



De effecten van woningbouw op betaalbaarheid en vraaggerichtheid

Er is veel discussie over wat voor soort woningen het best gebouwd kunnen worden in Nederland. In deze publicatie onderzoeken we de effecten van het bouwen van verschillende soorten woningen op huishoudens die bekneld zijn op de woningmarkt. De groep beknelde huishoudens waar we naar kijken heeft wel een woning kunnen bemachtigen, maar die is relatief duur en past slecht bij haar woonwensen.

Voor deze beknelde huishoudens maakt het meer uit dat er veel gebouwd wordt, dan wat er gebouwd wordt. Dit vereist het bouwen van kleine woningen of zorgen voor voldoende bouwgrond voor grote woningen.

Samenvatting

Deze studie onderzoekt welke huishoudens in de marktsector van de woningmarkt het meest in de knel zitten en wat woningbouw kan bijdragen om hun positie te verbeteren. Hoewel het algemeen bekend is dat niet iedereen een betaalbare en passende woning kan vinden, is minder duidelijk bij wie de grootste problemen spelen. In deze publicatie focussen we op huishoudens die in een woning wonen die slecht aansluit bij hun woonvoorkeuren én relatief duur is ('beknelde huishoudens'). Deze combinatie is zuiverder dan alleen kijken naar hoge woonlasten, omdat sommige huishoudens ook een bewuste keuze kunnen maken om op een dure maar aantrekkelijke locatie te wonen. Daarbij richten we ons op de koopsector en de vrije huursector (de marktsector). Met een woningmarktmodel schatten we welke huishoudens het meest beknelde zijn en voorspellen we wat voor soort woningen, bijvoorbeeld kleine of grote, hen het meest helpen om hun positie op de woningmarkt te verbeteren.

Vooraf middeninkomens behoren tot beknelde huishoudens in de marktsector. Wie in onze analyse precies geldt als beknelde, hangt sterk af van de gekozen grens vanaf wanneer een woning te duur is of onvoldoende bij de voorkeuren aansluit. De grootte van de beknelde groep hangt sterk samen met deze gekozen grenzen. Daarom zeggen onze resultaten meer over wie er beknelde zijn dan over het aantal beknelde huishoudens. Beknelde huishoudens hebben vaak een inkomen dat te hoog is voor sociale huur, maar te laag voor een betaalbare woning in de marktsector. Hogere inkomens zijn zelden beknelde.

Het belangrijkste voor beknelde huishoudens is dat er zoveel mogelijk woningen worden gebouwd. Volgens onze resultaten is het aantal gebouwde woningen belangrijker voor de positie van beknelde huishoudens dan het precieze soort woningen. Om deze groep het meeste te helpen, is een goede vuistregel dus te kiezen voor het bouwprogramma dat het totaalaantal woningen maximeert. Dit vergroot ook het aantal woningen dat beschikbaar is voor starters het meest. We kunnen echter niet aangeven in hoeverre dit ook tot betaalbare en passende woningen voor starters leidt. Het is niet mogelijk om bij twee bouwprogramma's met een gelijk aantal woningen maar een andere invulling te zeggen welk programma beter is voor beknelde huishoudens. Uiteindelijk is het bouwprogramma een politieke keuze, waarbij een afweging gemaakt moet worden tussen de belangen van verschillende groepen op de woningmarkt, tussen de beschikbare ruimte voor woningbouw versus natuur, landbouw en bedrijvigheid en tussen het gebruik van publiek geld voor woningbouw of andere doeleinden.

Beleidsmakers die beknelde huishoudens willen helpen, kunnen zowel kleinere woningen bouwen waar bouwgrond schaars is als meer bouwgrond beschikbaar maken voor grotere woningen. Woningen verschillen namelijk sterk in de hoeveelheid ruimte die ze in beslag nemen. Een bouwprogramma met grotere woningen kan beknelde huishoudens helpen door de doorstroom te verbeteren, maar het gevaar bestaat dat deze woningen de plek innemen van meerdere kleinere woningen. Daarom moet het bouwen op doorstroming gepaard gaan met beleid om substantieel meer bouwgrond te creëren, of alleen worden toegepast op plekken waar minder vraag is naar kleine woningen of waar deze ruimtelijk of financieel moeilijker in te passen zijn. In stedelijke gebieden, waar ruimte schaars is, kan maar beperkt bouwgrond vrijgemaakt worden en ligt het meer voor de hand om kleinere woningen te bouwen.

Qua type woningen worden beknelde huishoudens het meest geholpen met een mix van grote woningen die voor doorstroom zorgen en kleinere woningen waar ze direct in kunnen. Het bouwen van grotere woningen kan beknelde huishoudens helpen door doorstroming naar de woningen waar zij willen wonen goedkoper te maken, maar biedt minder directe hulp dan het bouwen van woningen die goed aansluiten bij hun wensen. Een bouwprogramma dat zich volledig richt op doorstroming is dus niet optimaal. Aan de andere kant is het niet zo dat als een nieuwbouwwoning goed aansluit bij de voorkeuren van beknelde huishoudens,

zij daar ook komen te wonen. Bij een te eenzijdig bouwprogramma kan 'omgekeerde doorstroming' optreden, waarbij rijkere huishoudens verhuizen naar nieuwbouwwoningen die bedoeld zijn voor beknelde huishoudens, omdat de prijs van deze woningen harder daalt dan van andere woningen. Dit effect kan worden beperkt door ook woningen voor andere groepen te bouwen. Zo maken beknelde huishoudens meer kans op een passende woning.

1 Inleiding

Er is in Nederland een brede discussie over de vraag wat voor woningen het best gebouwd kunnen worden. Het Nederlandse beleid zet erop in dat twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar moet zijn (BZK, 2022).¹ Andere stemmen pleiten er juist voor om duurdere woningen te bouwen, om zo de doorstroom op de woningmarkt te bevorderen (bijvoorbeeld Groot, 2024). Ook over andere aspecten van het toekomstige woningaanbod bestaat discussie, zoals over de vraag of er binnen de stad gebouwd moet worden of juist erbuiten (Hamers, 2020).

In deze publicatie onderzoeken we welke woningen beknelde huishoudens op de woningmarkt het meest helpen. Huishoudens zijn in onze definitie bekneld als ze wonen in een woning die slecht aansluit bij hun voorkeuren én duur is ten opzichte van hun financiële situatie. De mate waarin een woning aansluit bij de voorkeuren van een huishouden omschrijven we met de term ‘vraaggerichtheid’ en hoe duur een woning voor een huishouden is met de term ‘betaalbaarheid’ (naar Stäbler et al., 2023). We kiezen voor deze focus op beknelde huishoudens, omdat zij een van de groepen vormen die het grootste nadeel ondervinden van het woningtekort: blijktbaar zijn hun keuzes zo beperkt, dat ze geen betere woning kunnen vinden. Daarnaast laten we in deze publicatie ook de effecten van het bouwen van verschillende soorten woningen op andere groepen zien.

De effecten van het bouwen van de ene of de andere soort woning simuleren we met een model van de Nederlandse woningmarkt. Het model, dat we geschat hebben op data van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), voorspelt het nieuwe marktevenwicht na het bouwen van een bepaald soort woning. Dat betekent dat we kunnen voorspellen wie waar woont en tegen welke prijs. Dit model omvat de marktsector, dat wil zeggen, de koopsector en de vrije huur. De sociale huur ontbreekt, maar eerder onderzoek ging al in op vraaggerichtheid in deze sector (Buurma-Olsen & Sinninghe Damsté, 2023). Daarnaast uit een gebrekkig aanbod zich in de sociale huur minder in betaalbaarheidsproblemen, maar eerder in problemen met toegankelijkheid: door wachtlijsten kunnen mensen helemaal geen woning vinden.

Hoewel we ons in deze publicatie beperken tot het bouwen van woningen, is dit niet de enige maatregel die beknelde huishoudens kan helpen. Herverdeling van de bestaande woningvoorraad zou ook effect kunnen hebben. Deze herverdeling zou mogelijk bereikt kunnen worden door de fiscale bevoordeling van de eigen woning in te perken of woningdelen te vergemakkelijken. Tot in hoeverre dit soort maatregelen effect heeft op beknelde huishoudens is echter lastig in te schatten. Dat komt doordat het om een specifieke, maar tegelijk ook heterogene groep huishoudens gaat. Een andere optie is het financieel steunen van beknelde huishoudens. Dit soort maatregelen heeft als risico dat ze een opdrijvend effect hebben op woningprijzen, waardoor beknelde huishoudens netto niet beter af zijn.

Daarnaast is het effect op beknelde huishoudens niet de enige relevante overweging bij de vraag wat voor woningen gebouwd moeten worden. Het bouwen van woningen gaat gepaard met vele externe effecten. Woningen concurreren, afhankelijk van hoe groot ze zijn en waar ze staan, met andere bestemmingen van schaarse ruimte (CPB, 2024). Andere overwegingen zijn effecten op bijvoorbeeld effecten op het klimaat, de mobiliteit en de arbeidsmarkt.

¹ ‘Betaalbaar’ wordt hier gedefinieerd als huurprijs onder 1000 euro per maand (BZK, 2022), of een aankoopprijs onder de 390 dzd euro (Volkshuisvesting Nederland, 2023).

De rest van deze publicatie is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 definiëren we de begrippen betaalbaarheid en vraaggerichtheid. Daarna schatten we aan de hand van deze begrippen welke huishoudens het meest bekneeld zijn. In hoofdstuk 3 rekenen we aan de hand van een aantal scenario's door wat de effecten van het bouwen van verschillende soorten woningen op deze huishoudens zijn. In hoofdstuk 4 leiden we uit de resultaten van deze scenario's een aantal overwegingen voor beleid af.

2 Betaalbaarheid en vraaggerichtheid op de woningmarkt

2.1 De uitruil tussen betaalbaarheid en vraaggerichtheid

Iedereen wil het liefst een zo goed mogelijke woning voor een zo laag mogelijke prijs. Wat een goede woning inhoudt, is voor het ene huishouden anders dan voor het andere. Sommige huishoudens willen bijvoorbeeld liever in de stad wonen en andere liever op het platteland. Waar mensen willen wonen, kan afhangen van de locatie van hun werk of familie. Er zijn ook overeenkomsten in de woonwensen van huishoudens. Zo zullen de meeste huishoudens, als het even kan, liever een grote woning hebben dan een kleine. Meestal kunnen niet alle woonwensen worden vervuld. Het woonbudget van huishoudens is immers beperkt. Dit kan komen doordat huishoudens zelf de keuze maken niet meer geld uit te geven aan een woning, zodat ze meer geld overhouden voor andere zaken. Dit zal voor lagere inkomens eerder knellen dan voor hogere. Het kan ook zijn dat ze niet meer uit mogen geven voor een woning, bijvoorbeeld doordat de overheid via leennormen een maximum stelt aan de hypotheek die ze mogen afsluiten. Huishoudens maken bij de keuze voor een woning dus een uitruil tussen hun woonwensen en wat ze kunnen en willen betalen.

