



Rapport kwalitatief onderzoek Starters op de woningmarkt

UITGEVOERD DOOR
Ruigrok

IN OPDRACHT VAN
Vereniging Eigen Huis

DATUM
maart 2025



Ruigrok
onderzoek & advies

vereniging
eigen huis



sta
sterker

Voorwoord

Het woningtekort loopt steeds verder op en een standaard eengezinswoning raakt verder uit het zicht voor starters, zelfs met twee modale inkomens.

Vereniging Eigen Huis is daarom benieuwd hoe zit met het sentiment onder koopstarters. Hoewel er vanuit het Rijk en gemeenten veel gedaan wordt, lijkt een oplossing voor het woningtekort niet in zicht. Wat doet dit met jongeren die op zoek zijn naar hun eerste huis? Zien zij het nog wel zitten? En hoe heeft dat zich ontwikkeld sinds vijf jaar geleden, in 2020, toen we dit onderzoek ook hielden onder jonge koopstarters? De resultaten van dit onderzoek gebruikt de vereniging om aandacht te blijven vragen voor de startersproblematiek en de vastzittende woningmarkt in het algemeen. Iets wat voorlopig helaas nog hard nodig zal blijven

Kees Dol

Woningmarktexpert



Starters op de woningmarkt

Rapport over kwantitatief onderzoek onder starters op de woningmarkt in opdracht van Angelo Vedder en Kees Dol van Vereniging Eigen Huis



Inhoudsopgave

> Vooraf	<u>03</u>
> Resultaten	<u>06</u>
> Bijlagen	<u>14</u>



Vooraf

A decorative graphic consisting of several thick, white, concentric arcs that curve from the bottom left towards the top right. These arcs are set against a solid orange background that fills the entire page.

Aanleiding en doel



Aanleiding en doel

- > Vereniging Eigen Huis ondersteunt huidige en toekomstige huiseigenaren in Nederland. Dat doet ze bij alles wat er komt kijken bij het zoeken, kopen en bezitten van een huis. Door de stijging van de prijzen van koophuizen en de krapte in het aanbod aan koophuizen, hebben starters op de woningmarkt al een aantal jaar een lastige positie binnen de woningmarkt.
- > In 2018 en 2020 voerden Vereniging Eigen Huis en Ruigrok onderzoek uit naar de ervaringen van starters op woningmarkt bij het zoeken naar hun eerste koopwoning. Vereniging Eigen Huis heeft momenteel behoefte aan nieuwe inzichten en een vergelijking met 5 jaar geleden.
- > De inzichten bieden aanknopingspunten voor Vereniging Eigen Huis om starters in de toekomst beter te kunnen helpen bij hun zoektocht naar een eerste koopwoning. Daarnaast worden de resultaten gebruikt voor publiciteit, om Nederlanders te informeren over de situatie op de woningmarkt en de mogelijkheden van Vereniging Eigen Huis om hen daarin te ondersteunen. De resultaten kunnen de boodschap vanuit Vereniging Eigen Huis extra kracht bij zetten.



Onderzoeksvraag

- > Hoe beleven starters de zoektocht naar hun eerste koopwoning?

Subvragen

- > Hoe ziet het zoekproces er tot nu toe uit voor starters? En welke barrières en tegenslagen ervaren zij hierin?
- > Welke gevoelens hebben starters bij het zoeken van hun eerste koopwoning?
- > In hoeverre ervaren starters stress bij het zoeken van hun eerste koopwoning?
- > Wat zien starters als oplossingen om hun positie in de woningmarkt te verbeteren, en welke rol zien zij voor organisaties als Vereniging Eigen Huis?
- > In hoeverre is de beleving van starters in hun zoektocht nu anders of gelijk aan de beleving van starters in 2020?

