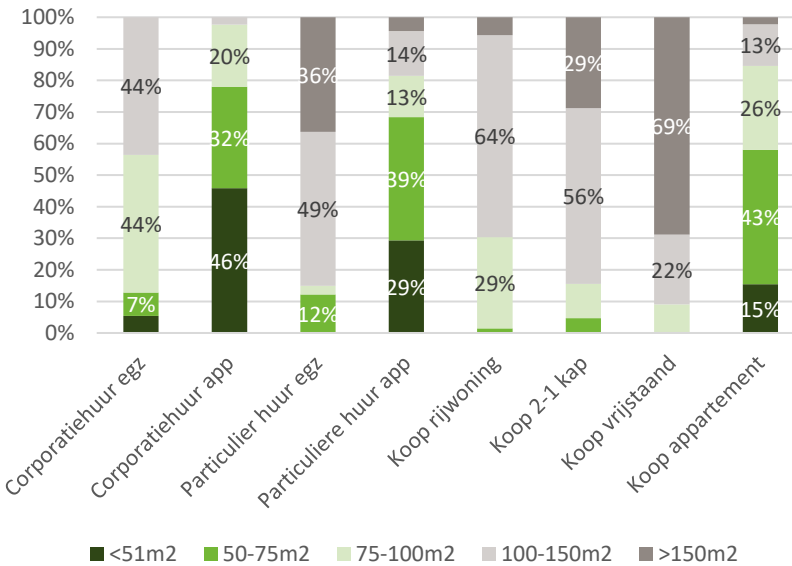
Figuur 3.15: Regio's in Gelderland. Aantal personen per woninggrootte (m²), 2024



Bron: CBS Woonbase (2022).

De huidige woonsituatie van 1-2 persoons huishoudens in Gelderland verschilt sterk tussen jongere huishoudens (35 jaar en jonger) en oudere huishoudens (65+). Bij jongere huishoudens is er een sterke concentratie in kleinere woningen (< 51 m² en 51-75 m²), vooral in het corporatiesegment en particuliere huurappartementen. Corporatiewoningen domineren in compacte segmenten met 46% van de appartementen kleiner dan 51 m². Jongere huishoudens in de categorie koop richten zich vooral op woningen tussen 75-150 m².

Figuur 3.16: Provincie Gelderland. Woonoppervlak per eigendom voor 1-2 persoons huishoudens onder 35 jaar, 2024

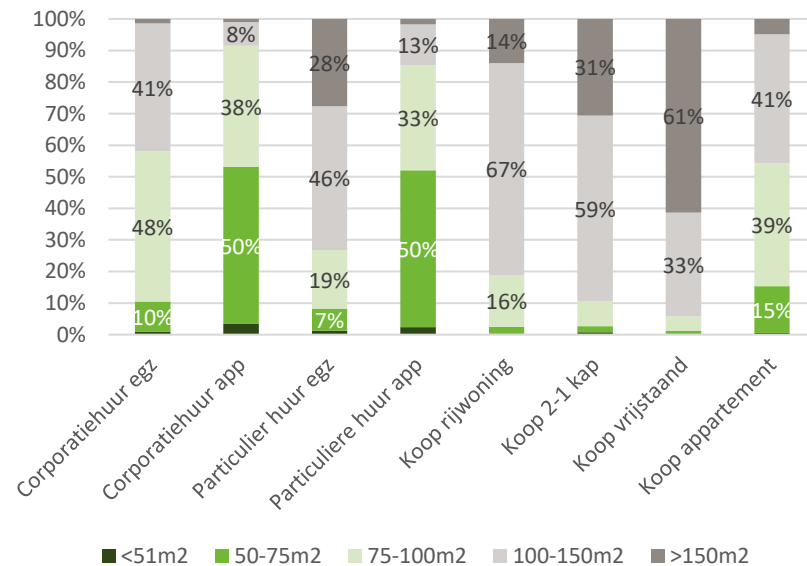


Bron: WoON (2021).

Bij 65+ 1-2 persoons huishoudens is er een duidelijke verschuiving naar grotere woningen. In alle eigendomssegmenten neemt het aandeel mensen in woningen groter dan 100 m² toe. Bij corporatiewoningen is er echter nog steeds een

substantieel aandeel in het segment 75-100 m² (48%), wat wijst op de voorkeur voor ruime maar beheersbare woningen. In tegenstelling tot jongere huishoudens zijn kleinere woningen (< 51 m²) bij 65+ huishoudens minder prominent aanwezig, met uitzondering van enkele corporatieappartementen.

Figuur 3.17: Provincie Gelderland. Woonoppervlak per eigendom voor 1-2 persoons-huishoudens boven 65 jaar, 2024



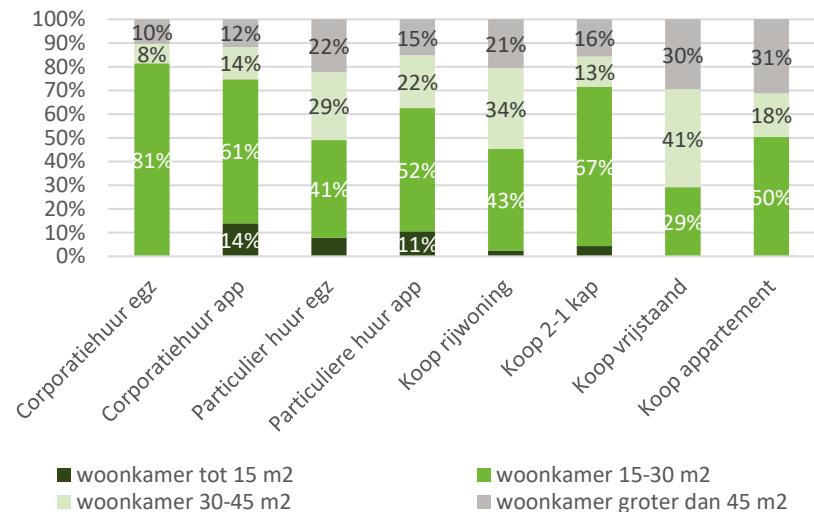
Bron: WoON (2021).

Oppervlakte woonkamer

Uit het WoON2021 komt naar voren dat jongere huishoudens vaker te vinden zijn in compacte woningen, met een focus op betaalbaarheid en nabijheid van stedelijke voorzieningen. Oudere huishoudens blijven daarentegen vaak in grotere woningen, wat wijst op een voorkeur voor woonruimte, comfort of een gebrek aan geschikte alternatieven om te downsizen.

De deskresearch (Hoofdstuk 2) levert als uitgangspunt een minimale oppervlakte van 14 m² voor de woonkamer. Voor huishoudens van 1-2 personen onder de 35 jaar is de woonkamer grootte sterk geconcentreerd in de klasse 15-30 m². Bij corporatiewoning-appartementen heeft 81% van de woningen een woonkamer van deze omvang, terwijl dit percentage bij particuliere huur-appartementen 52% is. Particuliere huurwoningen en koopwoningen hebben een relatief breder aanbod van grotere woonkamers, met respectievelijk 22-29% van de woningen in de klasse 30-45 m² en 10-15% groter dan 45 m². Koopwoningen, zoals 2-onder-1-kap en vrijstaande woningen, tonen een voorkeur voor grotere woonkamers, maar deze zijn minder vertegenwoordigd onder jonge huishoudens.

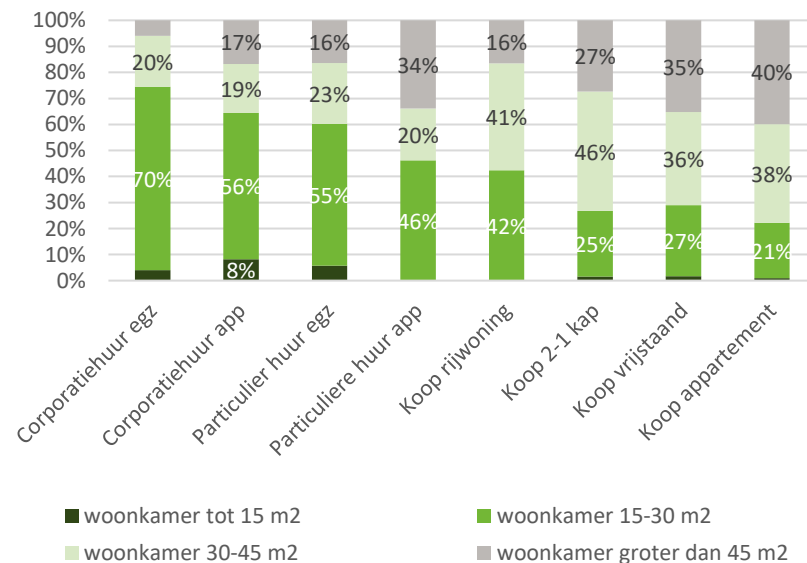
Figuur 3.18: Provincie Gelderland. Woonkamer grootte per eigendom voor 1-2 persoons-huishoudens onder 35 jaar, 2024



Bron: WoON (2021).

Bij de 65+ huishoudens is er een duidelijke verschuiving naar grotere woonkamerooppervlaktes. Bij koopwoningen, met name vrijstaande woningen, zijn 35-40% van de woonkamers groter dan 45 m², wat aanzienlijk hoger is dan bij de jongere huishoudens. Ook bij particuliere huurappartementen is een groter aandeel in deze klasse zichtbaar, met 34%. Corporatiewoningen blijven domineren in de kleinere klasse van 15-30 m², met name onder eengezinswoningen (70%), hoewel dit aandeel lager is dan bij de jongere groep.

Figuur 3.19: Provincie Gelderland. Woonkamer grootte per eigendom voor 1-2 persoonshuishoudens 65+ jaar, 2024



Bron: WoON (2021).

Het grootste verschil tussen de twee groepen is de verschuiving naar grotere woonkamers bij 65+ huishoudens. Jonge huishoudens hebben een sterke focus op compacte woonkamers van 15-30 m², wat aansluit bij hun behoefte aan betaalbare en functionele woonopties. Oudere huishoudens hebben daarentegen meer behoefte aan ruime leefruimtes, wat weerspiegeld wordt in het hogere aandeel van woonkamers groter dan 45 m², vooral bij koopwoningen. Deze verschillen benadrukken hoe leeftijd en levensfase de woonbehoeften en voorkeuren sterk beïnvloeden.

3.5 Samengevat

Kleine woningen maken slechts een klein onderdeel uit van het totale aanbod aan woningen in Gelderland, slechts 5% van het woningaanbod in Gelderland bestaat uit huizen die kleiner zijn dan 50 m² en slechts 16% van de woningvoorraad heeft een oppervlakte tot 75 m². Er zijn zo'n 44.000 kleine woningen in de provincie. Vrijwel al deze kleine woningen zijn huurwoningen. Particuliere verhuurders verhuren naar verhouding de meeste kleine woningen van 50 m² of kleiner. Van alle particuliere huurwoningen bestaat 18% uit woningen met een oppervlakte tot 50 m². Van de sociale huurwoningen in de provincie valt 7% binnen de categorie kleine woningen. Vrijwel het volledige aanbod aan kleine woningen in Gelderland bestaat uit appartementen. Kleine woningen met een oppervlakte tot 50 m² worden veelal bewoond door eenpersoonshuishoudens. De laatste jaren zijn in de particuliere huursector en in mindere mate in de corporatiesector kleine woningen aan de voorraad toegevoegd. Dat waren ook met name appartementen. Ook in de koopsector werden kleine appartementen toegevoegd, maar de aantallen zijn zeer klein.

4 Ontwikkeling kleine huishoudens

In Nederland is de laatste decennia een trend waarneembaar van steeds kleiner wordende huishoudens. Waar in 1964 de gemiddelde huishoudensgrootte nog 3,5 personen was, bedraagt deze in 2023 2,2 personen. Er is in Nederland dus sprake van een duidelijke huishoudensverduunning. Deze hangt samen met de voortgaande vergrijzing, maar ook met de individualisering en de ontkerkelijking. Dezelfde trend als landelijk zichtbaar is, doet zich voor in Gelderland. De verwachting is dat het aantal kleine huishoudens in Gelderland de komende jaren verder zal toenemen.