Van huishoudens die in een woning wonen die duur is én slecht aansluit bij hun woonwensen, kunnen we zeggen dat ze niet goed bediend worden op de woningmarkt. In dit geval is het het huishouden niet gelukt om een woning te vinden met een goede prijs-kwaliteitverhouding. Blijkbaar zijn er onvoldoende keuzemogelijkheden om een goede woning te vinden. Een huishouden met *alleen* hoge woonlasten is niet automatisch problematisch. Het kan namelijk zo zijn dat het huishouden best de mogelijkheid had om een goedkopere woning te bemachtigen, maar voor de duurdere woning koos. Dit kan bijvoorbeeld gaan om huishoudens die bereid zijn een groot deel van hun inkomen te betalen om in het centrum van een aantrekkelijke stad te wonen. Iets vergelijkbaars geldt voor huishoudens die in een woning wonen die slecht aansluit bij hun woonwensen. Mogelijk hadden ze best een betere woning kunnen kiezen, maar betalen ze liever minder voor een woning. Anders gezegd: als iemand in een dure woning woont die ook slecht aansluit bij zijn voorkeuren, moet hij beperkte keuzes gehad hebben. Voor wie een van de twee geldt, kan het een teken van beperkte keuzemogelijkheden zijn, maar hoeft dat niet.

We gebruiken de termen betaalbaarheid en vraaggerichtheid om aan te duiden hoe goed een woning qua prijs en woningkenmerken bij een huishouden past. Hiermee sluiten we aan bij de terminologie die is gedefinieerd in de beleidsdoorlichting woningmarkt (Stäbler et al., 2023). Een woning is betaalbaar voor een huishouden als de woonlasten niet te hoog zijn in vergelijking met zijn financiële positie. Een woning is vraaggericht als de woning voldoende aansluit bij de woonvoorkeuren van het huishouden. In paragraaf 2.2 leggen we uit hoe we deze begrippen concreet meten.

We kijken in deze studie niet expliciet naar de vraag of iemand überhaupt een woning kan vinden. Of dit zo is, wordt aangeduid met de term toegankelijkheid. De toegankelijkheid van de woningmarkt hangt vooral af van de hoeveelheid woningen, terwijl betaalbaarheid en vraaggerichtheid ook van het soort woningen afhangen. Zolang er geen grote leegstand is, zal elke gebouwde woning immers door iemand bewoond worden, zodat de toegankelijkheid toeneemt. De kans dat nieuwbouw tot leegstand leidt is in de gespannen

Nederlandse woningmarkt erg klein. Betaalbaarheid en vraaggerichtheid verbeteren ook als er meer woningen zijn: hoe meer woningen er zijn, hoe goedkoper ze zijn en hoe meer keuze er is. Maar het soort woning maakt ook uit. Voor een huishouden dat graag in het groen wil wonen, is de prijs van woningen in de stad bijvoorbeeld minder van belang. In deze publicatie willen we de vraag beantwoorden wat de effecten zijn van het soort woning. Daarom focussen we vooral op betaalbaarheid en vraaggerichtheid, en minder op toegankelijkheid.

De toegankelijkheid van de woningmarkt hangt niet af van het soort gebouwde woning, maar de betaalbaarheid en vraaggerichtheid vervolgens wel. Een huishouden dat instroomt op de woningmarkt, kan namelijk terechtkomen in een woning die duur is of slecht bij zijn voorkeuren aansluit. Het toegankelijkheidsprobleem is voor dit huishouden opgelost, want het heeft nu een woning. Maar daarvoor is een betaalbaarheids- en/of vraaggerichtheidprobleem gekomen. Daarom zullen we eveneens kijken tot in hoeverre verschillende soorten woningen ervoor zorgen dat huishoudens die in de woningmarkt instromen ook een betaalbare en vraaggerichte woning bemachtigen.

2.2 Betaalbaarheid en vraaggerichtheid meten

Om te bepalen of er een probleem is met de betaalbaarheid of vraaggerichtheid, hebben we voor beide een maatstaf en een grenswaarde nodig. Een maatstaf is een getal waarmee we het begrip kunnen uitdrukken en dat we kunnen meten of schatten. Vervolgens hebben we voor zowel betaalbaarheid als vraaggerichtheid een grenswaarde nodig: een grens waarboven we zeggen dat er een probleem is. Door de maatstaf met de grenswaarde te vergelijken, kunnen we voor elk huishouden bepalen of de betaalbaarheid en/of vraaggerichtheid voldoende zijn.

We meten betaalbaarheid en vraaggerichtheid voor de marktsector in 2019. Hiervoor gebruiken we woningmarktdata van het CBS op huishoudniveau. Onder de marktsector vallen koopwoningen en huurwoningen in de vrije sector. Woningen in de sociale huur blijven daarmee buiten beschouwing. Doordat prijzen in de sociale huur gemaximaliseerd zijn, uit een ontoereikend aanbod zich daar eerder in wachtlijsten, oftewel toegankelijkheidsproblemen. Daarnaast is het voor de sociale huur moeilijker te voorspellen wat de effecten van nieuwbouw zijn. Huishoudens komen door het gebruikte wachtlijststelsel namelijk minder snel in de woning terecht met de voor hen beste prijs-kwaliteitsverhouding (Buurma-Olsen & Sinninghe Damsté, 2023). Om deze redenen vergen de sociale huur- en de marktsector een ander soort analyse.

We meten betaalbaarheid door de woningprijs te vergelijken met wat een huishouden maximaal aan een woning uit zou mogen geven. Hoe betaalbaar een woning is voor een huishouden, hangt immers af van hoe de prijs van de woning zich verhoudt tot zijn financiële situatie. Hoeveel een huishouden uit kan geven aan een woning, wordt bepaald door de maximale hypotheek die het kan krijgen plus het vermogen van het huishouden. Hierbij nemen we de eventuele overwaarde op de huidige woning mee in het vermogen. We vergelijken de daadwerkelijke prijs van een woning met deze maximale woningprijs. Hiermee blijven mogelijke aanvullende kosten van een woning, zoals onderhoud, buiten beschouwing. Ook mogelijke aanvullende opbrengsten van een woning, zoals vermogenswinst door prijsstijgingen, nemen we niet mee. Voor huurwoningen rekenen we de maximale woningprijs om naar een maximale huur, zodat we deze met de daadwerkelijke huur kunnen vergelijken.²

² Dit doen we door te berekenen wat de maandlasten van een hypotheek zouden zijn met een leenbedrag gelijk aan de maximale woningprijs. Deze maandlasten geven dan de maximale huur. Dit betekent dat als een huishouden een maximaal hypotheekbedrag heeft van 400 dzd euro en een vermogen van 100 dzd euro, we als maximale huur de hypotheeklasten behorend bij een hypotheek van 500 dzd euro nemen.

Er is sprake van een lage betaalbaarheid als een huishouden in een woning woont met een prijs van 90% van zijn maximale woningprijs of hoger. De maximale hypotheek wordt door het Nibud berekend door te bepalen wat een huishouden redelijkerwijs over zou moeten houden voor andere levensbehoeften (Warnaar et al., 2023). Dit is een algemene geaccepteerde grens voor wat een huishouden redelijkerwijs maximaal voor een woning kan lenen. Huishoudens kunnen in principe niet meer uitgeven dan uit deze grens plus hun vermogen volgt. Daarom nemen we een grens iets lager dan de maximale woningprijs. Voor een huishouden met een maximale hypotheek van 300 dzd euro en 100 dzd euro eigen vermogen, is de maximale woningprijs 400 dzd euro. We zeggen dus dat er een betaalbaarheidsprobleem is als het huishouden in een woning woont met een prijs van 360 dzd euro of hoger.

Vraaggerichtheid meten we door een empirische schatting wat een huishouden maximaal voor een woning wil betalen. Huishoudens willen meer betalen voor een woning die beter aansluit bij hun wensen. We hebben een model ontwikkeld dat de voorkeuren van huishoudens voor verschillende soorten woningen afleidt uit de keuzes die ze maken. Deze voorkeuren verschillen tussen huishoudens. Huishoudens met kinderen willen bijvoorbeeld liever een grotere woning dan huishoudens zonder kinderen. Dit model hebben we geschat voor de jaren 2015 tot en met 2019. Een uitgebreidere technische beschrijving van onze schatting staat in Thiel en Zaunbrecher (2023). Uit deze schatting van de voorkeuren volgt hoeveel een huishouden maximaal over zou hebben voor zijn woning. Dit maximum hangt niet af van beperkingen op de maximale uitgaven van een huishouden aan woonlasten, zoals leennormen.

We delen de bevolking op in twee even grote groepen: één met de hoogste vraaggerichtheid, en één met de laagste. Om een vergelijkbare maatstaf als voor betaalbaarheid te krijgen, vergelijken we wat een huishouden overheeft voor een woning ook met de maximale woningprijs. Als een huishouden maximaal 600 dzd euro voor zijn woning had willen betalen, maar de woning kost 400 dzd, is de vraaggerichtheid 150%. We gebruiken dus een relatieve maatstaf van vraaggerichtheid. Rijkere huishoudens zijn over het algemeen bereid meer te betalen voor een woning: we kunnen de betalingsbereidheid dus niet te vergelijken tussen huishoudens. Door te delen door de maximale woningprijs krijgen we een maatstaf die tussen huishoudens te vergelijken is. In essentie zegt onze maatstaf hoe goed de kwaliteit van de woning aansluit bij de voorkeuren van het huishouden, rekening houdend met het feit dat wat een huishouden maximaal aan een woning uitgeeft een limiet plaatst op de kwaliteit van de woning die het kan bemachtigen. In tegenstelling tot bij betaalbaarheid, is er geen algemeen geaccepteerde grens wanneer een woning voldoende vraaggericht is. Om praktische redenen kiezen we er daarom voor huishoudens in twee even grote groepen in te delen: de ene helft met de laagste vraaggerichtheid en de andere met de hoogste.

Er zijn ook andere definities van vraaggerichtheid mogelijk, maar die leiden niet tot andere conclusies. Deze definities leiden wel tot een ander aantal huishoudens met lage vraaggerichtheid, maar om wat voor huishoudens het gaat, verandert nauwelijks. Voor onze uiteindelijke vraag, wat voor soort nieuwbouwwoningen beknelde huishoudens helpen, is het belangrijk wat voor soort huishoudens lage vraaggerichtheid hebben en niet hoeveel. Het soort huishouden bepaalt namelijk de woningvoorkeuren en daarmee wat voor woningen het best aansluit bij de voorkeuren van beknelde huishoudens. Daarom kiezen we voor deze simpele definitie.