Aanpak



Methode en doelgroep

- > Het kwantitatieve onderzoek is online uitgevoerd.
- > De doelgroep voor dit onderzoek bestaat uit starters op de woningmarkt, tussen de 18 en 40 jaar. Deze starters hebben geen koopwoning, maar verwachten in de komende twee jaar te verhuizen naar een eerste eigen koopwoning.
- > De steekproef is representatief voor Nederlandse starters op de woningmarkt naar geslacht, leeftijd en opleidingsniveau. Representativiteit is bereikt door pre-screening in combinatie met referentiedata uit de Gouden Standaard 2023. Voor meer informatie, zie de onderzoeksverantwoording in de bijlage.
- > In totaal hebben 411 starters de vragenlijst helemaal ingevuld.



Leeswijzer

- > In dit rapport noemen wij de deelnemers aan het onderzoek 'starters'.
- > De verschillen tussen doelgroepen hebben we getoetst op significantie. De percentages in het rapport zijn afgerond. Daardoor kan het totaal incidenteel optellen tot meer of minder dan 100%.



Vergelijking tussen metingen

- > In eerdere metingen hadden we geen inzicht in de populatiegegevens van doelgroep starters op de woningmarkt. Deze meting hebben we door middel van pre-screeningvragen nauwkeuriger kunnen vaststellen wat de verdeling actieve/passieve zoekers is binnen de doelgroep.
- > We zien een vergelijkbare verdeling tussen de twee metingen wanneer we kijken naar geslacht en opleiding. Kijkend naar leeftijd zien we in 2020 een ondervertegenwoordiging van 18 t/m 24 jarigen en een oververtegenwoordiging van 25 t/m 34 jarigen, in vergelijking met 2025. Onze analyse heeft vastgesteld dat dit verschil niet van invloed is op de grote lijn in de resultaten. In de bijlage zijn de achtergrondgegevens van de steekproef in 2020 en 2025 terug te vinden.
- > Omdat de twee steekproeven niet exact gelijk verdeeld zijn, zal de vergelijking van de metingen met enige voorzichtigheid moeten gebeuren. Waar mogelijk maken we een vergelijking met de resultaten uit 2020. Significante verschillen tussen de metingen geef we weer met een pijl (↑↓).

Resultaten



Starters op de woningmarkt in 2025

De huidige woonsituatie

- > 62% van de starters op de woningmarkt woont momenteel in een huurwoning. 35% woont momenteel bij de ouders, deze groep is groter dan 5 jaar geleden.

De zoektocht

- > Een kwart van de starters is nog niet begonnen met de zoektocht naar een koopwoning. Onder 18 t/m 24 jarigen is deze groep nog iets groter: 31%.
- > Een derde (33%) zoekt al langer dan een halfjaar, onder actieve starters is dit aandeel 44%. Deze resultaten zijn vergelijkbaar met 5 jaar geleden.
- > 60% van de starters wil een koopwoning samen met een partner kopen. 28% zou de woning alleen kopen. 11% zou de woning met iemand anders samen kopen dan de partner. Onder mannen zijn meer starters die een woning zoeken samen met vriend(en) (14%) dan onder vrouwen (3%).
- > De helft van de starters (49%) zoekt een huis in of rondom de randstad. 55% zoekt (ook) buiten de randstad.

