



5-06-2023

Woningzoekers gaan wegens betaalbaarheid voor kleinere woningen

Onderzoek Kleine woningen zijn het populairst onder huizenzoekers, ziet huizenwebsite Funda. Betaalbaarheid speelt een grote rol.

[Cato Brinkhof](#)

Nederlanders wijkten in hun zoektocht naar een woning uit naar kleinere en daarmee betaalbare huizen, wel het liefst in de Randstad. Dat blijkt uit onderzoek van huizenwebsite Funda, goed voor maandelijks 4,5 miljoen unieke bezoekers. Funda analyseerde het zoekgedrag van alle websitegebruikers die in 2022 'serieus' naar koopwoningen zochten. Dat zijn er maandelijks ongeveer 900.000.

Uit het onderzoek blijkt dat kleine woningen van minder dan 75 vierkante meter het gewildst zijn. Volgens Funda komt dat deels doordat huishoudens gemiddeld genomen kleiner worden. Steeds meer mensen wonen alleen: volgens het CBS steeg het aantal eenpersoonshuishoudens tussen 2000 en 2022 van 2,2 naar 3,2 miljoen.

Maar die grote vraag naar kleine woningen komt niet enkel doordat meer mensen alleen wonen. Kleine woningen zijn (in absolute zin) goedkoper, en de prijs blijft volgens Funda, naast de locatie, de meest bepalende factor voor een woning. Door de gestegen rente kunnen mensen een fors lagere hypotheek krijgen, wat hun budget voor een koophuis verlaagt. Maandelijks zoeken ongeveer 300.000 mensen naar een woning van minder dan drie ton. De gemiddelde huizenprijs ligt op dit moment echter op bijna vier ton, en slechts 14 procent van de woningen is kleiner dan 75 vierkante meter.

Mismatch

Er is op de huizenmarkt een „mismatch” tussen vraag en aanbod, volgens Funda-topman Joost Dop. Geschikte woningen zijn schaars geworden door een combinatie van tegenvallende nieuwbouw en bevolkingsgroei, volgens Dop. „In een normale huizenmarkt kan een consument uit vijf huizen kiezen. Eind 2021 viel er bijna niets te kiezen, nu zitten we op drie.”

Hoewel het dus even de goede kant op lijkt te gaan, ziet Dop de schaarste in de toekomst eerder toe dan afnemen. De woningmarkt zit namelijk nog altijd 'vast'. Doordat een nieuwe woning moeilijk vindbaar is, stroomt men minder snel door naar iets nieuws. Ouderen verlaten hun gezinswoningen niet, waardoor gezinnen in een starterswoning blijven. Starters hebben op hun beurt grote moeite de woningmarkt te betreden. Bijbouwen gaat moeizaam, door bijvoorbeeld problemen met stikstofvergunningen en de hoge bouwrijzen. „En tenzij we nog een Flevoland maken, wordt Nederland niet groter”, aldus Dop.

Kleiner wonen

Vastgoedontwikkelaar en woningbouwer Van Wijnen heeft, deels gebaseerd op de data van Funda en samen met architectenbureaus heren 5 architecten en Dingeman Deijs Architects, een nieuwe reeks rijtjeshuizen ontworpen. Achterliggend idee is meer mensen op minder ruimte te laten wonen. Een blok waar normaal gesproken zeven aparte rijtjeshuizen zouden komen, bestaat dan uit veertien woningen. Op de begane grond een gelijkvloerse woning, waar volgens Funda veertig procent van de 58-plussers naar zoekt. Daarboven één of twee kleine woningen voor bijvoorbeeld starters.



Met zulke woningen mikt Van Wijnen op het goedkopere segment, waar het bedrijf zich de afgelopen jaren sowieso op richtte. Onder andere het verdelen van de grondprijs over meerdere woningen moet de betaalbaarheid bevorderen. De beoogde verkoopprijzen variëren: van 220.000 euro voor een appartement van 44 vierkante meter tot bijvoorbeeld 350.000 euro voor een twee-onder-één-kap van 78 vierkante meter.

Gevraagd wíé interesse heeft in zulke woningen voor die prijs, erkent projectontwikkelaar Sander Koekoek dat daar de uitdaging zit. Hetzelfde geldt voor de vraag of mensen in dusdanig verschillende levensfasen wel elkaars burens willen zijn. Emeritus hoogleraar gebiedsontwikkeling Friso de Zeeuw vertelt dat de levensstijlen van jonge en oude mensen kunnen botsen, bijvoorbeeld het draaien van harde muziek. Maar starters die al werken en zich „op het pad der verburgerlijking” bevinden komen qua voorkeuren al meer in de buurt van ouderen. „Ik zou zeggen: probeer het, maar temper je verwachtingen.”

Uit het onderzoek van Funda blijkt verder dat mensen vooral licht, duurzaam en praktisch willen wonen. Amsterdam is de meest gewilde woonplaats, gevolgd door Den Haag, Rotterdam, Utrecht en Groningen. Van alle provincies zijn Noord-Brabant en Zeeland het minst in trek.