4.1 Demografische ontwikkeling

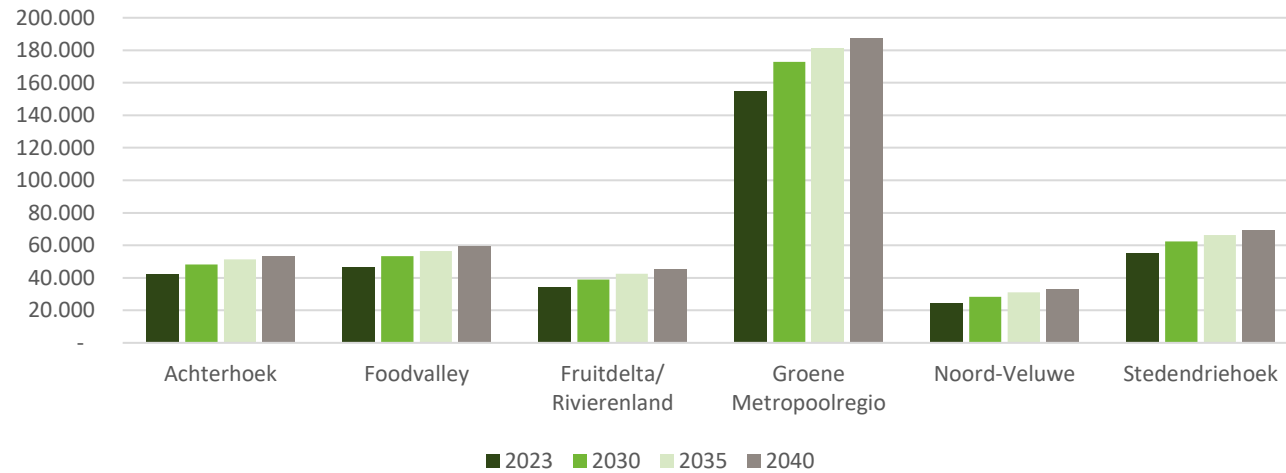
Tabel 4.1: Provincie Gelderland. Ontwikkeling aantal kleine huishoudens naar grootte en leeftijd, 2024 - 2050

	2023	2030	2040	2023 - 2030	2030 - 2040
1p hh, tot 25 jaar	37.900	35.900	34.300	-2.000	-1.600
1p hh 25 – 35 jaar	60.200	67.900	62.000	7.700	-5.900
1p hh 35 – 65 jaar	128.500	137.900	148.400	9.400	10.500
1p hh 65 – 75 jaar	55.200	66.000	71.900	10.800	5.900
1p hh 75+	74.800	96.100	131.100	21.300	35.000
2p hh, tot 25 jaar	5.100	5.700	5.100	600	-600
2p hh 25 – 35 jaar	34.500	38.300	30.600	3.800	-7.700
2p hh 35 – 65 jaar	100.200	97.700	92.700	-2.500	-5.000
2p hh 65 – 75 jaar	86.500	89.600	87.200	3.100	-2.400
2p hh 75+	60.100	76.900	95.100	16.800	18.200
Totaal provincie	643.000	712.000	758.400	69.000	46.400

Bron: CBS, Primos 2024.

Zoals in voorgaande tabel te zien is, is de verwachte groei in het aantal kleine huishoudens met name een groei van het aantal alleenstaande ouderen (65+) en van het aantal twee persoons huishoudens van 75 jaar en ouder. Het aantal alleenstaanden en samenwonenden tot 35 jaar neemt naar verwachting aanmerkelijk af in de periode tot 2040. Over de periode 2023 - 2030 neemt het aantal jonge kleine huishoudens (alleenstaanden tot 25 jaar, alleenstaanden 25-35 jaar en tweepersoons huishoudens tot 25 jaar) nog wel toe, maar in de tien jaar daaropvolgend is ook in deze categorieën een daling te zien. De verwachte groei in het aantal kleine huishoudens houdt dus nauw verband met de vergrijzing en ontgroening in Gelderland. In totaal neemt het aantal alleenstaanden in provincie Gelderland toe met 26% in 2040 vergeleken met 2023.

Figuur 4.1: Provincie Gelderland. Ontwikkeling van het aantal eenpersoonshuishoudens per regio, 2023 - 2040

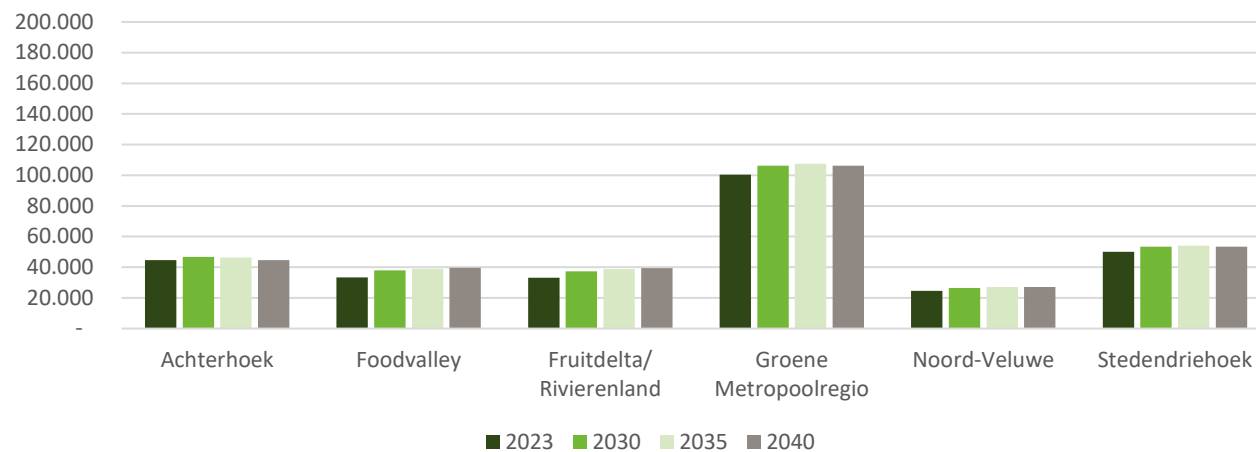


Bron: CBS, Primos 2024.

Bovenstaande staafdiagram laat zien dat volgens de prognose het aantal eenpersoonshuishoudens in alle regio's zal toenemen in 2040 ten opzichte van 2023. De relatief grootste groei is waarneembaar in de regio's Fruitdelta/-

Rivierenland en Noord-Veluwe, waar het aantal alleenstaanden met 34% toeneemt. In de Groene Metropoolregio neemt naar verwachting het aantal alleenstaanden het minste toe, namelijk met 21%.

Figuur 4.2: Provincie Gelderland. Ontwikkeling van het aantal tweepersoonshuishoudens per regio, 2023 - 2040



Bron: CBS, Primos 2024.

Bovenstaande staafdiagram laat zien dat ook het aantal tweepersoonshuishoudens naar verwachting zal toenemen in 2040 ten opzichte van 2023. Deze groei is echter aanmerkelijk minder sterk dan de groei in het aantal alleenstaanden. In de Achterhoek neemt het aantal tweepersoonshuishoudens naar ver-

wachting zelfs licht af. De grootste groei zien we in de regio's Foodvalley en Fruitdelta/Rivierenland. Volgens de prognose neemt het aantal tweepersoonshuishoudens in beide regio's met ongeveer 19% toe in 2040 ten opzichte van 2023.

4.2 Verschillen tussen grotere steden en overige gemeenten

Bestaan er verschillen tussen de grotere steden en de overige gemeenten wat betreft de verwachte ontwikkeling van het aantal kleine huishoudens? In de onderstaande tabel staat deze prognose voor zowel de stedelijke gemeenten (meer dan 100.000 inwoners) als de kleinere gemeenten (30.000 – 100.000 inwoners en tot 30.000 inwoners) apart weergegeven.

Tabel 4.2: Provincie Gelderland. Ontwikkeling aantal kleine huishoudens naar grootte en leeftijd, naar gemeentegrootte, 2024 - 2050

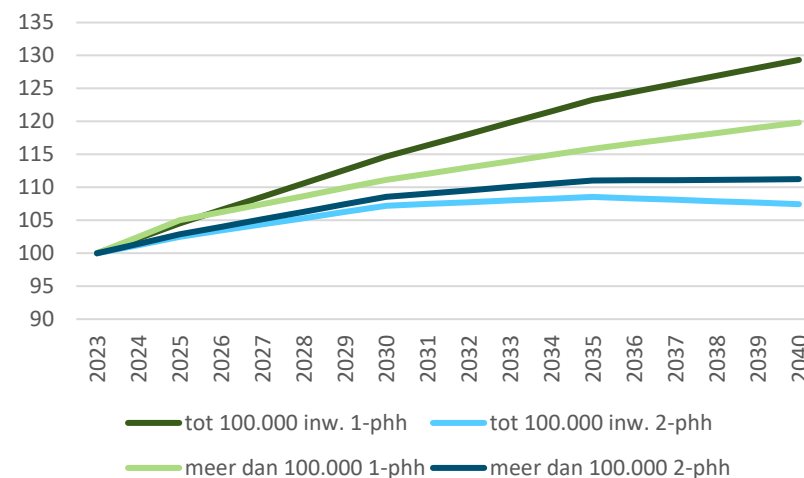
	Gemeenten tot 30.000 inwoners		Gemeenten 30.000 - 100.000 inwoners		Gemeenten 100.000+ inwoners	
	2023-2030	2030-2040	2023-2030	2030-2040	2023-2030	2030-2040
1p hh, tot 25 jaar	200	100	500	-700	-2.600	-900
1p hh 25 - 35 jaar	200	-900	2.200	-2.800	5.300	-2.200
1p hh 35 - 65 jaar	1.200	2.300	4.900	2.800	3.300	5.400
1p hh 65 - 75 jaar	2.800	1.300	5.200	4.400	2.800	200
1p hh 75+	5.000	8.600	9.400	16.500	7.000	9.900
2p hh, tot 25 jaar	100	-100	200	-200	200	-300
2p hh 25 - 35 jaar	1.300	-1.800	2.900	-3.200	-400	-2.600
2p hh 35 - 65 jaar	-1.100	-1.000	-1.600	-2.500	200	-1.400
2p hh 65 - 75 jaar	700	-1.700	600	-1.600	1.900	800
2p hh 75+	4.800	5.100	7.100	7.600	4.900	5.600
Totaal	15.200	11.900	31.400	20.300	22.600	14.500

Bron: CBS, Primos 2024.

Zowel de stedelijke gemeenten met meer dan 100.000 inwoners als de kleinere gemeenten laten grotendeels dezelfde trends zien. Het aantal jongere kleine

huishoudens neemt af terwijl het aantal oudere kleine huishoudens behoorlijk toeneemt. De druk wat betreft oudere kleine huishoudens ligt op de kleinere gemeenten naar verwachting wel hoger dan in de steden. Volgens de prognose vormen de groepen kleine huishoudens 65 - 75 jaar en 75+ zelfs een absolute meerderheid van het totaal aantal kleine huishoudens in 2040. In de stedelijke gemeenten is dat naar verwachting in 2040 niet het geval.

Figuur 4.3: Provincie Gelderland. Relatieve ontwikkeling van het aandeel eenpersoons- en tweepersoonshuishoudens in de grotere steden (100.000+ inwoners) en de kleinere gemeenten (tot 100.000 inwoners) aan de hand van indexcijfers (2023 = 100), 2023 - 2040



Bron: CBS, Primos 2024.

In bovenstaande lijngrafiek is eveneens te zien dat dezelfde trends zichtbaar zijn in zowel de steden als de kleinere gemeenten. Het aantal eenpersoonshuishoudens neemt zowel in de steden als in de kleinere gemeenten sterk toe, alhoewel de relatieve groei sterker is in de kleinere gemeenten dan in de steden.

Ook het aantal tweepersoonshuishoudens neemt in beide categorieën toe, totdat er rond 2035 een stagnatie optreedt. In de kleinere gemeenten is zelfs een voorzichtige neerwaartse trend waarneembaar in de tweede helft van de jaren dertig.

4.3 Samengevat

Het aantal kleine huishoudens in de provincie neemt de komende jaren verder toe. In de periode tot en met 2030 komen er 69.000 kleine huishoudens bij. In de periode 2031 tot 2040 nog eens zo'n 46.500. Daarbij neemt in beide perioden het aantal oudere kleine huishoudens sterk toe. Het aantal jongere kleine huishoudens groeit in de periode tot en met 2030 nog aanmerkelijk, maar neemt daarna snel af. Het aantal alleenstaande huishoudens groeit sneller dan het aantal tweepersoonshuishoudens. Het aandeel alleenstaande (oudere) huishoudens groeit naar verhouding in de gemeenten met minder dan 100.000 inwoners sterker dan in de grotere steden.