2.3 Huishoudens met lage betaalbaarheid en vraaggerichtheid

We richten ons op huishoudens met zowel een lage vraaggerichtheid als lage betaalbaarheid en noemen die 'bekneld'. Van alle huishoudens die een woning hebben, worden zij het meest beperkt in hun keuzemogelijkheden. Zij zitten, met andere woorden, het meest in de knel. Daarmee vormen zij een van de groepen waarvoor het het meest uitmaakt wat er wordt gebouwd.

Het aantal beknelde huishoudens is 1,4% van alle huishoudens in de marktsector, maar dit getal is gevoelig voor de keuze waar de grenzen voor betaalbaarheid en vraaggerichtheid worden gelegd. Dit blijkt uit tabel 2.1, waar huishoudens ingedeeld zijn op de betaalbaarheid en vraaggerichtheid van hun woning. Dit komt neer op ongeveer 63 dzd huishoudens. Het aantal huishoudens dat we bekneld noemen is echter wel gevoelig voor de grenzen voor betaalbaarheid en vraaggerichtheid. Voor de samenstelling van de groep beknelde huishoudens maken deze grenswaardes echter veel minder uit. Onze resultaten zeggen dus meer over *wie* er bekneld is dan *hoeveel* beknelde huishoudens er precies zijn.

Tabel 2.1 Indeling en frequentieverdeling van huishoudens naar woonsituatie

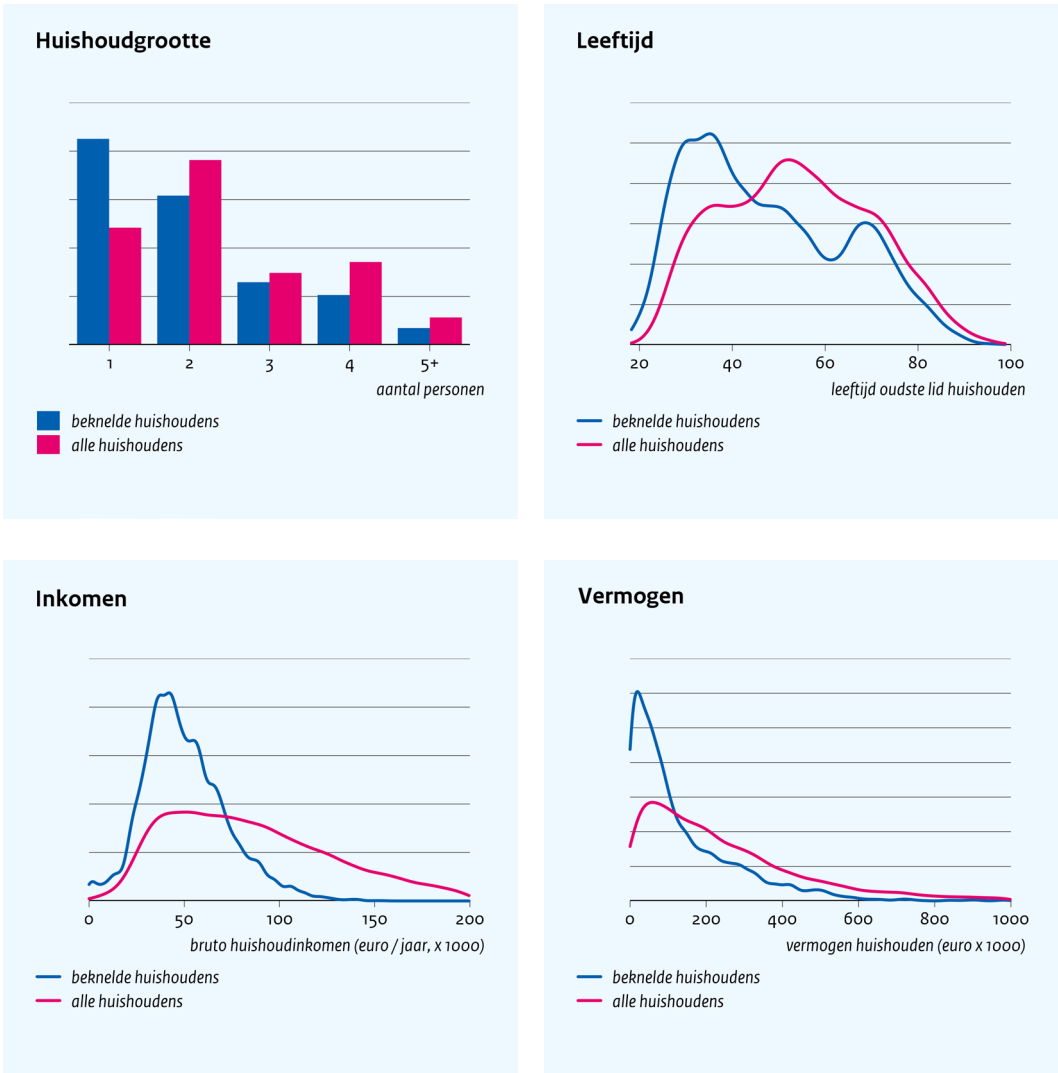
	Lage vraaggerichtheid	Hoge vraaggerichtheid
Lage betaalbaarheid	Beknelde huishoudens: 1,4%	3,4%
Hoge betaalbaarheid	48,6%	46,5%

Bron: CBS, bewerking CPB

Het belangrijkste verschil tussen beknelde en andere huishoudens is financieel. Figuur 2.1 laat de verdeling van huishoudkenmerken zien voor beknelde huishoudens in vergelijking met alle huishoudens in de marktsector van de woningmarkt. Beknelde huishoudens hebben vrijwel exclusief bruto huishoudinkomens tussen 25 dzd en 100 dzd euro per jaar, met een duidelijke piek tussen 35 en 40 dzd euro. De inkomensgrens voor de sociale huur, waarboven huishoudens niet meer in aanmerking komen voor een woning van een woningcorporatie, was in 2019 38.035 euro per jaar. Beknelde huishoudens zijn dus vooral huishoudens die net te veel verdienen om voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen, maar in de marktsector bij de huishoudens met de laagste inkomens horen. Een deel van de huishoudens zou op basis van het inkomen zelfs recht hebben op een sociale huurwoning. Het feit dat deze huishoudens toch in de marktsector wonen, betekent waarschijnlijk dat ze door wachtlijsten geen sociale huurwoning kunnen krijgen.

Daarnaast zijn beknelde huishoudens jonger en kleiner. Beknelde huishoudens zijn vaker jonger, met de meest voorkomende leeftijd 37 jaar. Ook vormen ze vaker een eenpersoonshuishouden. Voor zowel leeftijd als huishoudsamenstelling geldt echter dat beknelde huishoudens alle leeftijden en groottes bevatten. Overigens geldt het omgekeerde niet: de meeste jonge huishoudens en eenpersoonshuishouden zijn niet bekneld. Voor zover het deze groepen lukt de marktsector binnen te komen, ervaren ze over het algemeen dus redelijk weinig problemen. Dit is anders dan in de sociale huur, waar jonge en kleine huishoudens in minder goede woningen wonen in vergelijking met andere groepen (Buurma-Olsen & Sinninghe Damsté, 2023).

Figuur 2.1 Verdeling van huishoudkenmerken van beknelde huishoudens op de woningmarkt



Bron: CBS, bewerking CPB

3 De effecten van woningbouw

3.1 Scenario's simuleren

In dit hoofdstuk onderzoeken we de effecten van woningbouw op betaalbaarheid en vraaggerichtheid.

Dit doen we op basis van bouwscenario's. In elk scenario bouwen we in ons woningmarktmodel een bepaald soort woningen, bijvoorbeeld grote of kleine. Het model voorspelt vervolgens wat het effect is van het bouwen van dit soort woningen op de prijzen van alle woningen en welke huishoudens waar wonen. Het model berekent de woningprijzen en -huren uit de voorwaarde dat de markt moet ruimen: voor elk soort woning moet de vraag gelijk zijn aan het aantal woningen. Huishoudens kiezen de woning die, gegeven deze prijzen, de woning die voor hun specifieke woonvoorkeuren en financiële situatie de beste prijs-kwaliteitverhouding oplevert.

We beginnen met drie vergelijkingen die erop gericht zijn om de effecten van woningbouw op de positie van de meest beknelde huishoudens te laten zien. In de eerste twee vergelijkingen kijken we naar de effecten van het bouwen van een enkele soort woning, bijvoorbeeld een kleine of grote. Dat doen we om de effecten van het bouwen van verschillende soorten woningen zo duidelijk mogelijk te maken. Tabel 3.1 bevat een overzicht van alle bouwscenario's en wat voor woningen we per scenario selecteren. Deze bouwscenario's zijn dus een soort gedachte-experimenten en geen voorstellen voor concrete bouwprogramma's. In de derde vergelijking stellen we de vraag of het überhaupt een goed idee is om verschillende soorten woningen te bouwen. Dit doen we door twee scenario's te mixen: we bouwen bijvoorbeeld grote én kleine woningen. Deze vergelijking is bedoeld om in te schatten of het bij het helpen van beknelde huishoudens beter is om een specifiek soort woning te bouwen, of dat zij geholpen zijn met een gemengd bouwprogramma.

In een vierde vergelijking kijken we naar de effecten van bouwen op andere groepen, waaronder huishoudens die nog geen woning in de marktsector hebben. Hier vergelijken we de scenario's op betaalbaarheid en vraaggerichtheid. Dit doen we voor verschillende groepen, bijvoorbeeld hoge en lage inkomens. Deze vergelijking is specifiek van belang voor huishoudens die in de marktsector van de woningmarkt instromen. Het doel is namelijk niet om deze huishoudens enkel aan een woning te helpen, maar aan een woning die voldoende betaalbaar en vraaggericht is.

Een gebouwde woning kan beknelde huishoudens op meerdere manieren helpen. De meest directe manier is dat een bekneld huishouden in de gebouwde woning komt te wonen. Als het beknelde huishouden niet in de gebouwde woning komt te wonen, zijn er twee andere manieren waarop het er toch van kan profiteren. Ten eerste zorgt het bouwen van een woning, ongeacht wat voor soort het is, ervoor dat de prijs van alle woningen daalt. Daarmee verbetert de betaalbaarheid voor alle huishoudens, waaronder beknelde huishoudens. Ten tweede kan het bouwen van een woning voor een verhuisketen zorgen: er komt een *andere* woning vrij waar het beknelde huishouden heen kan verhuizen. Als deze woning minder duur is dan de vorige woning van het beknelde huishouden verbetert de betaalbaarheid, en als de woning beter aansluit bij zijn woonvoorkeuren verbetert de vraaggerichtheid. Als de betaalbaarheid óf vraaggerichtheid tot onder de grenswaarde verbetert, is het huishouden niet langer bekneld.