5 Meningen over klein wonen

Met een peiling onder de leden van het Gelderlandpanel (1.700 enquêtes) en in groepsgesprekken met inwoners van de provincie is nader onderzocht hoe jonge woningzoekenden en oudere huishoudens die de stap willen zetten naar een levensloopgeschikte woning denken over klein wonen. In dit hoofdstuk benoemen we de belangrijkste bevindingen.

Gedwongen of bewuste keuze?

De korte online peiling onder inwoners van Gelderland (september 2024) laat zien dat betaalbaarheid van een woning een cruciale factor is, vooral voor jonge professionals en gezinnen. Bij ouderen ligt het gewicht in de woonwens op toegankelijkheid en levensloopbestendigheid van de woning. Locatie is voor ouderen een andere belangrijke overweging, waarbij nabijheid van openbaar vervoer en voorzieningen vaak wordt genoemd. Compacte, functionele woonruimtes met efficiënt gebruik van ruimte worden breed gewaardeerd. Tegelijkertijd maken respondenten zich zorgen over stijgende kosten, beperkte beschikbaarheid en de kwaliteit van kleine woningen. Deze resultaten benadrukken de noodzaak om kleine woningen te ontwikkelen die betaalbaar, goed gelegen en passend zijn voor verschillende demografische behoeften.

Uit de panelgesprekken met zowel jongeren (één jongere en de analyse op basis van de enquête), ouderen (25 ouderen) als marktkenner blijkt dat de keuze voor klein wonen sterk samenhangt met huishoudenkenmerken zoals leeftijd, gezinsgrootte, financiële situatie en levensfase. Deze keuze is vaak een combinatie van gedwongen omstandigheden en bewuste overwegingen.

Jongeren: noodzakelijke keuze door schaarste en betaalbaarheid

Weinig keus

Voor jongeren is de keuze voor klein wonen veelal ingegeven door externe factoren. Door beperkte financiële middelen en een krappe woningmarkt zijn jongeren vaak genoodzaakt te kiezen voor kleinere woningen. In het sociale huursegment is de vraag naar kleine woningen hoog vanwege de betaalbaarheid; dit betreft meer een noodzaak dan een bewuste wens. Veel jongeren in dorps- en landelijke gebieden geven de voorkeur aan een start in een koopwoning. Marktkenner geven aan dat een deel van de jongeren minder kritisch is en aangeboden huurwoningen sneller accepteren, zelfs als deze zeer klein zijn (vanaf 20 m²). Marktkenner merken op dat er in de huidige marktomstandigheden veel animo is voor kleine woningen, waarbij jonge woningzoekenden bereid zijn in te leveren op de kwaliteit van de woonomgeving en ook op minder aantrekkelijke locaties zoals bedrijventerreinen woningen accepteren.

Bereikbaarheid belangrijk

Hoewel een deel van de jongeren, met name in dorps- en landelijke gebieden, graag grondgebonden wil wonen in het dorp van hun ouders en nabij sociale contacten, dwingt het gebrek aan geschikte woningen hen vaak buiten hun eigen sociale omgeving. Een deel van hen kiest er dan voor de stap naar een eerste woning uit te stellen. Voor jongeren die de stap wel zetten is belangrijk dat de locatie goed bereikbaar is met het OV en/of dat een grote stad binnen 30-45 minuten te bereiken is met de auto. Marktkenner benadrukken verder dat jongeren voorzieningen zoals horeca belangrijk vinden, en dat de beschikbaarheid van openbaar vervoer in dorpen een uitdaging vormt.

Zorgen over de volgende stap

Er is bij veel jongeren bereidheid om met weinig ruimte te starten. Jongeren zijn zich wel bewust van de beperkingen van een kleine woning als zij een gezin willen starten en maken zich zorgen of een grotere woning tegen die tijd wel beschikbaar zal zijn. Veel jongeren starten liever in een woning die groot genoeg is om een gezin te starten. Als ze bereid zijn om in een kleine woning te starten, is dit vaak maar voor enkele jaren.

Ouderen: bewuste afweging met specifieke wensen

Weinig urgentie

Ouderen met wie is gesproken waren nog maar weinig concreet bezig met een verhuizing naar een kleinere levensloopgeschikte woning. Er was besef dat het belangrijk is de stap te zetten voor dat vanwege de gezondheid echt nodig is, maar er was niet veel gevoel voor urgentie. Een deel van de mensen had zich wel eens georiënteerd, maar er toch vanaf gezien, met name omdat de woonomgeving niet aantrekkelijk genoeg werd gevonden. Marktkenners signaleren dat ouderen vaak vasthouden aan hun huidige woning, wat de doorstroming belemmert.

Kleiner, maar niet klein

Voor ouderen is de keuze voor klein wonen een bewuste overweging. Zij hebben belangrijke wensen en eisen. De meeste ouderen met wie is gesproken ervaren een woning van minder dan 100 m² als te klein en hebben een sterke voorkeur voor een woonoppervlakte van minimaal 100 m². Deze voorkeur is gebaseerd op gewoonten en de behoefte aan comfort, zoals een ruime woonkamer, twee slaapkamers om ook logés te kunnen ontvangen en levensloopbestendigheid. Een gedeelde logeerkamer in het complex is vaak niet aantrekkelijk voor ouderen, men wil deze ruimte in de eigen woning hebben. Ouderen die al wat kleiner wonen, vaak in een sociale huurwoning, denken bij kleiner

wonen ook aan een kleinere woning dan ouderen die in een grote koopwoning wonen. Marktkenners bevestigen dat ouderen die zich richten op een koopwoning of een (middel)dure huurwoning, woningen van minder dan 95 m² als klein beschouwen en dat ze weinig bereid zijn om concessies te doen in hun wooncomfort. In de sociale huursector worden appartementen vanaf ongeveer 65 m² gezien als een aantrekkelijk aanbod voor ouderen die een levensloopgeschikte woning zoeken.

Het financiële plaatje moet goed voelen

Veel ouderen willen graag iets nalaten aan hun kinderen en zijn terughoudend om financieel in te leveren bij een verhuizing naar een kleinere woning. Het hogere prijsniveau van nieuwe, kleinere woningen maakt verhuizen financieel onaantrekkelijk. Marktkenners wijzen erop dat ouderen vaak moeten inleveren op woonoppervlakte terwijl de woonlasten gelijk blijven of zelfs stijgen.

Kritische houding

Ouderen zijn kritisch en weigeren regelmatig aangeboden woningen als deze niet voldoen aan hun specifieke wensen ten aanzien van locatie, grootte (minimaal twee slaapkamers) en voorzieningen. Er is weinig bereidheid tot concessies. Marktkenners merken op dat veel ouderen vasthouden aan hun huidige woonsituatie en alleen bij noodzaak door veranderingen in de gezondheid overwegen te verhuizen. Ook opzien tegen verandering en de rompslomp van een verhuizing spelen een belangrijke rol. Marktkenners benadrukken dat het ontzorgen van ouderen en een persoonlijke benadering essentieel zijn om deze groep te helpen de stap te zetten.

Woningmarkt

Mogelijkheden om betaalbare kleine woningen te realiseren

Beperkingen in financieringsmogelijkheden en strikte gemeentelijke eisen bemoeilijken volgens marktkenners de realisatie van betaalbare kleine woningen die aansluiten bij de wensen van verschillende huishoudens. Marktkenners noemen voorbeelden van gemeentelijke eisen die lastig te realiseren zijn, zoals maximale verkoopprijzen die niet aansluiten bij de grondkosten en de bouwkosten. Grondkosten van € 425-450 euro per m² worden als werkbaar gezien door marktkenners als het gaat om het realiseren van kleine woningen waarbij de grens moet worden opgezocht tussen de prijs waarvoor een woning kan worden aangeboden en de kwaliteit die nog aanspreekt bij de potentiële doelgroep. De indeling van een woning kan veel doen in de acceptatie. Een optimaal ingedeelde kleine woning kan aantrekkelijk zijn waar een even grote woning met een minder goede indeling niet aantrekkelijk is. Dat vraagt afstemming met de doelgroep.

Klein en betaalbaar in de huur vaak minder aantrekkelijk voor investeerders

Huishoudens met lagere inkomens, zoals starters en alleenstaande ouders, hebben minder keuzevrijheid en zijn vaker gedwongen om klein te wonen vanwege financiële beperkingen. Marktkenners geven aan dat financieringsmogelijkheden beperkt zijn voor deze groepen en dat middeldure huurwoningen vaak niet aantrekkelijk zijn voor investeerders, wat het aanbod verder beperkt. Het loont volgens marktkenners om of heel klein te bouwen of juist groot, waardoor in het middensegment weinig aanbod wordt toegevoegd.

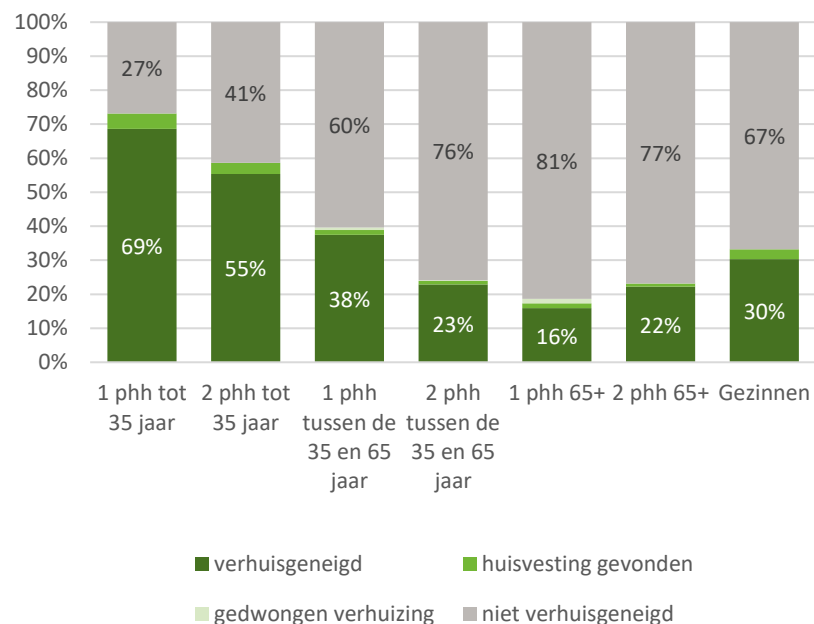
5.1 Samengevat

De keuze voor klein wonen is een complex samenspel van gedwongen en bewuste factoren, sterk beïnvloed door huishoudkenmerken en marktontwikkelingen. Jongeren zijn vaak gedwongen klein te wonen door financiële beperkingen en een beperkt woningaanbod. Ouderen maken vaak een bewuste afweging, maar zijn slechts bereid kleiner te gaan wonen als dit niet ten koste gaat van wooncomfort, levensstijl, twee slaapkamers aanwezig zijn, en de locatie aantrekkelijk is. Financiële overwegingen en het gebrek aan geschikte woningen maken dit echter uitdagend. Ouderen die meer financiële mogelijkheden hebben en een geschikte woning willen kopen of huren stellen hoge eisen, ook ten aanzien van de grootte van een woning. Zij willen kleiner wonen, maar niet klein. Ook in de sociale huursector leidt de minimale grootte die als aantrekkelijk wordt gezien niet tot een wens naar kleine woningen zoals afgebakend op basis van de deskresearch naar een definitie van een kleine woning (zie hoofdstuk 2).

6 Vraagontwikkeling

De woningmarkt in Gelderland staat onder druk. De combinatie van demografische ontwikkelingen, verschuivende woonwensen en een schaarste aan geschikte woningen vraagt om een gedifferentieerde aanpak. Dit hoofdstuk geeft handvatten om een beeld te krijgen van de vraag naar klein wonen, de kwalitatieve eisen van doelgroepen en de demografische ontwikkelingen.

Figuur 6.1: Provincie Gelderland. Verhuiscapaciteit, naar leeftijd en huishoudenssamenstelling*, 2021

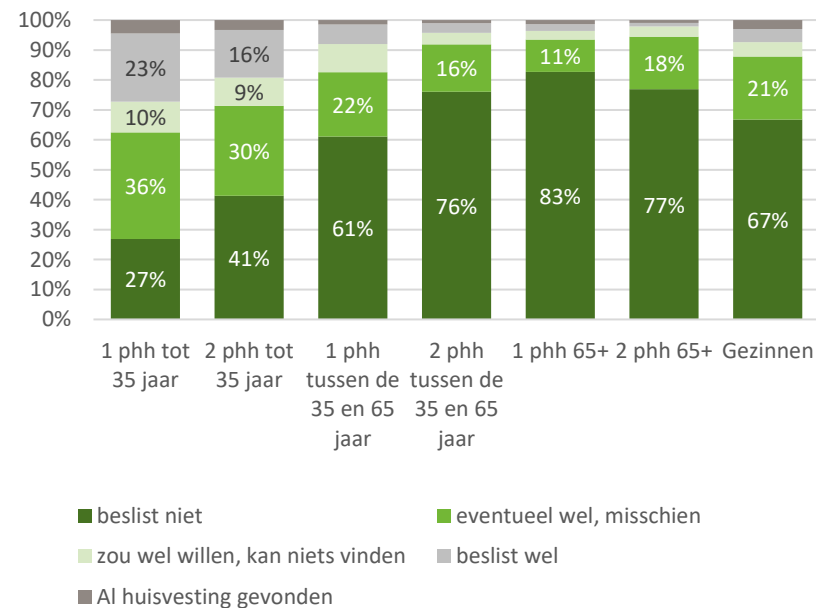


* phh: persoonshuishouden.
Bron: WoON 2021.

Jongere huishoudens willen vaak verhuizen, ouderen zeer beperkt

Het percentage verhuiscapaciteit is het hoogst bij jonge eenpersoonshuishoudens (< 35 jaar, 69%) en tweepersoonshuishoudens (< 35 jaar, 55%). Naarmate huishoudens ouder worden, neemt de verhuiscapaciteit sterk af, met een dieptepunt bij eenpersoonshuishoudens van 65 jaar en ouder (16%). Dit is de groep waarvan een groot deel op termijn een levensloopgeschikte woning nodig zal hebben, maar die lang kan wachten en lang kritisch kan zijn voor zij de stap daadwerkelijk zetten.

Figuur 6.2: Provincie Gelderland. Verhuiscapaciteit naar leeftijd en huishoudenssamenstelling, 2021



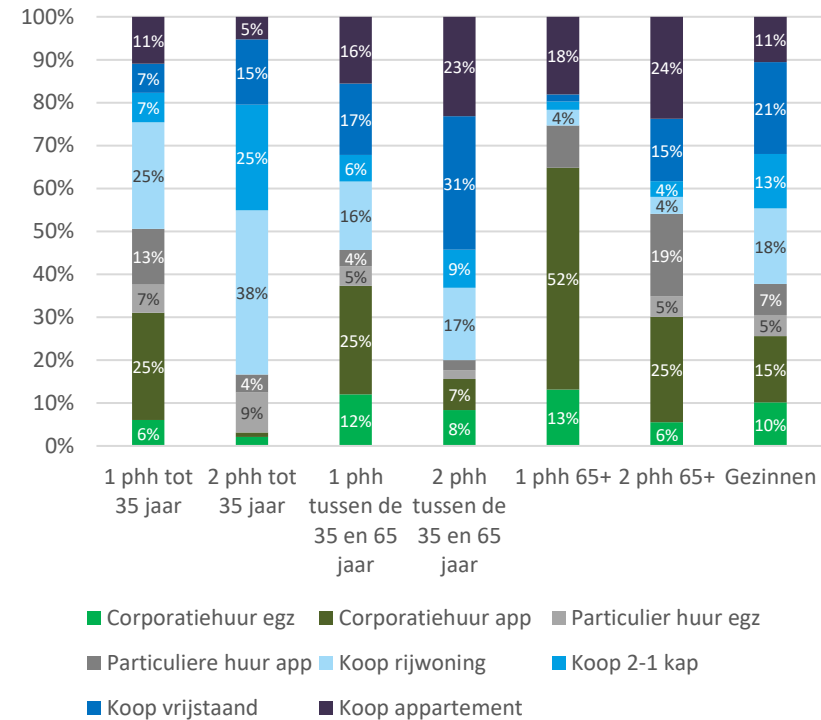
* phh: persoonshuishouden.
Bron: WoON 2021.

Het WoON geeft inzicht in hoe hard de verhuiscwensen zijn van verschillende groepen op de woningmarkt. Jongere huishoudens, met name in de leeftijd tot 35 jaar, hebben relatief hoge verhuiscwensen. Een aanzienlijk deel van deze groep geeft aan beslist te willen verhuizen. Deze wens wordt echter vaak belemmerd door een gebrek aan passende en betaalbare woningen. Bijna 10% van deze huishoudens geeft aan te willen verhuizen maar niets te kunnen vinden.

Oudere huishoudens (65+) daarentegen willen veel vaker beslist niet verhuizen. Slechts een beperkt deel van de ouderen boven 65 jaar heeft een verhuiscwens, waarvan het grootste deel aangeeft 'misschien' te willen verhuizen. Een overgrote meerderheid (77% tot 83%) geeft aan geen verhuiscwens te hebben. Dit beeld sluit aan bij het beeld uit de panelgesprekken met ouderen zelf en met de marktkenners.

Het WoON2024 zal naar verwachting een verandering laten zien ten opzichte van WoON2021, door ontwikkelingen zoals de gestegen huizenprijzen, toenemende woonlasten door de energiecrisis en inflatie, en de groeiende druk op de woningmarkt door vergrijzing. Het WOON 2024 komt in het tweede kwartaal van 2025 beschikbaar. De genoemde ontwikkelingen benadrukken het belang om de cijfers uit WoON2021 te interpreteren binnen de sterk veranderde context van de periode richting 2024.

Figuur 6.3: Provincie Gelderland. Gevraagde woning verhuiscwensgeneigde huishoudens naar eigendom en woonvorm, naar leeftijd en huishoudenssamenstelling, 2021



* egz: eengezinswoning; app: appartement

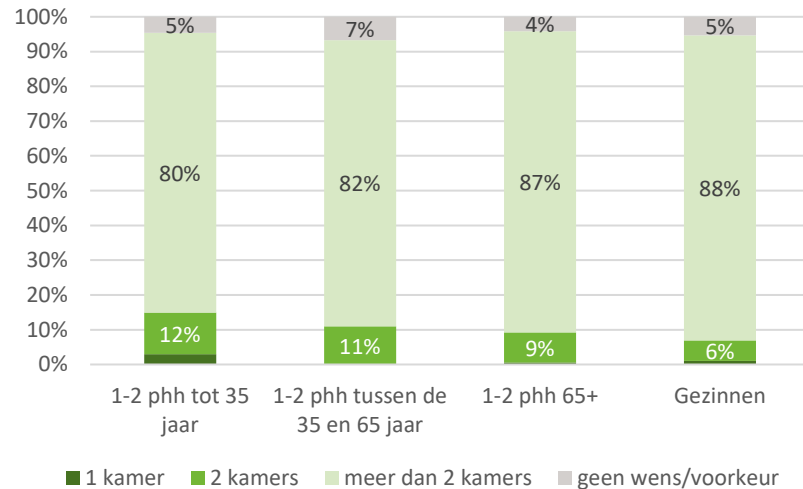
** pph: persoonshuishoudens

Bron: WoON2021.

Alleenstaande huishoudens richten zich vaker dan grotere huishoudens op een appartement in de sociale huur. Dit heeft (mede) te maken met de financiële bereikbaarheid, alleenstaande huishoudens hebben per definitie maar één inkomen. Maar een belangrijk deel van de kleine huishoudens richt zich op de koopsector. Tweepersoonshuishoudens tot 65 jaar richten zich in Gelderland

veelal op een grondgebonden koopwoning. Vanaf 65 jaar gaat de voorkeur veel vaker uit naar een appartement. Dat is vaak een koopappartement of een appartement in de particuliere huursector. Dit zijn vaak appartementen met een (middel)dure huur. In de praktijk kan een vraag naar een appartement ook een vraag naar een grondgebonden levensloopgeschikte woning zijn, zeker in minder stedelijke gebieden.

Figuur 6.4: Provincie Gelderland. Vraag naar aantal kamers bij verhuisgeneigde huishoudens, naar leeftijd en huishoudenssamenstelling*, 2021



* phh: persoons huishouden.
Bron: WoON 2021.

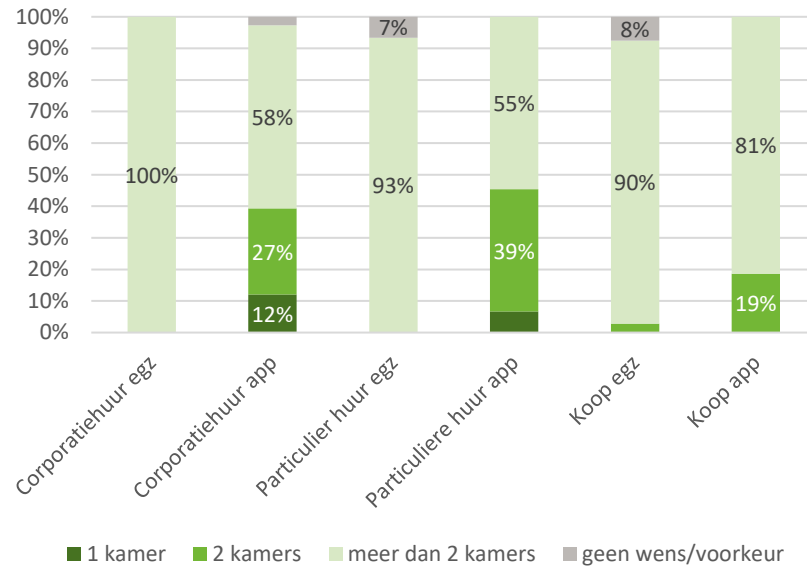
De vraag naar het gewenste aantal kamers bij verhuisgeneigden laat zien dat een meerderheid van huishoudens, ongeacht leeftijd of huishoudentype, een voorkeur heeft voor woningen met meer dan twee kamers. Bij 1-2 persoons huishoudens tot 35 jaar geeft 80% aan een woning met meer dan twee kamers te wensen. Dit aandeel stijgt licht voor de oudere leeftijdsgroepen, met 82% bij

1-2 persoons huishoudens tussen 35 en 65 jaar en 87% bij 65-plussers. Voor gezinnen is dit aandeel het hoogst, met 88% van de huishoudens die meer dan twee kamers verlangen.

De vraag naar woningen met één kamer is daarentegen minimaal, variërend van 0% bij oudere huishoudens (65+) tot slechts 3% bij jongere huishoudens (< 35 jaar). Ook naar woningen met twee kamers is maar een beperkte wens, met een lichte voorkeur bij jongere en middelbare leeftijdsgroepen (12% en 11% respectievelijk) en 9% bij 65-plussers.

Het aandeel huishoudens zonder specifieke voorkeur is laag, variërend van 4% tot 7%.

Figuur 6.5: Provincie Gelderland. Vraag naar type woningen* en aantal kamers bij verhuisgeneigden onder 35 jaar, provincie Gelderland, 2021

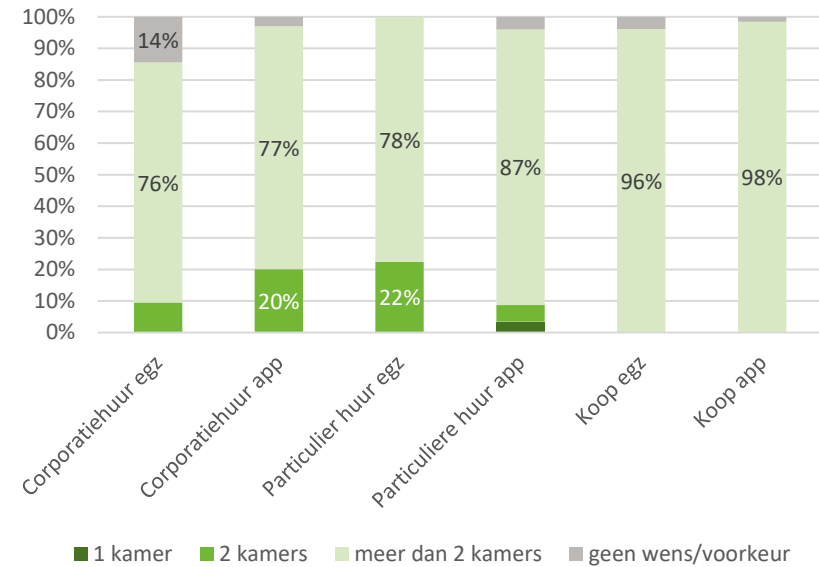


* egz: eengezinswoning; app: appartement

Bron: WoON2021.