Om de scenario's vergelijkbaar te maken, houden we de locaties waar woningen gebouwd worden hetzelfde. De locatie van een nieuwe woning heeft een groot effect op de prijsdaling die deze woning veroorzaakt, en daarmee op betaalbaarheid (Thiel & Zaunbrecher, 2024). Om de invloed van het type woning te isoleren van de locatie van de woning, bouwen we daarom altijd proportioneel evenveel woningen in elke

regio. Daarnaast blijkt het voor beknelde huishoudens relatief weinig uit te maken op welke locatie gebouwd wordt (zie het kader 'Wat is de beste bouwlocatie?'). Om bouwlocaties gelijk te houden gebruiken we de indeling naar woningmarktregio's (ABF, 2018) en volgen we de regionale bouwopgave per regio als maatstaf.³ Als de regionale bouwopgave in de ene woningmarktregio twee keer zo groot is als in de andere, bouwen we twee keer zo veel woningen in die regio. We bouwen dus altijd meer woningen in regio's waar de woningmarkt gespannener is. Omdat er 31 woningmarktregio's zijn, is dit een redelijk grove indeling. Daardoor zijn er binnen elke regio stedelijkere en landelijkere gebieden. Onze scenario's verschillen hierdoor in het aantal woningen dat in stedelijk of landelijk gebied wordt gebouwd.

³ De regionale bouwopgave is het aantal woningen wat nodig is om de landelijke doelstelling voor het woningtekort van 2% in die regio te behalen. Als het woningtekort in een bepaalde regio 5% is, is de regionale bouwopgave dus 3% van de woningvoorraad.

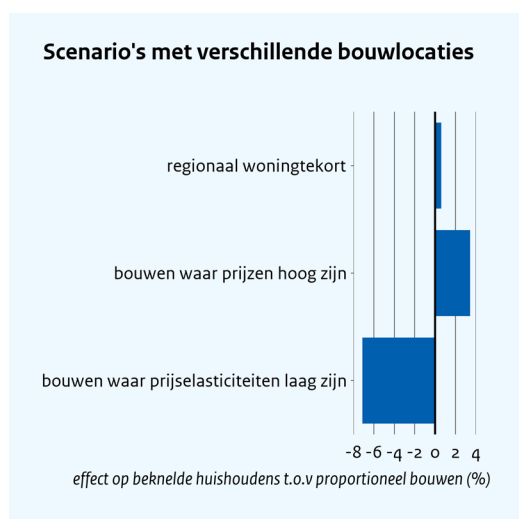
Wat is de beste bouwlocatie?

In een eerdere publicatie (Thiel & Zaunbrecher 2024) betoogden we dat het beter is om woningbouw te concentreren op locaties met hoge prijzen, omdat dit het grootste effect op betaalbaarheid heeft. Hierbij gaat het specifiek om locaties in de Randstad. Hoge prijzen duiden immers op een grote latente verhuisvraag naar die plek. Bouwen op deze locaties, mits mogelijk, leidt daarom tot de grootste prijsdalingen, zowel landelijk als in de meest gespannen woningmarkten.

Dit betekent niet per se dat dit ook het best is voor beknelde huishoudens. Daarom rekenen we enkele scenario's door om het effect op deze groep te bepalen, waarbij we drie scenario's vergelijken. In alle scenario's bouwen we genoeg woningen om het woningtekort te reduceren tot 2% van de voorraad. Als uitgangspunt bouwen we proportioneel: hetzelfde type woning op dezelfde plekken als nu. Dit vergelijken we met twee alternatieven: in het eerste bouwen we meer waar het regionale woningtekort hoger is; in het tweede bouwen we meer waar prijzen hoger zijn. Voor een uitgebreidere beschrijving, zie Thiel en Zaunbrecher (2024).

Uit de scenario's blijkt dat bouwen waar woningen duur zijn ook het beste is voor beknelde huishoudens, al zijn de verschillen klein. Dit is zichtbaar in figuur 3.1, waar de afname van beknelde huishoudens ten opzichte van proportioneel bouwen wordt getoond. Bouwen waar de prijzen hoog zijn, leidt bijvoorbeeld tot een afname van 103 beknelde huishoudens voor elke afname in het uitgangsscenario. Deze afname heeft twee oorzaken. Ten eerste leiden bouwactiviteiten op dure locaties tot de grootste prijsdalingen, waar ook beknelde huishoudens van profiteren. Ten tweede zijn de duurste locaties vaak het meest stedelijk. Beknelde huishoudens hebben hier door hun lage leeftijd en kleine huishoudgrootte een relatief grote voorkeur voor.

Figuur 3.1 Bouwlocatie heeft geen grote invloed op het aantal beknelde huishoudens



We maken de vergelijking tussen bouwprogramma's binnen scenario's die óf die evenveel grond gebruiken óf waarin evenveel woningen gebouwd worden. Er zijn twee manieren om de effecten van soorten woningen te vergelijken. De ene manier is, om bij een gegeven stuk grond, de vraag te stellen welke woningen daar moeten komen. Dit is bijvoorbeeld het geval bij gebiedsontwikkeling: de oppervlakte staat vast en de vraag is wat daar gebouwd moet worden. Het voordeel van deze aanpak is dat de fundamentele schaarste van grond centraal staat. Het nadeel is dat het lastig is om te zeggen of verschillende uitkomsten tussen bouwscenario's komen door verschillen in het aantal woningen of het soort woning. Op een gegeven hoeveelheid grond passen er van een kleinere woningen immers meer. De tweede manier om de effecten van soorten woningen is te vergelijken is een bepaald aantal woningen. Een voorbeeld hiervan is de kabinetsdoelstelling om 900 dzd woningen te bouwen (BZK, 2022). Het voordeel van deze aanpak is dat verschillen in uitkomsten tussen scenario's alleen verklaard kunnen worden door het soort woning en niet door het aantal. Het nadeel is dat er geen rekening mee wordt gehouden dat scenario's met grotere woningen meer ruimte vergen.

Het aantal woningen of de gebruikte grond bepalen we als volgt. Als we het aantal woningen gelijk houden, voegen we 5734 woningen toe (0,13% van de woningvoorraad in de marktsector). Dit is ongeveer 7,5% van het aantal woningen dat nodig is om in 2019 het streefcijfer voor het statistisch woningtekort van 2% te halen. Als we de hoeveelheid grond gelijk houden, bebouwen we de hoeveelheid grond die nodig is om 5734 woningen te bouwen volgens dezelfde woningvoorraad als die in 2019. Hierbij houden we rekening met het feit dat meergezinswoningen, zoals appartementen, per vierkante meter gebruiksoppervlakte minder grond innemen dan eengezinswoningen. De precieze verhouding tussen hangt af van de hoeveelheid publiek en privaat groen dat per woning wordt aangelegd, parkeernormen, et cetera, en is daarmee ook een beleidskeuze. Wij hebben gekozen voor een verhouding op basis van historische gegevens (zie bijlage A).

De gebouwde woningen verschillen wel in kenmerken waar we niet expliciet op selecteren. In de praktijk liggen kleinere woningen bijvoorbeeld vaker in stedelijk gebied dan grotere. Daarom is dat in onze scenario's ook zo. Zo bouwen we in het scenario 'betaalbare woningen' elk soort woning dat in 2023 onder de betaalbaarheidsgrens van 390 dzd euro zou vallen. Daar zitten veel appartementen tussen, omdat appartementen relatief goedkoop zijn. Er zitten echter ook eengezinswoningen tussen onder deze prijsgrens. Omgekeerd bouwen we in de scenario's 'zeer kleine appartementen' en 'kleine appartementen' alleen appartementen. Hoewel die vaak relatief goedkoop zijn, zitten daar ook appartementen in die duurder zijn dan 390 dzd euro. Hoewel de scenario's deze twee scenario's dus overlappen, zijn er woningen die uniek zijn voor elk van deze scenario's.

Tabel 3.1 Omschrijving van de scenario's

Naam	Soort gebouwde woningen	Aantal woningen ^a	Bebouwde oppervlakte (ha) ^b
Huidige situatie	n.v.t.	0	0
Proportioneel bouwen	Alle woningen in dezelfde verhouding als in de woningvoorraad in 2019	5.734	196
Zeer kleine appartementen	Appartementen met oppervlakte kleiner dan 55 m ²	25.666	41
Kleine appartementen	Appartementen met oppervlakte tussen 55 en 70 m ²	19.387	58
Middelgrote appartementen	Appartementen met oppervlakte tussen 70 en 90 m ²	14.012	80
Grote appartementen	Appartementen met een oppervlakte groter dan 90 m ²	9.298	121
Kleine eengezinswoningen	Eengezinswoningen met een oppervlakte kleiner dan 90 m ²	9.984	112
Middelgrote eengezinswoningen	Eengezinswoningen met een oppervlakte tussen 90 en 110 m ²	7.426	151
Grote eengezinswoningen	Eengezinswoningen met een oppervlakte tussen 110 en 130 m ²	6.002	187
Zeer grote eengezinswoningen	Eengezinswoningen met een oppervlakte groter dan 130 m ²	3.897	288
Laagstedelijk	Alle woningen in gebieden die matig, weinig of niet stedelijk zijn ^c	4.828	234
Hoogstedelijk	Alle woningen in gebieden die zeer sterk of sterk stedelijk zijn ^c	6.517	176
Betaalbare woningen	Woningen met WOZ-waarde onder 390.000 euro ^d	8.457	142
Middeldure woningen	Woningen met WOZ-waarde tussen 390.000 en 550.000 euro ^d	5.906	201
Dure woningen	Woningen met WOZ-waarde tussen 550.000 en 750.000 euro ^d	4.716	255
Splitsingen	Woningen in stedelijk of zeer stedelijk gebied met oppervlaktes groter dan 90 m ² worden vervangen door woningen kleiner dan 60 m ²	n.v.t. ^e	0

a) In vergelijkingen waarin de bebouwde oppervlakte constant gehouden wordt.

b) In vergelijkingen waarin het aantal gebouwde woningen constant gehouden wordt.

c) Volgens de CBS-definitie van stedelijkheid (zie <https://www.cbs.nl/nl-nl/onze-diensten/methoden/begrippen/stedelijkheid--van-een-gebied-->).

d) Prijspeil 2023. De grenzen zijn gedefleerd naar het meetjaar van de WOZ-waarde (2018) aan de hand van de Prijsindex Bestaande Koopwoningen.

e) Het scenario 'Splitsingen' nemen we alleen op in de vergelijking met een gelijk aantal woningen, omdat splitsingen geen extra grond gebruiken.

Bron: CPB

3.2 De effecten van woningbouwscenario's

3.2.1 Vergelijking tussen scenario's met hetzelfde grondgebruik

Als we het grondgebruik gelijk houden, zijn er grote verschillen tussen scenario's in de afname van het aantal beknelde huishoudens. Figuur 3.2 laat het aandeel beknelde huishoudens zien voor alle scenario's. Ten opzichte van de uitgangssituatie neemt het aantal beknelde huishoudens tot wel 27,8% af (0,39%-punt), in het scenario 'kleine appartementen'. Aan de andere kant neemt in het scenario 'zeer grote eengezinswoningen' het aantal beknelde huishoudens met maar 10% af (0,14%-punt).