Huishoudens onder 35 jaar in Gelderland geven de voorkeur aan woningen met meer dan twee kamers, ongeacht het woningtype. Compacte woningen met één of twee kamers zijn beperkt in trek. Als deze woningen worden gevraagd, dan is het bij jonge huishoudens die zich richten op een huurappartement, zowel in de sociale huursector als in de particuliere huursector.

Figuur 6.6: Provincie Gelderland. Vraag naar type woningen* en aantal kamers bij verhuisgeneigden onder ouderen 65+ jaar, 2021



* egz: eengezinswoning; app: appartement

Bron: WoON2021.

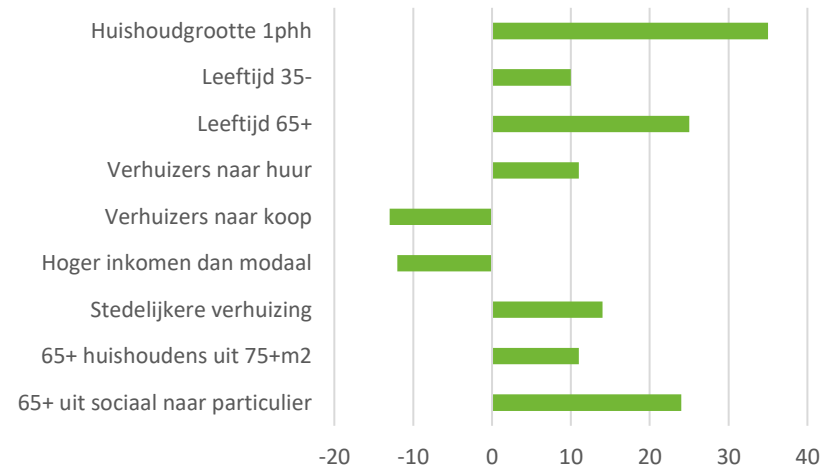
Ouderen in Gelderland hebben, net als jongeren, een sterke voorkeur voor woningen met meer dan twee kamers. Deze voorkeur is bij ouderen nog sterker dan bij jongeren. Compactere woningen met één of twee kamers worden door ouderen nauwelijks gevraagd. Dit sluit helemaal aan bij de bevindingen uit de panelgesprekken met zowel inwoners als marktkeners.

6.1 Inzichten uit de verhuisbewegingen in Gelderland

Verhuiscriteria en woonwensen kunnen verschillen van de daadwerkelijke realisatie. De verhuisdynamiek en de factoren die bepalen dat een huishouden naar een klein(ere) woning verhuist, zijn op basis van de CBS Woonbase in kaart gebracht in de periode 2020 tot en met 2022. Door middel van een statistische analyse van de verhuisbewegingen van huishoudens naar verbanden tussen achtergrondkenmerken en woonsituaties, is nagegaan in welke situaties huishoudens de stap zetten naar een kleinere woning. Deze analyse geeft een statistische onderbouwing en nadere kwantificering van de bevindingen die ook uit de panelgesprekken naar voren komen. Een uitgebreide beschrijving van de bevindingen is opgenomen in bijlage 2.

De analyse van verhuisdynamiek in Gelderland laat zien dat kleinere huishoudens, jongere groepen (< 35 jaar), huurders en huishoudens met lagere inkomens vaker klein(er) gaan wonen. Oudere huishoudens (65+) downsizen eveneens regelmatig, vooral na levensveranderingen zoals het verlies van een partner of het uit huis gaan van kinderen.

Figuur 6.7: Verhuisdynamiek en gemiddelde kans om naar een kleiner woonoppervlak te verhuizen, provincie Gelderland, 2022



Bron: CBS Woonbase (2020 - 2022).

6.2 Opgave

Het aantal jongere huishoudens (tot 35 jaar) in de provincie neemt in de periode 2023 tot en met 2040 op basis van de meest recente Primos-prognose af met 5.700 huishoudens. Het aantal huishoudens in de leeftijd van 65 jaar en ouder neemt daarentegen toe met 108.700. Van deze huishoudens is twee derde een alleenstaand huishouden. En van deze huishoudens is zo'n 85% een huishouden in de leeftijd van 75 jaar en ouder.

Tabel 6.1: Provincie Gelderland. Ontwikkeling aantal kleine huishoudens naar grootte en leeftijd, per regio en totaal, 2024 - 2040

		Achterhoek	Foodvalley	Fruitedelta/Rivierenland	Groene Meentropoolregio	Noord Veluwe	Stedendriehoek	Provincie Gelderland
2023 - 2030								
tot 35 jr	1-phh	160	1.040	-50	3.310	270	1.000	5.730
	2-phh	980	970	1.030	80	510	730	4.310
65 - 75 jr	1-phh	1.660	1.850	1.460	3.410	1.070	1.330	10.780
	2-phh	-170	970	700	830	180	650	3.160
75+	1-phh	2.690	1.990	2.580	8.860	1.610	3.670	21.390
	2-phh	2.220	2.490	1.440	5.320	1.740	3.550	16.750
2030 - 2040								
tot 35 jr	1-phh	-1.360	-1.130	-270	-3.400	-320	-1.050	-7.540
	2-phh	-1.450	-980	-730	-3.200	-560	-1.300	-8.220
65 - 75 jr	1-phh	1.070	1.240	1.060	640	1.010	930	5.940
	2-phh	-1.560	-60	540	-540	-120	-700	-2.440
75+	1-phh	4.780	4.790	4.160	12.790	3.030	5.420	34.970
	2-phh	2.170	3.050	2.230	5.560	1.650	3.570	18.230
2023 - 2040								
tot 35 jr	1-phh	-1.200	-100	-330	-90	-50	-50	-1.810
	2-phh	-470	-10	300	-3.120	-50	-570	-3.910
65 - 75 jr	1-phh	2.720	3.090	2.520	4.050	2.070	2.260	16.710
	2-phh	-1.730	910	1.240	290	60	-50	720
75+	1-phh	7.470	6.780	6.740	21.640	4.640	9.090	56.360
	2-phh	4.390	5.540	3.670	10.870	3.390	7.120	34.990

Bron: CBS, Primos 2024.

Vraag jonge huishoudens

Het aantal jonge kleine huishoudens neemt in de periode tot en met 2030 toe, met ruim 10.000 huishoudens. In de periode na 2030 neemt de omvang van deze groep huishoudens in de provincie echter aanmerkelijk af, met bijna 15.800 huishoudens.

Huidig tekort

Er is op dit moment een woningtekort in de provincie Gelderland van 5,1%. Omdat de woningmarkt enige druk nodig heeft, wordt een tekort van 2% gezien als een gezonde marktdruk. Dat betekent dat het woningtekort zou moeten worden ingelopen met 3,1% van de woningvoorraad. Dat zijn 29.500 woningen die extra nodig zijn om het woningtekort terug te brengen. Ongeveer 15% van de huishoudens in de provincie zijn jonge kleine huishoudens tot 35 jaar. Omdat jonge huishoudens het momenteel extra lastig hebben op de woningmarkt, schatten we de vraag van jongeren die nu niet aan een woning komen hoger in, op 20%. Dat zou betekenen dat er nu een tekort is aan 5.900 woningen voor jonge kleine huishoudens. Deze groep bestaat voor 70% uit potentiële alleenstaande huishoudens en voor 30% uit potentiële huishoudens die een paar willen vormen. Zo'n 15% van de jonge kleine huishoudens zou in een kleine woning met één of twee kamers willen wonen. Dat zijn zo'n 900 woningen. Uit de beknopte enquête onder inwoners van Gelderland blijkt dat de helft van de jonge alleenstaande huishoudens wel bereid zou zijn om te starten in een kleine woning (tot 30 m²), al is dat niet hun eerste wens. Als de helft van de alleenstaande jonge huishoudens die nu een woning zoekt de stap zou zetten naar zo'n kleine woning, zou de behoefte hoger liggen dan op basis van de woonwens, op 2.300 woningen.

Extra behoefte

Het aantal jonge kleine huishoudens neemt de komende jaren (tot en met 2030) nog toe, met de genoemde 10.000 huishoudens. De potentiële vraag

naar kleine woningen onder deze groep bedraagt bij de beschreven uitgangspunten 1.500 tot 3.500 extra kleine woningen. De totale extra behoefte in de periode tot en met 2030 ramen we daarmee op 2.400 (op basis van woonwens) tot 5.800 (op basis van bereidheid om klein te starten) kleine woningen voor jonge kleine huishoudens.

Kwalitatieve vraag

De vraag naar kleine woningen voor jonge huishoudens is een vraag naar één- en bij voorkeur tweekamerwoningen. In de praktijk zijn het vaak huurappartementen. Marktkenners zien ook een markt voor kleine grondgebonden koopwoningen, zeker in de meer dorpse en landelijke delen van de provincie. Betaalbaarheid is voor de meeste jonge huishoudens de belangrijkste factor. Jonge huishoudens die meer te besteden hebben vinden hun weg, ook in de huidige woningmarkt.

Kanttekening bij de vraagontwikkeling

Bij de vraagontwikkeling moet worden aangetekend dat na 2030 het aantal kleine jonge huishoudens afneemt. Dat betekent dat een deel van de huishoudens in kleine woningen de stap wil zetten of heeft gezet naar een grotere woning en de vraag naar kleine woningen voor jonge huishoudens afneemt. Woningen gaan weer vrij komen. De groep oudere huishoudens neemt sterk toe, maar deze groep heeft andere woonwensen dan de groep kleine jonge huishoudens.

Vraag van oudere huishoudens

Waar jongeren flexibiliteit en betaalbaarheid zoeken, vragen ouderen om levensloopbestendige woningen die hen kunnen verleiden tot verhuizen. In tegenstelling tot de jonge huishoudens blijft ook het aantal oudere huishoudens in de periode 2031 - 2040 aanmerkelijk groeien. Tot en met 2030 neemt het aandeel oudere huishoudens toe met 52.100, in de periode 2031 tot 2040 met

nog eens 56.700. In totaal zijn er in de provincie in 2040 108.800 oudere huishoudens méér dan in 2023.

Kwantitatieve vraag

Er is op dit moment een tekort aan voor ouderen geschikte woningen, maar voor veel ouderen is dat tekort minder problematisch omdat zij al wonen. Alleen als de gezondheid dat echt vraagt is een verhuizing op korte termijn noodzakelijk. Ook niet alle oudere huishoudens die er de komende jaren bijkomen hebben behoefte aan een levensloopgeschikte woning. De zekere verhuisgeheid onder ouderen is zo'n 5%. Nog eens ruim 15% wil misschien verhuizen. Als 5% tot 10% van de kleine oudere huishoudens (65+) in de komende jaren verhuist, betekent dat een vraag naar 14.000 tot 28.000 woningen voor ouderen. Een klein deel van deze vraag is een vraag naar kleine woningen met maximaal twee kamers. Het betreft ongeveer 10% van deze vraag. Dat komt neer op zo'n 1.500 tot 3.000 woningen, afhankelijk van het aandeel ouderen dat verhuist. Mogelijk komt een deel van deze woningen ook vrij in de bestaande voorraad. In de periode na 2030 is de toename van het aantal oudere huishoudens nog groter dan in de periode tot en met 2030. Op basis van de woonwensen van ouderen schatten wij de vraag naar echt kleine woningen (tot 50 m²) voor oudere huishoudens echter in als zeer beperkt.

Kwalitatieve vraag

De potentiële vraag naar kleine woningen bij ouderen is een vraag naar huurwoningen, zowel in de corporatiesector als in de particuliere huursector. De meeste vraag richt zich op kleine appartementen, maar ook kleine grondgebonden woningen worden gevraagd.

Kanttekening bij de vraagontwikkeling

Naarmate meer oudere huishoudens de verhuizing laten afhangen van het afnemen van de gezondheid en wachten tot het echt nodig is om te verhuizen,

wordt de vraag naar een geschikte woning een vraag naar wonen met zorg. Recent onderzoek in opdracht van de provincie op basis van de [WoonZorgwijzer](#) geeft nader inzicht in de ontwikkeling van de vraag naar wonen met zorg in Gelderland. Deze vraag valt buiten de scope van het voorliggende onderzoek.