Figuur 3.2 De effecten van woningbouw op het aantal beknelde huishoudens

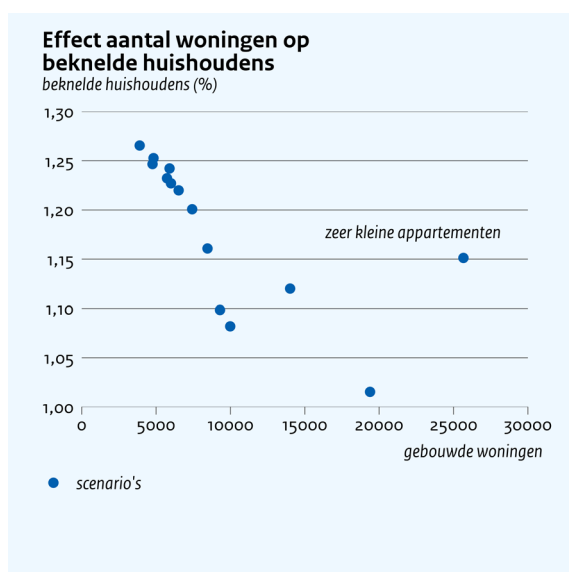


Bron: CBS, bewerking CPB

Binnen deze vergelijking is er een sterk verband tussen het aantal gebouwde woningen en de afname in het aantal beknelde huishoudens. Figuur 3.3 laat zien dat het verband tussen het aantal gebouwde woningen en het aantal beknelde huishoudens zo goed als lineair is. De uitzondering op dit patroon is het scenario 'zeer kleine appartementen', waarin we appartementen kleiner dan 55 m² bouwen. In dit scenario worden de meeste woningen gebouwd, maar het aantal beknelde huishoudens neemt minder af dan bij alle andere scenario's waarin kleine woningen gebouwd worden. Dit komt doordat de woningen in het scenario 'zeer kleine appartementen' zo klein zijn, dat ze enkel goed aansluiten bij de voorkeuren van een zeer kleine groep huishoudens.⁴ Mogelijk is er op specifieke locaties, zoals in de centra van grote steden, wel behoefte aan dit soort woningen. Omdat we in onze scenario's altijd in het hele land bouwen, kunnen we dat effect niet onderzoeken.

⁴ Dit sluit aan bij de recente bevinding dat huishoudens relatief weinig vraag hebben naar (flex)woningen met een oppervlakte kleiner dan 50 vierkante meter (Groot et al., 2024).

Figuur 3.3 De afname in beknelde huishoudens hangt sterk samen met het aantal gebouwde woningen



Bron: CBS, bewerking CPB

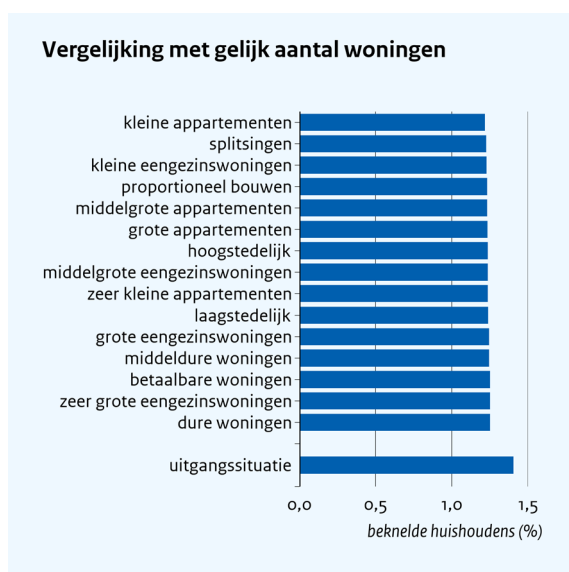
Het verband tussen het aantal gebouwde woningen en de afname van beknelde huishoudens kan twee oorzaken hebben. Aan de ene kant zou het zo kunnen zijn dat het soort gebouwde woning niet zo veel uitmaakt voor de positie van beknelde huishoudens. In dit geval pakken scenario's met kleinere woningen goed voor hen uit omdat er, bij een gelijk grondgebruik, simpelweg meer woningen gebouwd worden. De andere mogelijke verklaring is dat specifiek het bouwen van kleine woningen gunstig is voor beknelde huishoudens. Omdat we de hoeveelheid te bebouwen grond gelijk houden, is het immers automatisch het geval dat woningen kleiner zijn als er in een scenario meer woningen worden gebouwd.

3.2.2 Vergelijking tussen scenario's met hetzelfde aantal woningen

Om te bepalen of de resultaten uit de vorige vergelijking komen door het soort woning of het aantal, moeten we de bouwscenario's vergelijken met hetzelfde aantal woningen. We kijken dan naar dezelfde scenario's als hiervoor, maar houden nu het aantal woningen gelijk. Dit betekent dat het grondgebruik niet meer gelijk is tussen scenario's: scenario's waarin meer grotere woningen worden gebouwd, nemen meer ruimte in. Doordat het aantal woningen hetzelfde is in alle scenario's, weten we dat verschillen tussen scenario's niet door het aantal woningen verklaard kunnen worden. Dat betekent dat eventuele verschillen moeten komen door verschillen in het soort woning.

In een vergelijking met hetzelfde aantal woningen verschillen de scenario's amper in het aantal beknelde huishoudens. Dit blijkt uit figuur 3.4, dat het aandeel beknelde huishoudens per scenario laat zien. In het scenario met het grootste effect, 'kleine appartementen', neemt het aantal beknelde huishoudens met 13,4% af. In het scenario met het kleinste effect, 'dure woningen', gaat het om 11%.

Figuur 3.4 Bij een gelijk aantal gebouwde woningen zijn de verschillen tussen scenario's klein



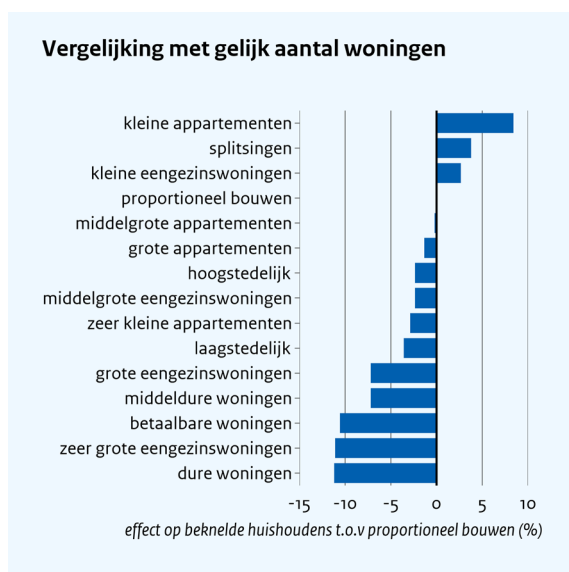
Bron: CBS, bewerking CPB

Het aantal gebouwde woningen heeft een grotere invloed op het aantal beknelde huishoudens dan het soort gebouwde woningen. Dit komt doordat het bouwen van een woning een verhuisketen veroorzaakt. Het huishouden dat in de gebouwde woning komt te wonen, laat een woning achter. Dit huishouden laat ook weer een woning achter, et cetera. Omdat beknelde huishoudens zich onderaan de woningmarkt begeven, is de kans groot dat ze profiteren van een verhuisketen. Een huishouden dat in een dure woning woont, kan over het algemeen alleen van een verhuisketen profiteren als er daardoor een nog duurdere woning vrijkomt. Dit kan alleen als er ook duurdere woningen gebouwd worden. Maar beknelde huishoudens wonen over het algemeen in de minst aantrekkelijke woningen. Het maakt daardoor relatief weinig uit wat voor woning er gebouwd wordt: de kans dat er een woning vrijkomt die beter is dan de huidige woning verschilt amper tussen de scenario's, zo laten onze resultaten zien.

Hierbij geldt wel dat grotere woningen meer ruimte innemen dan kleinere. Dat het aantal gebouwde woningen belangrijker is dan het soort woningen, betekent dus niet dat het niet uitmaakt wat er gebouwd wordt. In hoofdstuk 4 komen we hier uitgebreider op terug.

Als we het aantal gebouwde woningen gelijk houden, zijn er kleine verschillen waarneembaar tussen scenario's. In figuur 3.4 zijn de verschillen tussen de scenario's moeilijk te zien zijn. Daarom toont figuur 3.5 dezelfde effecten in vergelijking met het scenario 'proportioneel bouwen'. De interpretatie van deze figuur is als volgt. In het scenario 'kleine appartementen' is het effect op het aantal beknelde huishoudens 8%. Dat betekent dat voor elke honderd beknelde huishoudens die er minder zijn in het scenario 'proportioneel bouwen', er 108 minder zijn in het scenario 'kleine appartementen'. Anders gezegd, figuur 3.5 laat zien hoeveel meer beknelde huishoudens je kunt helpen door net iets anders te bouwen dan de huidige woningvoorraad. Het bereik van de effecten in figuur 3.5 suggereert dat het aantal beknelde huishoudens met ongeveer 10% meer of minder kan afnemen door iets anders te bouwen dan wat er nu in Nederland staat.

Figuur 3.5 De effecten van het bouwen van soorten woningen in vergelijking met bouwen proportioneel aan de woningvoorraad



Bron: CBS, bewerking CPB

Het valt op dat proportioneel bouwen aan de huidige woningvoorraad beter is voor beknelde huishoudens dan de meeste scenario's waarin specifieke woningen worden gebouwd. Dit heeft twee mogelijke oorzaken. Ten eerste is de groep beknelde huishoudens gemengd. Ze bestaat bijvoorbeeld uit zowel jonge als oudere huishoudens. De woonvoorkeuren verschillen dus ook tussen beknelde huishoudens, waardoor het goed kan zijn om verschillende soorten woningen te bouwen. Daarnaast kunnen er, als er verschillende soorten woningen worden gebouwd, relatief lange verhuisketens ontstaan. De kans dat er een woning wordt gebouwd die precies past bij de voorkeuren van een bepaald huishouden is namelijk groter dan bij het bouwen van een enkele soort woning. Dit betekent dat de kans ook groter is dat een bekneld huishouden van een verhuisketen profiteert. We kunnen niet kwantificeren wat het relatieve belang is van deze beide mogelijke oorzaken. Overigens betekent dit resultaat niet noodzakelijkerwijs dat de huidige woningvoorraad qua samenstelling optimaal is, enkel dat het bouwen van verschillende soorten woningen redelijk succesvol is. Het is goed mogelijk dat een iets andere, maar nog steeds gemengde, samenstelling van het bouwprogramma nog beter is voor beknelde huishoudens.