6.3 Samengevat

Jongere huishoudens willen vaak verhuizen, ouderen zeer beperkt. Alleenstaande huishoudens richten zich vaker dan grotere huishoudens op een appartement in de sociale huur. Dit heeft (mede) te maken met de financiële bereikbaarheid, alleenstaande huishoudens hebben per definitie maar één inkomen. Maar een belangrijk deel van de kleine huishoudens richt zich op de koopsector. Tweepersoonshuishoudens tot 65 jaar richten zich in Gelderland veelal op een grondgebonden koopwoning. Vanaf 65 jaar gaat de voorkeur veel vaker uit naar een appartement. Dat is vaak een koopappartement of een appartement in de particuliere huursector. Dit zijn vaak appartementen met een (middel)dure huur. In de praktijk kan een vraag naar een appartement ook een vraag naar een grondgebonden levensloopgeschikte woning zijn, zeker in minder stedelijke gebieden.

Een meerderheid van huishoudens, ongeacht leeftijd of huishoudenstype, heeft een voorkeur voor woningen met meer dan twee kamers. De vraag naar woningen met één kamer is minimaal.

De totale extra behoefte voor jonge kleine huishoudens in de periode tot en met 2030 ramen we op 2.400 (op basis van de woonwens) tot 5.800 (op basis van bereidheid om klein te starten) kleine woningen.

Er is op dit moment een tekort aan voor ouderen geschikte woningen. Een klein deel van de vraag is een vraag naar kleine woningen met maximaal twee kamers. Het betreft ongeveer 10% van deze vraag. Op basis van de woonwensen van ouderen schatten wij de vraag naar echt kleine woningen (tot 50 m²) voor oudere huishoudens echter in als zeer beperkt.

Bijlage 1: Voorraad kleine woningen per deelgebied

Tabel 1: Provincie Gelderland. Oppervlakte eengezinswoningen, per gemeente, subregio en totaal

	< 50 m ²	50-75m ²	75-100m ²	100-150m ²	> 150m ²
Achterhoek	255 (0%)	1.680 (2%)	16.200 (15%)	50.435 (46%)	40.185 (37%)
Aalten	35 (0%)	305 (3%)	1.760 (18%)	4.565 (46%)	3.300 (33%)
Berkelland	20 (0%)	175 (1%)	2.145 (13%)	6.910 (43%)	6.715 (42%)
Bronckhorst	25 (0%)	250 (2%)	1.960 (14%)	5.130 (38%)	6.190 (46%)
Doetinchem	35 (0%)	285 (1%)	2.830 (14%)	11.005 (55%)	5.850 (29%)
Montferland		160 (1%)	1.615 (12%)	6.485 (49%)	4.920 (37%)
Oost Gelre	105 (1%)	175 (2%)	1.680 (15%)	4.755 (44%)	4.210 (39%)
Oude IJsselstreek	20 (0%)	175 (1%)	2.335 (16%)	7.030 (47%)	5.310 (36%)
Winterswijk	15 (0%)	155 (2%)	1.875 (18%)	4.555 (44%)	3.690 (36%)
Foodvalley	1.570 (2%)	1.875 (2%)	13.405 (17%)	39.660 (50%)	23.570 (29%)
Barneveld	60 (0%)	220 (1%)	1.815 (10%)	9.555 (52%)	6.655 (36%)
Ede	270 (1%)	770 (2%)	7.505 (22%)	16.720 (48%)	9.400 (27%)
Nijkerk	120 (1%)	320 (2%)	2.445 (16%)	7.355 (50%)	4.605 (31%)
Scherpenzeel	1.105 (31%)	315 (9%)	465 (13%)	1.145 (32%)	540 (15%)
Wageningen	15 (0%)	250 (3%)	1.175 (14%)	4.885 (56%)	2.370 (27%)

	< 50 m ²	50-75m ²	75-100m ²	100-150m ²	> 150m ²
Fruitdelta/Rivierenland	195 (0%)	1.795 (2%)	17.180 (20%)	40.340 (46%)	28.355 (32%)
Buren	30 (0%)	230 (2%)	2.000 (20%)	3.970 (39%)	3.955 (39%)
Culemborg	25 (0%)	105 (1%)	1.635 (17%)	5.640 (59%)	2.215 (23%)
Maasdriel	10 (0%)	225 (2%)	1.550 (16%)	4.315 (46%)	3.295 (35%)
Neder-Betuwe	40 (0%)	135 (2%)	1.580 (19%)	3.975 (48%)	2.555 (31%)
Tiel	20 (0%)	280 (2%)	3.540 (26%)	6.980 (51%)	2.785 (20%)
West Betuwe	35 (0%)	495 (3%)	4.015 (21%)	8.090 (42%)	6.445 (34%)
West Maas en Waal	10 (0%)	115 (2%)	985 (14%)	2.775 (38%)	3.380 (47%)
Zaltbommel	25 (0%)	210 (2%)	1.875 (18%)	4.595 (44%)	3.725 (36%)
Groene Metropoolregio	425 (0%)	5.860 (3%)	46.195 (20%)	116.655 (50%)	64.160 (28%)
Subregio Arnhem	270 (0%)	3.580 (4%)	21.955 (22%)	48.915 (48%)	26.830 (26%)
Arnhem	85 (0%)	1.445 (4%)	9.935 (25%)	20.225 (50%)	8.670 (21%)
Lingewaard	20 (0%)	210 (1%)	2.510 (15%)	8.680 (52%)	5.225 (31%)
Overbetuwe	70 (0%)	450 (3%)	3.565 (20%)	8.585 (49%)	4.910 (28%)
Renkum	40 (0%)	300 (3%)	1.875 (18%)	4.620 (44%)	3.730 (35%)
Rheden	55 (0%)	1.175 (7%)	4.015 (26%)	6.630 (42%)	3.840 (24%)
Rozendaal			55 (8%)	175 (26%)	455 (66%)
Subregio de Liemers	15 (0%)	425 (1%)	6.130 (17%)	20.845 (58%)	8.780 (24%)
Doesburg		185 (4%)	945 (23%)	2.115 (51%)	910 (22%)
Duiven		40 (0%)	1.750 (19%)	5.340 (57%)	2.210 (24%)
Westervoort		45 (1%)	1.235 (21%)	3.660 (63%)	910 (16%)
Zevenaar	15 (0%)	155 (1%)	2.200 (13%)	9.730 (58%)	4.750 (28%)
Subregio Nijmegen	140 (0%)	1.855 (2%)	18.110 (19%)	46.895 (49%)	28.550 (30%)
Berg en Dal	15 (0%)	280 (2%)	2.650 (21%)	5.675 (44%)	4.205 (33%)
Beuningen		280 (3%)	1.910 (20%)	4.210 (44%)	3.175 (33%)
Druten		55 (1%)	1.060 (16%)	3.130 (46%)	2.590 (38%)
Heumen	20 (0%)	40 (1%)	355 (6%)	2.830 (47%)	2.815 (46%)
Nijmegen	95 (0%)	1.010 (2%)	9.765 (22%)	23.620 (52%)	10.860 (24%)
Wijchen	10 (0%)	190 (1%)	2.370 (16%)	7.430 (50%)	4.905 (33%)

	< 50 m ²	50-75m ²	75-100m ²	100-150m ²	> 150m ²
Noord Veluwe	475 (1%)	1.860 (3%)	10.205 (16%)	30.480 (49%)	18.975 (31%)
Elburg	50 (1%)	205 (2%)	1.650 (20%)	4.150 (50%)	2.205 (27%)
Ermelo	105 (1%)	305 (3%)	1.590 (18%)	4.245 (48%)	2.620 (30%)
Harderwijk	155 (1%)	400 (3%)	2.315 (16%)	7.830 (54%)	3.780 (26%)
Hatterm		70 (2%)	840 (19%)	1.945 (44%)	1.605 (36%)
Nunspeet	70 (1%)	185 (2%)	1.130 (12%)	5.075 (55%)	2.850 (31%)
Oldebroek	30 (0%)	460 (6%)	1.190 (15%)	3.505 (43%)	2.900 (36%)
Putten	65 (1%)	235 (3%)	1.490 (17%)	3.730 (44%)	3.015 (35%)
Stedendriehoek	480 (0%)	3.480 (3%)	21.240 (18%)	56.600 (48%)	35.090 (30%)
Apeldoorn	85 (0%)	1.360 (3%)	10.170 (19%)	27.695 (52%)	13.475 (26%)
Brummen	20 (0%)	520 (6%)	1.640 (20%)	3.930 (47%)	2.290 (27%)
Epe	35 (0%)	240 (2%)	1.850 (16%)	5.495 (47%)	4.010 (34%)
Heerde	50 (1%)	185 (3%)	1.560 (23%)	3.210 (47%)	1.770 (26%)
Lochem	30 (0%)	210 (2%)	1.855 (14%)	4.685 (36%)	6.060 (47%)
Voorst	210 (2%)	315 (3%)	1.360 (15%)	3.565 (39%)	3.640 (40%)
Zutphen	50 (0%)	650 (4%)	2.805 (18%)	8.020 (52%)	3.845 (25%)
Provincie Gelderland	3.400 (0%)	16.550 (2%)	124.425 (18%)	334.170 (49%)	210.335 (31%)

Tabel 2: Provincie Gelderland. Oppervlakte meergezinswoningen, per gemeente, (sub)regio en totaal

	< 50 m ²	50-75m ²	75-100m ²	100-150m ²	> 150m ²
Achterhoek	3.530 (14%)	8.285 (32%)	6.080 (23%)	4.070 (16%)	4.020 (15%)
Aalten	290 (13%)	715 (33%)	420 (19%)	265 (12%)	465 (22%)
Berkelland	520 (14%)	745 (20%)	935 (25%)	670 (18%)	830 (22%)
Bronckhorst	400 (14%)	480 (17%)	465 (17%)	735 (27%)	690 (25%)
Doetinchem	1.065 (16%)	2.455 (37%)	2.055 (31%)	735 (11%)	380 (6%)
Montferland	290 (10%)	1.080 (37%)	570 (20%)	555 (19%)	415 (14%)
Oost Gelre	225 (11%)	700 (34%)	395 (19%)	305 (15%)	430 (21%)
Oude IJsselstreek	395 (15%)	815 (30%)	650 (24%)	400 (15%)	435 (16%)
Winterswijk	345 (11%)	1.295 (43%)	590 (20%)	405 (13%)	375 (12%)
Foodvalley	7.470 (21%)	10.880 (31%)	10.290 (30%)	4.025 (12%)	2.100 (6%)
Barneveld	920 (18%)	1.870 (37%)	1.150 (23%)	665 (13%)	455 (9%)
Ede	2.715 (17%)	5.465 (33%)	5.335 (33%)	1.955 (12%)	850 (5%)
Nijkerk	415 (14%)	870 (29%)	1.110 (37%)	490 (16%)	155 (5%)
Scherpenzeel	165 (25%)	250 (38%)	110 (17%)	115 (17%)	25 (4%)
Wageningen	3.255 (34%)	2.425 (25%)	2.585 (27%)	800 (8%)	615 (6%)

	< 50 m ²	50-75m ²	75-100m ²	100-150m ²	> 150m ²
Fruitdelta/Rivierenland	2.010 (13%)	4.990 (32%)	5.140 (33%)	2.165 (14%)	1.170 (8%)
Buren	50 (6%)	175 (20%)	260 (30%)	190 (22%)	180 (21%)
Culemborg	430 (13%)	1.075 (33%)	1.165 (36%)	385 (12%)	155 (5%)
Maasdriel	45 (5%)	250 (28%)	315 (35%)	220 (24%)	70 (8%)
Neder-Betuwe	70 (9%)	145 (19%)	315 (41%)	140 (18%)	100 (13%)
Tiel	465 (10%)	2.150 (44%)	1.600 (33%)	505 (10%)	115 (2%)
West Betuwe	445 (21%)	495 (23%)	665 (31%)	330 (15%)	225 (10%)
West Maas en Waal	185 (16%)	315 (27%)	290 (25%)	200 (17%)	190 (16%)
Zaltbommel	320 (20%)	385 (25%)	530 (34%)	195 (12%)	135 (9%)
Groene Metropoolregio	19.265 (17%)	38.485 (34%)	32.965 (29%)	15.265 (14%)	5.775 (5%)
Subregio Arnhem	9.430 (17%)	18.920 (34%)	17.115 (31%)	7.300 (13%)	2.265 (4%)
Arnhem	6.850 (18%)	13.495 (35%)	12.080 (31%)	4.935 (13%)	1.415 (4%)
Lingewaard	365 (10%)	1.305 (37%)	1.050 (30%)	565 (16%)	240 (7%)
Overbetuwe	390 (14%)	605 (22%)	910 (34%)	550 (20%)	235 (9%)
Renkum	730 (16%)	1.285 (29%)	1.585 (36%)	670 (15%)	190 (4%)
Rheden	1.095 (20%)	2.230 (40%)	1.490 (27%)	580 (10%)	175 (3%)
Rozendaal					10 (100%)
Subregio de Liemers	800 (11%)	2.730 (38%)	2.525 (35%)	845 (12%)	360 (5%)
Doesburg	50 (4%)	500 (42%)	315 (26%)	260 (22%)	70 (6%)
Duiven	120 (8%)	700 (48%)	495 (34%)	65 (4%)	70 (5%)
Westervoort	120 (13%)	340 (38%)	320 (36%)	90 (10%)	25 (3%)
Zevenaar	510 (14%)	1.190 (32%)	1.395 (38%)	430 (12%)	195 (5%)
Subregio Nijmegen	9.035 (18%)	16.835 (34%)	13.325 (27%)	7.120 (14%)	3.150 (6%)
Berg en Dal	525 (16%)	1.010 (32%)	950 (30%)	480 (15%)	235 (7%)
Beuningen	345 (19%)	500 (28%)	615 (35%)	245 (14%)	75 (4%)
Druten	335 (22%)	515 (33%)	355 (23%)	170 (11%)	165 (11%)
Heumen	180 (14%)	425 (34%)	415 (33%)	185 (15%)	60 (5%)
Nijmegen	7.045 (18%)	13.055 (34%)	10.270 (27%)	5.610 (15%)	2.395 (6%)
Wijchen	605 (18%)	1.330 (40%)	720 (22%)	430 (13%)	220 (7%)

	< 50 m ²	50-75m ²	75-100m ²	100-150m ²	> 150m ²
Noord Veluwe	2.860 (17%)	5.815 (34%)	4.515 (26%)	2.710 (16%)	1.205 (7%)
Elburg	315 (21%)	380 (26%)	390 (26%)	235 (16%)	170 (11%)
Ermelo	565 (21%)	820 (30%)	580 (22%)	425 (16%)	305 (11%)
Harderwijk	960 (14%)	2.620 (38%)	2.115 (30%)	1.090 (16%)	180 (3%)
Hatterem	135 (14%)	385 (40%)	270 (28%)	120 (12%)	60 (6%)
Nunspeet	385 (19%)	575 (29%)	515 (26%)	325 (16%)	185 (9%)
Oldebroek	230 (16%)	425 (30%)	260 (18%)	275 (19%)	235 (16%)
Putten	270 (17%)	610 (39%)	385 (24%)	240 (15%)	70 (4%)
Stedendriehoek	5.525 (14%)	13.135 (33%)	13.075 (33%)	5.740 (14%)	2.120 (5%)
Apeldoorn	3.100 (14%)	7.220 (33%)	8.280 (38%)	2.640 (12%)	560 (3%)
Brummen	300 (26%)	270 (23%)	275 (24%)	205 (18%)	110 (9%)
Epe	510 (16%)	975 (31%)	1.015 (32%)	420 (13%)	245 (8%)
Heerde	230 (17%)	320 (23%)	365 (26%)	330 (24%)	145 (10%)
Lochem	370 (15%)	645 (25%)	535 (21%)	595 (23%)	400 (16%)
Voorst	180 (10%)	505 (28%)	470 (26%)	340 (19%)	285 (16%)
Zutphen	835 (11%)	3.200 (41%)	2.135 (28%)	1.210 (16%)	375 (5%)
Provincie Gelderland	40.660 (17%)	81.590 (33%)	72.065 (29%)	33.975 (14%)	16.390 (7%)

Bijlage 2: Bevindingen regressieanalyse verhuisbewegingen naar achtergrondkenmerken

Beeld op hoofdlijnen

- In de periode 2020 tot en met 2022 zien we dat eenpersoonshuishoudens significant vaker verhuizen naar een woning die 25m² kleiner is dan hun vorige woning. In vergelijking met grotere huishoudens hebben eenpersoonshuishoudens 33% meer kans op een dergelijke verhuizing, terwijl tweepersoonshuishoudens 32% meer kans hebben. Dit wijst erop dat downsizing voor deze groepen een belangrijk onderdeel vormt van hun verhuisgedrag, mogelijk ingegeven door financiële beperkingen of veranderende woonbehoeften.
- Leeftijd speelt ook een belangrijke rol. Eén- of tweepersoonshuishoudens onder de 35 jaar hebben 9% tot 13% meer kans dan gezinnen om te verhuizen naar een kleinere woning. Dit heeft een samenhang met het instapniveau van starters, die vaak genoeg nemen met compactere en betaalbare woningen in stedelijke gebieden. Kleine oudere huishoudens (65 jaar en ouder) hebben daarentegen 20% tot 31% meer kans om naar een kleinere woning te verhuizen dan hun vorige woonoppervlakte dan oudere huishoudens die nog inwonende kinderen hebben.
- Ook de huidige woonsituatie is bepalend. Huurders, met name in de sociale huursector, verhuizen relatief vaker naar kleinere woningen dan koopwoningbezitters, die juist een lagere kans hebben om naar een kleinere woning te verhuizen. Dit patroon suggereert dat koopbezitters vaker de voorkeur geven aan stabiliteit en het behoud van woonruimte, terwijl huurders flexibeler lijken in hun keuzes of mogelijk beperktere opties hebben.

- Inkomensverschillen laten eveneens een duidelijk patroon zien. Huishoudens met een inkomen boven modaal hebben een grotere kans om naar een grotere woning te verhuizen (10%), daarbovenop hebben huishoudens met een inkomenstoename boven € 5.000 11% meer kans om groter te gaan wonen. Dit wijst erop dat huishoudens met hogere inkomens vaker de financiële ruimte hebben om te verhuizen naar een grotere woning of hun huidige woonoppervlak te behouden.
- Tot slot zijn er verschillen tussen stedelijke en minder stedelijke gebieden. In stedelijke gebieden verhuizen mensen vaker naar kleinere woningen (11% tot 19% grotere kans), waarschijnlijk door beperkingen in het woningaanbod en de hogere concentratie van kleinere woningen. In minder stedelijke gebieden is de kans om naar een kleinere woning te verhuizen kleiner, wat samenhangt met de ruimere woningvoorraad in deze gebieden en met de woonvoorkeuren van huishoudens die zich op deze woonmilieus richten. Dit wijst op een duidelijke relatie tussen de mate van stedelijkheid en de keuze voor woonoppervlak bij verhuizingen.

Verhuiskansen naar 75m² of minder

- Eenpersoonshuishoudens hebben een 38% hogere kans om naar een woning met minder dan 75m² te verhuizen dan gezinnen. Dit wijst opnieuw op de mobiliteit van deze groep naar compactere woningen, vaak passend bij hun woonbehoeften of financiële mogelijkheden. Tweepersoonshuishoudens tonen een kleinere, maar nog steeds verhoogde kans (15%) om naar een kleinere woning te verhuizen. Grotere huishoudens (3+ personen) hebben een significant lagere kans, wat bevestigt dat zij hun behoefte aan woonruimte behouden.
- Huurders hebben een hogere kans om naar een woning met minder dan 75m² te verhuizen dan koopwoningeigenaren. Sociale huurders hebben bijvoorbeeld een duidelijk verhoogde kans op downsizing in vergelijking met particuliere huurders of koopwoningeigenaren. Dit verschil kan worden

verklaard door de grotere aanwezigheid van kleinere woningen in de sociale huursector en beperktere financiële mogelijkheden van huurders.

- Huishoudens met een lager inkomen hebben een grotere kans om naar een woning met minder dan 75m² te verhuizen. Eén of tweepersoonshuishoudens met een bovenmodaal inkomen hebben 10% tot 15% meer kans om naar een grotere woning dan 75m² te verhuizen, wat wijst op de afhankelijkheid van de lagere inkomensgroepen van kleinere, betaalbare woningen. In tegenstelling tot vermogendere huishoudens.
- Eenpersoonshuishoudens onder de 35 jaar hebben een verhoogde kans om naar een woning met minder dan 75m² te verhuizen (8%), wat aansluit bij hun positie als starters op de woningmarkt. Oudere eenpersoonshuishoudens (65 jaar en ouder) hebben een gelijke kans om te verhuizen naar een kleinere woning dan 75m².
- Inkomensverschillen hebben ook invloed op verhuizingskeuzes bij 65+ huishoudens. 65+ huishoudens met een inkomen boven modaal hebben een 10% - 20% lagere kans om te downsizen naar een woning kleiner dan 75m². Dit wijst op de financiële mogelijkheden van hogere inkomens om ruimer te blijven wonen. In contrast daarmee maken huishoudens met lagere inkomens vaker de stap naar kleinere woningen.
- De grootte van de vorige woning speelt een belangrijke rol. Huishoudens die al in kleinere woningen (< 75m²) woonden, hebben een hogere kans om te blijven in de categorie van minder dan 75m². Daarentegen hebben huishoudens die voorheen in grotere woningen woonden (> 75m²), een kleinere kans om naar een kleinere woning te verhuizen (6% en toenemend tot 14% bij grotere oppervlakte van de vorige huisvesting), wat duidt op de voorkeur om woonruimte te behouden.
- In stedelijke gebieden is de kans op verhuizen naar een kleinere woning (< 75m²) hoger (9%). Dit komt overeen met het grotere aandeel compacte woningen in stedelijke centra en de beperkte beschikbaarheid van ruimere woningen. In minder stedelijke gebieden is de kans op downsizing lager, wat

wijst op de beschikbaarheid van ruimere woningen buiten stedelijke ker-
nen.

Verhuiskansen naar 50 m² of minder

- Eenpersoonshuishoudens hebben een verhoogde kans (14%) om te verhuizen naar een woning kleiner dan 51m² in vergelijking met andere huishoudens. Dit bevestigt het patroon dat kleinere huishoudens, die vaak bestaan uit alleenstaanden, meer geneigd zijn om in zeer compacte woningen te wonen. Tweepersoonshuishoudens hebben een veel kleinere kans om naar dergelijke woningen te verhuizen, wat suggereert dat ze vaker kiezen voor woningen met iets meer ruimte, zelfs bij downsizing.
- Huurders, met name verhuizend uit de sociale sector, hebben een hogere kans om naar een woning kleiner dan 51m² te verhuizen (12%). Dit sluit aan bij het grotere aanbod van compacte woningen in de sociale/particuliere huursector. Daarentegen hebben huishoudens die naar koopwoningen verhuizen een duidelijk lagere kans om te downsizen naar deze categorie (6%).
- Jongere eenpersoonshuishoudens hebben een hogere kans (7%) om naar een woning kleiner dan 51m² te verhuizen, wat past bij hun positie als starters op de woningmarkt en hun financiële mogelijkheden. Oudere huishoudens (65+ jaar) hebben een voorkeur voor het behouden van enige ruimtelijkheid, zelfs bij downsizing.
- Lagere inkomensgroepen hebben een verhoogde kans om naar een woning kleiner dan 51m² te verhuizen, terwijl hogere inkomensgroepen minder geneigd zijn om naar deze categorie te verhuizen (-3% tot -8%). Dit bevestigt dat compacte woningen vaak een keuze of noodzaak zijn voor huishoudens met beperkte financiële middelen.

65+ huishoudens die naar kleiner dan 75 m² verhuizen

Uit de panelgesprekken blijkt dat ouderen 'klein' pas ervaren bij een woonoppervlakte van ongeveer 100 m². Dit verschilt aanzienlijk van de in het model

gehanteerde grens van 50 m², maar sluit aan bij het beeld dat ouderen minder snel naar echt kleine woningen (< 75 m²) verhuizen. Het regressiemodel hebben we hierom aangepast en onderzocht wat de kans is dat een 65+ huishouden naar een woning kleiner dan 75 m² verhuist in plaats van 50 m².