Kleinere woningen en woningen in stedelijke gebieden verlagen het aantal beknelde huishoudens iets meer dan grotere en landelijkere woningen. Dit komt doordat dit soort woningen directer aansluit bij de voorkeuren van beknelde huishoudens. Zij hebben immers relatief een lager inkomen, waardoor goedkope woningen beter aansluiten bij hun woonwensen. Daarnaast zijn ze relatief jong en vormen ze vaker een eenpersoonshuishouden. Jonge huishoudens en kleinere huishoudens hebben volgens onze schattingen een relatief grote voorkeur voor woningen in de stad.

De huidige prijs van een woning is geen goede indicatie van de mate waarmee beknelde huishoudens geholpen worden. Een van de slechtste scenario's voor beknelde huishoudens is 'betaalbare woningen', met nieuwbouwwoningen die in 2023 een WOZ-waarde lager dan 390 dzd euro hebben. Dit is een op het oog een verrassend resultaat, omdat beknelde huishoudens vooral worden gekenmerkt doordat ze relatief lage inkomens hebben. Een logische verwachting zou dus zijn dat dit soort woningen juist goed aansluiten bij hun voorkeuren. Maar ook de andere scenario's waarin woningen worden geselecteerd op de prijs, 'middeldure woningen' en 'dure woningen' horen bij de slechtste.

Dit komt doordat de huidige prijs van een woning geen indicatie is van de mate waarin de woning aansluit bij de voorkeuren van een specifieke groep. Goedkope woningen kunnen bijvoorbeeld goedkoop zijn omdat ze op een onaantrekkelijke locatie staan, maar ook omdat het kleine woningen op aantrekkelijke locaties zijn. Beknelde huishoudens hebben wegens hun lage gemiddelde leeftijd een relatief grote voorkeur voor het tweede soort woning, maar niet per se voor het eerste. Omgekeerd kunnen ook woningen die buiten een bepaalde prijscategorie vallen goed aansluiten bij de voorkeuren van een specifieke groep. Kleine appartementen in grote steden zijn bijvoorbeeld al snel duurder dan 390 dzd euro, maar sluiten zeer goed aan bij de voorkeuren van beknelde huishoudens.

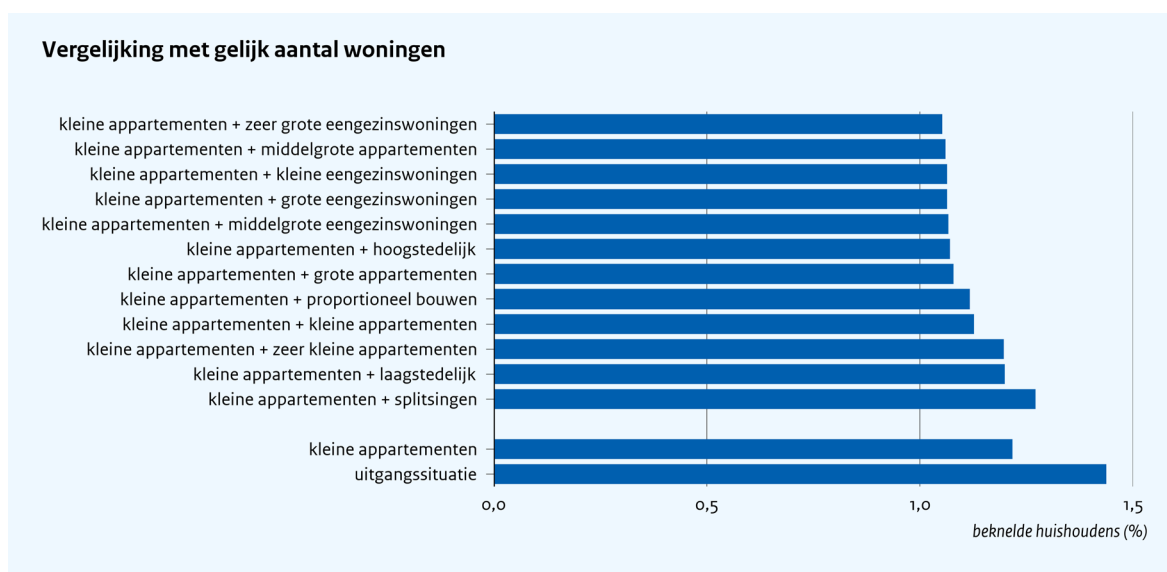
3.2.3 Verschillende soorten woningen bouwen

Woningen pakken beter uit voor beknelde huishoudens naarmate ze beter aansluiten bij hun voorkeuren, maar dat betekent niet automatisch dat er vooral dit soort woningen gebouwd moeten worden. In het vorige hoofdstuk bleek bijvoorbeeld dat, ook bij een gelijk aantal woningen, het bouwen van kleine woningen iets beter was voor beknelde huishoudens dan het bouwen van grote woningen. De vergelijking gaat hier tussen het bouwen van het ene soort woning versus het andere. Een mogelijkheid is dat het juist goed is om verschillende soorten woningen te bouwen. De resultaten in figuur 3.4 bieden hierover een gemengd beeld. Eén scenario waarin veel verschillende soorten woningen worden gebouwd, namelijk ‘proportioneel bouwen’, doet het relatief goed. Maar de scenario’s waarin we woningen selecteren op basis van de prijs, waarin ook veel verschillende soorten woningen gebouwd worden, genereren juist de slechtste uitkomsten voor beknelde huishoudens. Uit de resultaten tot nu toe is dus niet duidelijk of het beter is om te focussen op een enkel type woning, of juist meerdere soorten woningen te bouwen.

Daarom maken we een tweede analyse, waarin we kijken wat er gebeurt als je twee scenario’s met elkaar mengt. Als uitgangspunt nemen we het scenario ‘kleine appartementen’, omdat dit scenario in figuur 3.4 het best uitpakt voor beknelde huishoudens. Bij deze uitkomsten voegen we een scenario toe. Naast de 5734 kleine appartementen bouwen we dus nog eens 5734 woningen. Hierbij volgen we dezelfde scenario’s als eerst, waarbij we scenario’s selecteren die redelijk specifiek zijn. Dus we bouwen bijvoorbeeld nog een keer kleine appartementen, of juist grote eengezinswoningen. In het uiteindelijke scenario is dus de helft van de toegevoegde woningen van het ene type en de andere helft van het andere.

Na het bouwen van kleine appartementen, is het voor beknelde huishoudens juist beter om een ander soort woning te bouwen. Dit blijkt uit figuur 3.6. De resultaten draaien zo goed als om in vergelijking met figuur 3.4: het bouwen van grotere eengezinswoningen is heel gunstig, terwijl het bouwen van appartementen, dat bij de beste opties hoorde, nu juist relatief slecht uit de vergelijking komt. Het splitsen van woningen is zelfs iets slechter dan helemaal niets bouwen, terwijl splitsen in figuur 3.4 het op een-na-beste scenario voor beknelde huishoudens was.

Figuur 3.6 Gemengd bouwen is beter voor beknelde huishoudens dan één soort woning bouwen



Bron: CBS, bewerking CPB

De reden dat het voor beknelde huishoudens gunstig is om ook grotere woningen te bouwen, is omdat hierdoor de concurrentie voor kleinere woningen afneemt. Kleinere woningen passen beter bij de voorkeuren van beknelde huishoudens. Dat wil echter nog niet zeggen dat als je kleine woningen bouwt, daar voornamelijk beknelde huishoudens komen te wonen. Deze woningen kunnen namelijk ook aantrekkelijk zijn voor andere huishoudens. Dit is in het bijzonder een risico omdat beknelde huishoudens lage inkomens hebben in vergelijking met andere huishoudens in de marktsector: zij worden dus relatief snel overboden. Hierdoor is er een risico op een soort ‘omgekeerde doorstroming’: rijkere huishoudens verhuizen van grotere naar kleinere woningen, bijvoorbeeld omdat deze op een betere locatie liggen. Het bouwen van woningen die beter aansluiten bij de voorkeuren van andere groepen dan beknelde huishoudens verlicht de druk op de woningen die toegankelijk zijn voor beknelde huishoudens. Daardoor profiteren beknelde huishoudens ervan als er, naast woningen waar ze zelf iets aan hebben, ook woningen gebouwd die vooral goed aansluiten bij de voorkeuren van andere groepen.

3.2.4 De effecten van woningbouwscenario's voor andere groepen

In deze paragraaf beschouwen we kort de effecten op groepen die geen beknelde huishoudens zijn. Tabel 3.2 laat voor een aantal scenario's uitgesplitste gemiddelde effecten op vraaggerichtheid en betaalbaarheid zien. De effecten zijn, net zoals in figuur 3.5, ten opzichte van het scenario ‘proportioneel bouwen’ aan de woningvoorraad in 2019. De tabel laat dus zien of iets anders bouwen dan wat er nu in Nederland staat positief of negatief uitpakt voor een specifieke groep. Hierbij houden we het aantal gebouwde woningen gelijk en de bebouwde grond dus niet. Voor de overzichtelijkheid presenteren we een beperkt aantal scenario's. Deze hebben we geselecteerd om de belangrijkste uitruil, te weten het bouwen van kleine woningen voor de ene groep versus grotere woningen voor de andere, inzichtelijk te maken. Hoewel voor alle scenario's die we presenteren geldt dat het om relatief kleine woningen gaat, moet nog steeds in het achterhoofd gehouden worden dat de scenario's verschillen in de hoeveelheid grond die ze gebruiken.

Betaalbaarheid neemt sterker toe als meer soorten woningen gebouwd worden. Er is slechts één bouwscenario waarin voor één specifieke groep de betaalbaarheid meer verbetert dan in het scenario ‘proportioneel bouwen’, namelijk middelgrote woningen voor huishoudens met vijf of meer leden. Het bouwen van meer soorten woningen heeft zo'n positief effect op betaalbaarheid, doordat het bouwen van een type woning twee effecten op woningprijzen heeft. Er is een direct effect, waardoor de prijs van het soort

gebouwde woning afneemt door een groter aanbod. Daarnaast is er een indirect effect, waarbij de prijzen van *andere* woningen dalen. Dat komt doordat de vraag naar deze woningen deels verschuift naar de gebouwde woningen. Het directe effect is over het algemeen groter dan het indirecte effect, omdat woningen geen perfecte substituten zijn: huishoudens die nu in een grote woning wonen, zullen bijvoorbeeld niet zo snel naar een kleine woning verhuizen. Hoe meer verschillende soorten woningen worden gebouwd, hoe meer van dit soort directe effecten op de woningprijs er zijn. Omdat deze groter zijn dan de indirecte effecten, neemt de betaalbaarheid zo het meest toe.

Het bouwen van specifieke woningen pakt daardoor vooral goed uit voor een groep als de woning qua kenmerken goed bij de voorkeuren van die groep past. Als het bouwen van specifieke woningen eigenlijk zelden de betaalbaarheid verbetert in vergelijking met gemengd bouwen, kunnen specifieke woningen een groep immers alleen helpen door de vraaggerichtheid te verbeteren. Tabel 3.2 laat zien dat dit inderdaad het geval kan zijn. Dit is het makkelijkst te zien bij de uitsplitsing naar huishoudsamenstelling. Voor alleenstaanden zijn appartementen relatief goed. Voor koppels zonder inwonende kinderen zijn dat grote eengezinswoningen. Dit is misschien verrassend, maar dit komt doordat een groot deel van deze groep in de marktsector uit vermogende ouderen bestaat. Zij hebben een sterkere voorkeur om buiten de stad te wonen, waar woningen over het algemeen groter zijn, en kunnen zich dit ook veroorloven. Voor grotere huishoudens zijn alle gepresenteerde alternatieven slechter dan proportioneel bouwen. Dit komt doordat het soort woning dat het best bij hun voorkeuren past, zeer grote gezinswoningen, wél wordt gebouwd bij het proportioneel bouwen, maar in geen enkel gepresenteerd scenario. Daardoor is elk scenario slechter dan proportioneel bouwen voor deze groepen.

Tabel 3.2 Effecten op gemiddelde vraaggerichtheid (vraag.) en gemiddelde betaalbaarheid (betaalb.) per groep, bij een gelijk aantal woningen

	Kleine appartementen		Middelgrote appartementen		Middelgrote eengezinswoningen		Grote eengezinswoningen	
	Vraag.	Betaalb.	Vraag.	Betaalb.	Vraag.	Betaalb.	Vraag.	Betaalb.
Inkomen^a								
Laagste 25%	+	-	+	-	-	=	+	=
25-50%	-	=	=	=	=	=	-	=
50-75%	+	=	=	=	=	=	=	=
Hoogste 25%	--	=	--	=	--	=	=	=
Vermogen^b								
Laagste 25%	+	=	=	=	=	=	=	=
25-50%	=	=	=	=	=	=	+	=
50-75%	--	=	--	=	--	=	=	=
Hoogste 25%	-	=	--	=	--	=	-	=
Leeftijd^c								
T/m 30	--	-	=	=	--	=	=	=
31 t/m 50	--	=	--	=	--	=	=	=
51 t/m 70	=	=	=	=	-	=	=	=
71+	=	=	=	=	=	=	=	=
Samenstelling								
1 persoon	++	-	+	-	-	=	=	=
2 personen	-	=	-	=	=	=	++	=
3-4 personen	--	=	--	=	--	=	-	=
5+ personen	--	=	--	=	--	++	--	=
Heeft een woning^d								
Nee	--	-	++	-	--	=	=	=
Ja	-	=	-	=	--	=	=	=

Legenda: --: negatief effect van 0,75 standaarddeviaties of groter; -: negatief effect tussen 0,25 en 0,75 standaarddeviaties; =: effect tussen -0,25 en +0,25 standaarddeviaties; +: positief effect tussen 0,25 en 0,75 standaarddeviaties; ++: positief effect van 0,75 standaarddeviaties of groter.

a) Bruto huishoudinkomen. Percentielen zijn ten opzichte van huishoudens in de marktsector.

b) Financieel vermogen inclusief overwaarde huidige woning. Percentielen zijn ten opzichte van huishoudens in de marktsector.

c) Leeftijd oudste lid van het huishouden. Hier is voor geen enkele groep een '+' of '++' effect, omdat er veel positieve effecten kleiner dan 0,25 standaarddeviaties zijn, die als '=' worden geclassificeerd.

d) Heeft in de uitgangssituatie een woning in de marktsector. Bevat daarmee ook doorstromers uit de sociale huur.

Bron: CBS, bewerking CPB

Ook voor andere groepen dan beknelde huishoudens geldt dat gemengd bouwen belangrijk is. Als we de analyse van paragraaf 3.2.3 herhalen en eerst kleine appartementen bouwen en daarna kijken naar het effect van verschillende soorten woningen op de groepen in tabel 3.2, vinden we ook hier in sommige gevallen andere resultaten. We laten de precieze resultaten achterwege om het overzicht te bewaren. Ook voor andere groepen dan beknelde huishoudens geldt dus niet altijd dat de woning die het best aansluit bij de voorkeuren, de beste woning is om te bouwen. Hiervoor zijn er vergelijkbare redenen als voor beknelde huishoudens: het kan soms beter zijn om een heel ander soort woning te bouwen dan waar een bepaalde groep behoefte aan heeft, zodat het soort woningen waar ze in willen wonen beschikbaar wordt of blijft. Hierbij geldt echter wel dat waarschijnlijk een andere verhouding tussen soorten woningen optimaal is voor verschillende soorten

groepen. Hoe deze optimale verhouding eruitziet is echter zeer contextafhankelijk en kunnen we daarom niet concretiseren.

Voor huishoudens die nog geen woning in de marktsector hebben, is het bouwen van kleine appartementen niet per se de beste optie. Ons model bevat een aantal huishoudens die in de marktsector kunnen instromen, anders zou het bouwen van woningen altijd voor leegstand zorgen. Voor deze huishoudens nemen we de kenmerken van huishoudens die een jaar later in de marktsector instromen. Het idee is dat dit de huishoudens zijn die, als er iets meer woningen zijn, als eerste in de marktsector instromen. Deze groep omvat zowel nieuw gevormde huishoudens, zoals mensen die gaan samenwonen, huishoudens die geen zelfstandige woning hebben als huishoudens die doorstromen uit de sociale huur. Deze huishoudens zijn meer geholpen met het bouwen middelgrote appartementen. Ook proportioneel bouwen en het bouwen van grote eengezinswoningen zijn beter dan het bouwen van kleine appartementen. Dit komt doordat huishoudens die instromen in de marktsector een andere huishoudenssamenstelling hebben dan beknelde huishoudens. In de laatste groep zitten relatief veel eenpersoonshuishoudens. Bij huishoudens die instromen in de marktsector zitten relatief meer koppels, bij wier voorkeuren grotere woning past.

Hierbij moet wel worden aangetekend dat we naar een geselecteerde groep huishoudens zonder woning in de marktsector kijken en dat de resultaten voor andere huishoudens zonder woning mogelijk anders zijn. De huishoudens die in ons model instromen zitten op het randje van de marktsector van de woningmarkt. Volgens ons vormen deze huishoudens de groep waarbij het aannemelijk is dat ze als eerste instromen als het aanbod van woningen toeneemt. Als er veel meer woningen gebouwd worden, stromen er waarschijnlijk ook andere groepen in. Bij een groter aanbod zouden misschien ook weer meer alleenstaanden, die in de huidige situatie woningdelen of thuis wonen, instromen. Deze groep is waarschijnlijk gebaat bij een ander soort woning dan de instromers die in ons model zitten, maar dat kunnen we niet kwantificeren. Wel kunnen we stellen dat het bouwen van meer woningen altijd de toegankelijkheid vergroot en dus de kans dat iemand überhaupt een woning heeft. Het soort woning maakt wel uit voor de vraag of die woning ook betaalbaar of vraaggericht is. Wat voor woningen hier het meest aan bijdragen kunnen we evenmin kwantificeren, omdat deze groepen niet ons model zitten. Het ligt echter voor de hand dat ook voor hen een gemengd bouwprogramma optimaal is, omdat dit eveneens voor alle andere groepen geldt die we beschouwen.

4 Overwegingen voor woningbouw

Onze scenario's bieden een aantal algemenere lessen voor beleidsmakers. Het gaat hier om algemene, kwalitatieve lessen die niet afhangen van specifieke kwantitatieve uitkomsten, zoals dat het aantal beknelde huishoudens in het ene scenario met een bepaald aantal meer afneemt dan in het andere. Dergelijke uitkomsten hangen immers af van de ontwikkeling van de vraag. Als we de scenario's in de markt van 2024 zouden draaien, zouden er niet precies dezelfde kwantitatieve resultaten uitkomen. Aan de andere kant ontwikkelen zowel de totale woningvoorraad als de bevolkingssamenstelling zich relatief langzaam. De confrontatie tussen deze twee is wat uiteindelijk bepaalt wie waar woont, wie er bekneld is of helemaal geen woning heeft en wat voor soort woningen er nodig zijn. Kwalitatief zullen de resultaten dus nog steeds geldig zijn. Zo is het bijvoorbeeld onwaarschijnlijk dat beknelde huishoudens opeens een voorkeur voor grote in plaats van voor kleine woningen ontwikkelen.

De positie van beknelde huishoudens en huishoudens zonder woning in de marksector verbetert vooral naarmate er meer woningen gebouwd worden. Dit effect is belangrijker dan het precieze type woning. Als het doel is om beknelde huishoudens te helpen, is de vraag voor een groot deel dus wat voor de grootst mogelijke woningbouwproductie zorgt. Daarnaast geldt ook dat hoe meer woningen gebouwd worden, hoe meer huishoudens die nog geen woning hebben, kunnen instromen. De toegankelijkheid van de woningmarkt hangt meer af van het aantal woningen dan het soort woningen. Zowel betaalbaarheid, vraaggerichtheid als toegankelijkheid worden dus vooral geholpen door veel woningen te bouwen.

Daarnaast is het wel van belang om verschillende soorten woningen te bouwen, zelfs als het doel is om één specifieke groep te helpen. Uit onze resultaten blijkt namelijk dat het bouwen van meer woningen die aansluiten bij de voorkeuren van die groep niet automatisch het best is. Dit komt doordat er geen garantie is dat die groep ook daadwerkelijk in die woning komt te wonen. Zeker aandachtsgroepen op de woningmarkt, waaronder starters en beknelde huishoudens, hebben vaak relatief lage inkomens en vermogens en kunnen dus snel overboden worden door andere huishoudens. Door ook andere woningen te bouwen, kan dit effect deels teniet gedaan worden: andere groepen huishoudens kiezen dan voor die woningen, zodat de kans groter is dat woningen die goed aansluiten bij de voorkeuren van aandachtsgroepen ook bij deze mensen terechtkomen.

Hoewel een gemengd woningprogramma effectiever is, is het niet mogelijk om te kwantificeren wat de beste bouwmix precies is. Dit heeft twee redenen. Ten eerste hangt de vraag wat optimaal is ervan af welke groepen de politiek het meest wil helpen. Ten tweede hangt het optimale bouwprogramma af van de waarde die de politiek toekent aan andere bestemmingen voor grond. Elk huishouden wil liever groter wonen dan kleiner: hoe minder waarde er gehecht wordt aan andere bestemmingen als natuur, landbouw of bedrijvigheid, hoe logischer het daarom is om groter te bouwen. Maar zelfs als deze voorkeuren vast zouden staan, zou het niet mogelijk zijn om te bepalen wat de precies de juiste verhouding van woningen is. Onze resultaten laten immers zien dat na een toevoeging van slechts 0,15% van de woningvoorraad het al kan veranderen welke woning een specifieke groep helpt. Wat de beste woning is om te bouwen, hangt dus zeer af van de precieze bevolkingssamenstelling en van de precieze bouwvoorraad die er op dat moment is. Deze zijn niet met voldoende precisie te voorspellen om een raming te maken van de optimale bouwmix.