- Bij 65+ huishoudens in Gelderland zijn downsizing-beslissingen sterk afhankelijk van het type eigendom en de vorige woninggrootte. Koopwoningbezitters blijven vaker ruim wonen, terwijl huurders vaker kleiner gaan wonen.
- Als het 65+ huishouden de partner verliest of de kinderen uit huis zijn is er een 51% grotere kans dat het alleenstaande huishouden bij de verhuizing op zoek gaat naar een kleinere woning. Live events zijn van grote invloed op de kans om te verhuizen.
- 65+ huishoudens die oorspronkelijk uit een koopwoning komen, hebben een duidelijk lagere kans (-18% tot -21%) om te downsizen naar een woning kleiner dan 75m² in vergelijking met huishoudens die uit huurwoningen komen. Sociale huurders en particuliere huurders verhuizen juist vaker naar een kleinere woning. Dit bevestigt de stabiliteit en voorkeur van koopwoningbezitters om ruim te blijven wonen, terwijl huurders vaker afhankelijk zijn van kleinere woonopties, huurders hebben minder te kiezen dan kopers. Oudere huishoudens uit de corporatiesector hebben een grotere kans te verhuizen naar een particuliere woning tot 75m² (24%).
- De grootte van de woning die men verlaat speelt een belangrijke rol voor eenpersoonshuishoudens. Huishoudens die eerder in een ruime woning (> 75m²) woonden, hebben een verhoogde kans (10-16%) om te downsizen naar een kleinere woning onder de 75m² in vergelijking met tweepersonshuishoudens. Dit kan worden verklaard door levensfase-gerelateerde keuzes, waarbij huishoudens met grote woningen downsizen naar meer beheersbare woningen.

Samengevat

Tabel 1: Verhuisdynamiek en gemiddelde kans om naar een kleiner woonoppervlak te verhuizen, provincie Gelderland, 2022

Thema	Belangrijkste Inzichten bij de verhuizingen van 2020 - 2022 naar een woonruimte in Gelderland
Huishoudgrootte	Eenpersoonshuishoudens hebben 33%-38% meer kans om kleiner te gaan wonen (< 75m ²). Tweepersonshuishoudens hebben 15%-32% meer kans, terwijl grotere huishoudens ruimte behouden of vergroten.
Leeftijd	Jongere huishoudens (< 35 jaar) hebben 7%-13% meer kans om kleiner te gaan wonen vanwege betaalbaarheid en instapmogelijkheden. Oudere huishoudens (65+) hebben 20%-31% meer kans om kleiner te gaan wonen dan de huishoudens in de leeftijd 35 tot 65 jaar.
Type Woningbezit	Huurders, vooral uit de sociale huursector, hebben significant meer kans om naar kleinere woningen (< 75m ²) te verhuizen. Woningeigenaren hebben 6%-21% minder kans om kleiner te gaan wonen.
Inkomensniveau	Huishoudens met een lager inkomen hebben een hogere kans om kleiner te gaan wonen (< 75m ²). Huishoudens met hogere inkomens hebben 10-15% meer kans om naar grotere woningen te verhuizen.
Vorige Woninggrootte	Huishoudens die eerder in grotere woningen (> 75m ²) woonden, hebben 6%-16% meer kans om kleiner te gaan wonen. Kleinere huishoudens (< 75m ²) blijven vaker in dezelfde groottecategorie wonen.
Stedelijk vs. Landelijk	Stedelijke huishoudens hebben 9%-19% meer kans om kleiner te gaan wonen, wat de concentratie van compacte woningen in stedelijke centra weerspiegelt. Huishoudens in landelijke gebieden behouden vaker ruimere woningen.

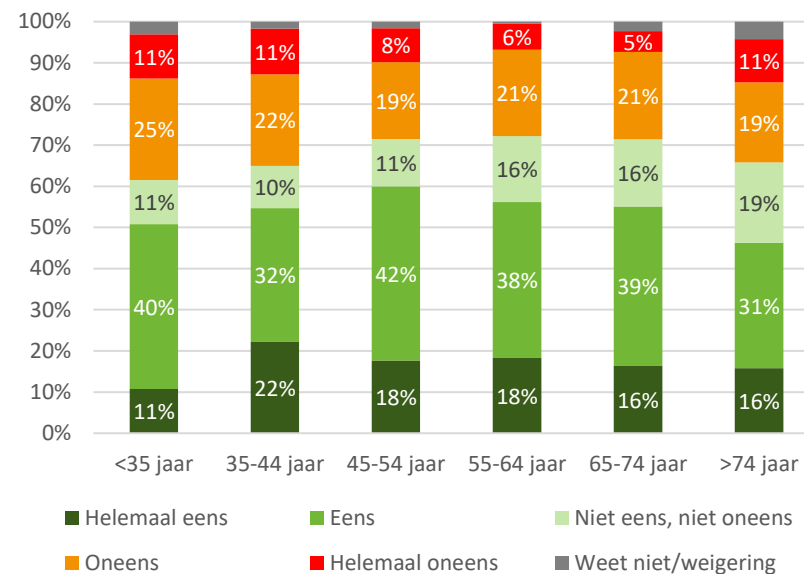
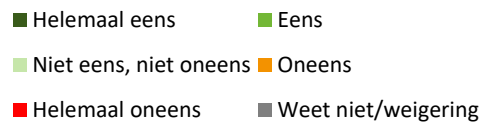
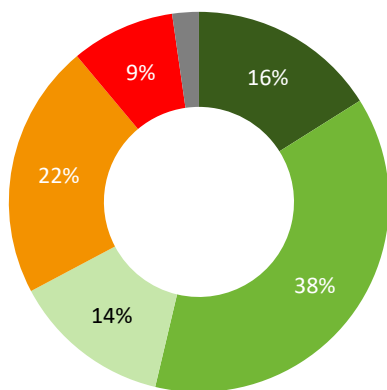
Thema	Belangrijkste Inzichten bij de verhuizingen van 2020 - 2022 naar een woonruimte in Gelderland
Situatie 65+	Als een 65+ huishouden een partner verliest of kinderen uit huis gaan, hebben ze 51% meer kans om kleiner te gaan wonen bij het zoeken van een nieuwe woonruimte. 65+ huishoudens in de sociale sector hebben 24% meer kans om naar een kleinere particuliere woning te verhuizen. Dit hangt samen met verhuizingen naar een woon-zorglocatie waar wonen en zorg gescheiden zijn en de woonruimte apart wordt gehuurd.

Bron: CBS Woonbase (2020 - 2022).

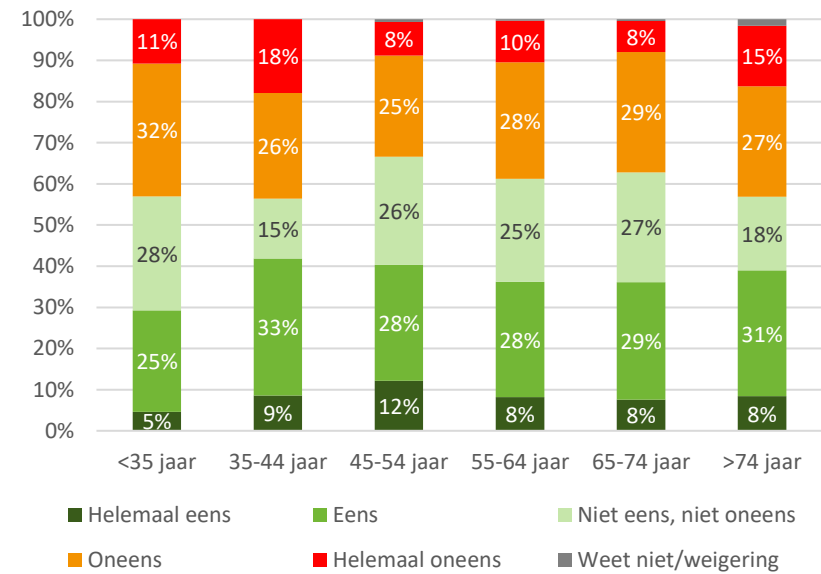
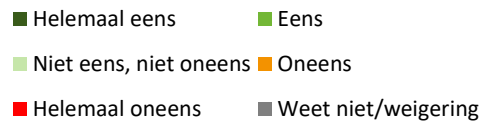
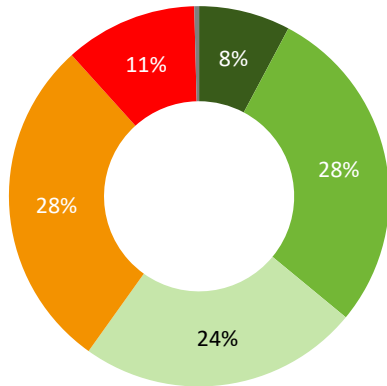
Bijlage 3: Meningspeiling Gelderland- panel

In een korte meningspeiling onder de leden van het Gelderlandpanel zijn enkele stellingen voorgelegd die hebben gediend als gespreksstof tijdens de georganiseerde panelbijeenkomsten. In deze bijlagen zijn de resultaten van de meningspeiling opgenomen.

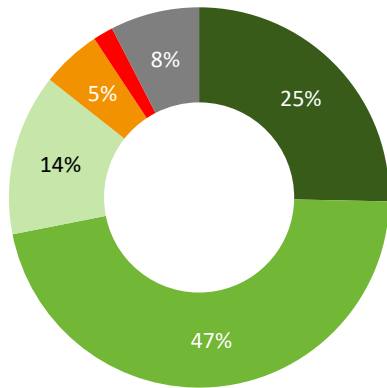
Stelling 1: Een woning van minder dan 30 m² is prima als eerste woning om in te starten als je alleen gaat wonen



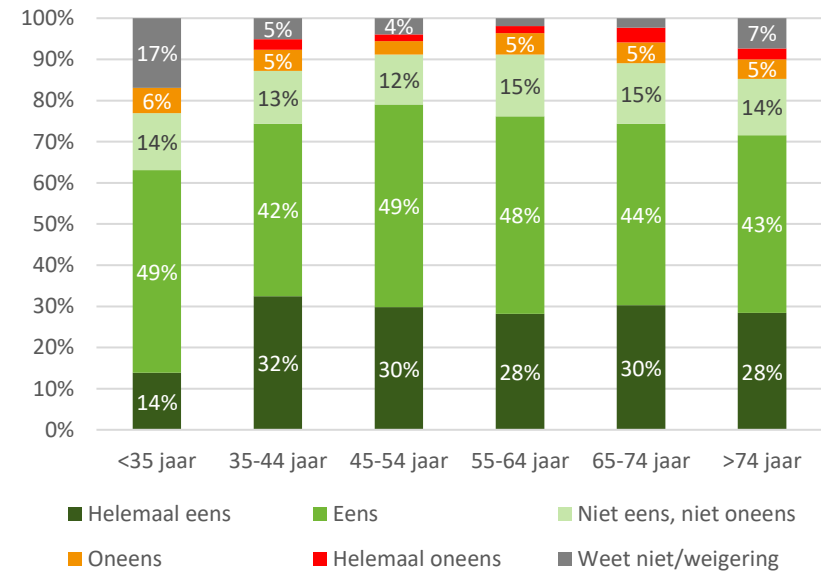
Stelling 2: Het is logisch dat als je alleen of met z'n tweeën bent, je in een kleine woning woont



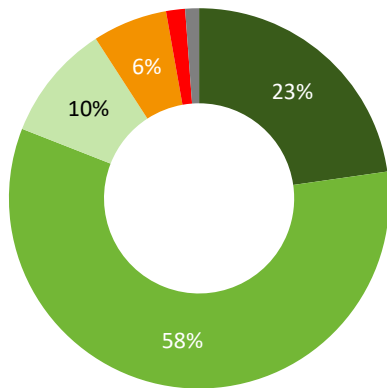
Stelling 3: Ouderen die in een grote woning wonen, willen best naar een kleinere, levensloopgeschikte woning verhuizen als het een aantrekkelijke woning is op een aantrekkelijke locatie



- Helemaal eens ■ Eens
- Niet eens, niet oneens ■ Oneens
- Helemaal oneens ■ Weet niet/weigering



Stelling 4: Ook in landelijke plaatsen/dorpen zijn kleine appartementen een prima oplossing voor jonge mensen die een woning zoeken



- Helemaal eens ■ Eens
- Niet eens, niet oneens ■ Oneens
- Helemaal oneens ■ Weet niet/weigering