Het is in het bijzonder niet mogelijk om te kwantificeren wat de optimale verhouding tussen dure en goedkope woningen is. Sturing van het woningbouwprogramma vindt op nationaal niveau mede plaats door te eisen dat twee derde van de woningen onder een betaalbaarheidsprijs moet vallen: een prijs lager dan 390 dzd euro of een huur lager dan 1000 euro per maand. Van deze eis kan worden vastgesteld of deze te streng of te zwak is. Naast de twee voornoemde problemen met het kwantificeren van de optimale bouwmix, geldt dat

het selecteren van woningen op basis van de huidige marktprijs volgens onze resultaten eigenlijk nooit effectief is. Dit heeft twee redenen. Ten eerste is de huidige woningprijs niet selectief genoeg. Beknelde huishoudens willen bijvoorbeeld graag kleine appartementen in de stad. Hoewel die vaak goedkoop zijn, zijn de meeste goedkope woningen geen kleine appartementen in de stad. Omgekeerd vallen woningen die goed aansluiten bij iemands voorkeuren niet altijd in een van tevoren gekozen prijsklasse. Appartementen in de grote steden passen bijvoorbeeld goed bij beknelde huishoudens, maar zijn vaak duurder dan de grens van 390 dzd die beleidsmatig aangehouden wordt voor betaalbaarheid. Als er wordt gestuurd op het woningaanbod, is het dus beter om te sturen op het soort woning dan op de prijs van de woning. Daarbij geldt natuurlijk wel dat, bijvoorbeeld, aandringen om kleine woningen te bouwen in de praktijk betekent dat er vooral relatief goedkope woningen gebouwd worden.

Vanuit een ruimtelijk perspectief is het logisch om kleine woningen te bouwen waar grond schaars is en grotere woningen waar dat niet zo is. Het bouwen van kleinere woningen maximaliseert immers het aantal woningen op plekken waar weinig grond is en zorgt zo voor het grootst mogelijk aantal woningen in totaal. Tegelijkertijd zou alleen het bouwen van kleine woningen voor een onvoldoende gevarieerd woningaanbod zorgen. Het ligt dan voor de hand om grotere woningen te bouwen op plekken waar de ruimtelijke druk minder groot is of waar het bouwen van kleinere woningen niet voor de hand ligt. Een voorbeeld van die laatste optie is het ‘straatje erbij’, waarbij een klein aantal woningen wordt gebouwd aan de groene randen van bestaande woonkernen (Harbers et al., 2024). Wegens regels rond natuurbehoud kunnen hier geen grote aantallen woningen gebouwd worden. De logica dat op de plek van één grote woning, er twee kleine gebouwd kunnen worden gaat hier dus niet op. Dat wil niet zeggen dat dit soort bouwlocaties geen nadelen kent. Zo nemen ze bijvoorbeeld relatief veel open ruimte in beslag. Voor een volledig overzicht van de argumenten voor en tegen verwijzen we naar Harbers et al. (2024).

Als er relatief meer grote woningen worden gebouwd, moet er wel gezorgd worden dat er voldoende bouwgrond is. Het bouwen van grotere woningen heeft een aantal voor- en nadelen. Grotere woningen kunnen beknelde huishoudens helpen door doorstroming te bevorderen. Daarnaast zorgt het bouwen van grotere woningen voor een toename van de gemiddelde woningkwaliteit en zijn ze in sommige gevallen financieel makkelijker te realiseren. Het belangrijkste nadeel van grotere woningen is dat ze meer schaarse ruimte innemen. Hoe meer grote woningen er gebouwd worden, hoe groter het risico immers is dat deze op plekken komen te staan waar ook meerdere kleinere woningen gebouwd kunnen worden. Het totaalaantal gebouwde woningen zou dan afnemen. Daarom is het bouwen van meer grote woningen alleen verstandig als daarbij expliciet de keuze wordt gemaakt om meer bouwgrond beschikbaar te maken. Deze keuze gaat dan noodzakelijkerwijs ten koste van andere bestemmingen voor grond, zoals landbouw, natuur of bedrijvigheid.

Ten slotte spelen andere maatschappelijke effecten van woningbouw een rol bij de vraag wat er gebouwd moet worden. Naast de eerder genoemde effecten op het gebruik van ruimte, gaat het daarbij om andere externe effecten. Zo hebben woningen in hun effecten op (onder andere) klimaat, mobiliteit, de kwaliteit van de leefomgeving en de arbeidsmarkt.

Referenties

- ABF. (2018). *Woningtekort: een nieuwe benadering van een actueel probleem*. ABF Research. Geraadpleegd op 13 november 2024, van <https://abfresearch.nl/publicaties/woningtekort-een-nieuwe-benadering-van-een-actueel-probleem/>
- Buurma-Olsen, J., & Sinninghe Damsté, J. (2023). *De verdeling van schaarse woningen in de corporatiesector*. Centraal Planbureau. Geraadpleegd op 19 september 2024, van <https://www.cpb.nl/de-verdeling-in-de-corporatiesector-van-schaarse-woningen>
- BZK. (2022). *Nationale woon- en bouwagenda*. Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Geraadpleegd op 25 september 2024, van <https://open.overheid.nl/documenten/ronl-0343841159fc06a67a58bo4ad520068192c521d1/pdf>
- CBS. (2024). *Voorraad woningen; gemiddeld oppervlak; woningtype, bouwjaarklasse, regio* [Dataset]. Centraal Bureau voor de Statistiek. Geraadpleegd op 23 september 2024, van <https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/82550NED/table>
- CPB. (1998). *Wonen en ruimte in drie scenario's tot 2020*. Centraal Planbureau.
- CPB. (2024). *Kiezen voor later: Vier visies voor 2050*. Centraal Planbureau. Geraadpleegd op 17 oktober 2024, van <https://www.cpb.nl/kiezen-voor-later-vier-visies-voor-2050>
- Groot, J., Visser, P., Daalhuizen, F. Van der Staak, M. & Schilder, F. (2024). *Woningen voor kleine huishoudens: Inzicht in de karakteristieken, het gebruik en de spreiding van kleine flexwoningen en kleine permanente woningen in Nederland*. Planbureau voor de Leefomgeving. Geraadpleegd op 13 november 2024, van <https://www.pbl.nl/publicaties/woningen-voor-kleine-huishoudens>
- Groot, S. (2024). *De mythe van de betaalbare woning*. RaboResearch. Geraadpleegd op 25 september 2024, van <https://www.rabobank.nl/kennis/so11425413-de-mythe-van-de-betaalbare-woning>
- Hamers, D. (2020). *Binnen- en buitenstedelijk bouwen in Nederland: Een reflectie*. Planbureau voor de Leefomgeving.
- Stäbler, D., Verheuvél, N., Lensink, A., & Bijlsma, M. (2023). *Beleidsdoorlichting artikel 3 woningmarkt 2015-2021. SEO*. Geraadpleegd op 19 september 2024, van <https://www.seo.nl/publicaties/beleidsdoorlichting-artikel-3-woningmarkt-2025-2021/>
- Thiel, J., & Zaunbrecher, H. (2023). *Mortgage Debt Limits and Buy-to-Let Investors: A Structural Model of Housing with an Endogenous Rental Sector*. Centraal Planbureau.
- Thiel, J., & Zaunbrecher, H. (2024). *Betaalbaarder wonen vraagt om bouwen op de duurste plekken*. ESB. Geraadpleegd op 20 september 2024, van <https://esb.nu/betaalbaarder-wonen-vraagt-om-bouwen-op-de-duurste-plekken/>
- Volkshuisvesting Nederland. (2023). *Bovengrens NHG stijgt naar 435.000 euro, betaalbaarheidsgrens wordt 390.000 euro*. Geraadpleegd op 27 september 2024, van <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/actueel/nieuws/2023/10/25/bovengrens-nhg-stijgt-naar-435.000-euro-betaalbaarheidsgrens-wordt-390.000-euro>
- Warnaar, M., Bos, J., & Van den Enden, G. (2023). *Advies hypotheeknormen 2024*. Nibud. Geraadpleegd op 19 september 2024, van <https://www.nibud.nl/onderzoeksrapporten/rapport-advies-hypotheeknormen-2024>



Bijlage A Berekening grondgebruik

We berekenen het gemiddelde bruto grondgebruik per vierkante meter (m²) gebruiksoppervlakte voor eengezins- en meergezinswoningen. Het bruto grondgebruik omvat zowel de grond die nodig is voor de woning zelf als voor private en publieke voorzieningen die ook grond gebruiken, zoals parkeerplekken en groene ruimte. Zoals in paragraaf 3.1 is genoemd, is dit bruto grondgebruik mede afhankelijk van beleidskeuzes. Zo beïnvloeden parkeer- en groennormen de hoeveelheid grond die per woning nodig is.

We gaan uit van 2,6 m² grond per m² gebruiksoppervlakte voor eengezinswoningen en 1,7 m² voor meergezinswoningen. Deze getallen bereiken we door het bruto grondgebruik per woning te delen door de gemiddelde oppervlakte. Het bruto grondgebruik voor eengezinswoningen was voor een in 1995 gebouwde woning 410 m² en voor meergezinswoningen 160 m² (CPB, 1998). De gemiddelde oppervlakte van deze gebouwde woningen was 155 m² voor eengezinswoningen en 90 m² voor meergezinswoningen (CBS, 2024). Het delen van deze getallen geeft $410 / 150 = 2,6$ m² bruto grondgebruik per m² gebruiksoppervlakte voor eengezinswoningen. Een vergelijkbare berekening geeft $160 / 90 = 1,7$ m² voor meergezinswoningen.

Onze resultaten zijn kwalitatief robuust voor het maken van andere keuzes. Het grondgebruik per woning is deels een beleidskeuze en we baseren ons op redelijk oude bronnen baseren. Daarom hebben we gekeken of andere aannames vergelijkbare resultaten opleveren. In het bijzonder keken we wat er gebeurt als we het relatieve ruimtegebruik van meergezinswoningen zouden verlagen. Dit zou bijvoorbeeld bereikt kunnen worden door meer hoogbouw te bouwen. In onze basisaannames neemt een eengezinswoning ongeveer anderhalf keer ($2,6 / 1,7$) zoveel ruimte in per m² gebruiksoppervlakte als een meergezinswoning. Als alternatieve aanname hebben we deze verhouding naar twee verhoogd, zodat meergezinswoningen relatief minder ruimte innemen. Als we dit doen, krijgen we hetzelfde verband als in figuur 3.3: het aantal beknelde huishoudens hangt vooral samen met het aantal gebouwde woningen.