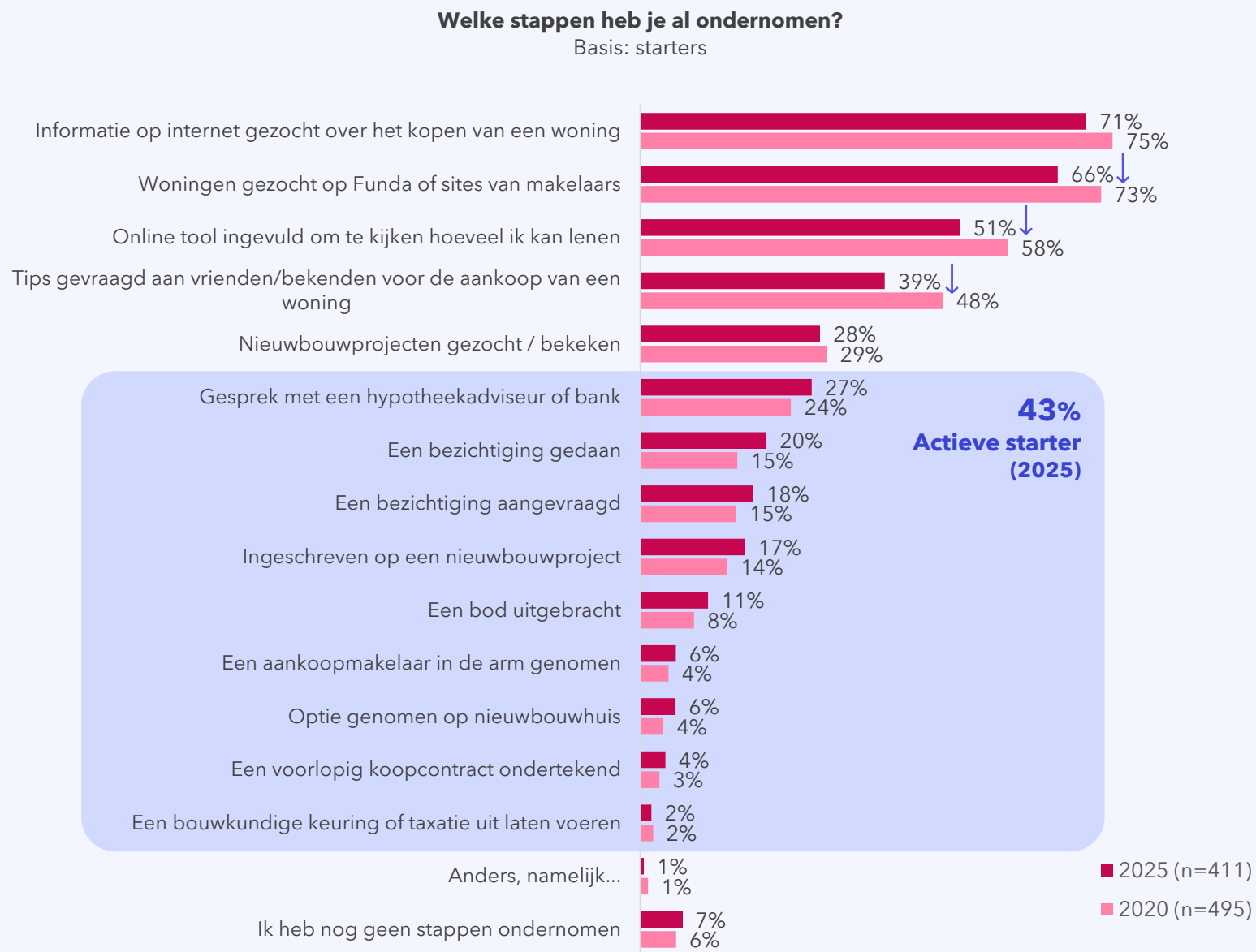
Impact van studieschuld

- > 26% van de starters heeft op dit moment een studieschuld. De helft van de starters met een studieschuld voelt zich hierdoor gehinderd in de zoektocht naar een huis.



Genomen stappen in de zoektocht naar een koopwoning

- > De voornaamste acties die zijn ondernomen door starters in de huizenzoektocht zijn informatie en woningen online opzoeken.
- > In totaal heeft 27% al een gesprek gehad met een hypotheekadviseur of bank. 11% heeft al eens een bod uitgebracht.
- > **43% is actieve starter:** zij hebben één of meerdere concrete stappen ondernomen.
- > Van de actieve starters heeft 63% een gesprek gehad met een hypotheekadviseur of bank en 25% heeft al eens een bod uitgebracht.
- > De overige starters zijn **passieve starters: 57%.**
- > In 2020 bestond de groep starters uit 41% actieve starters.

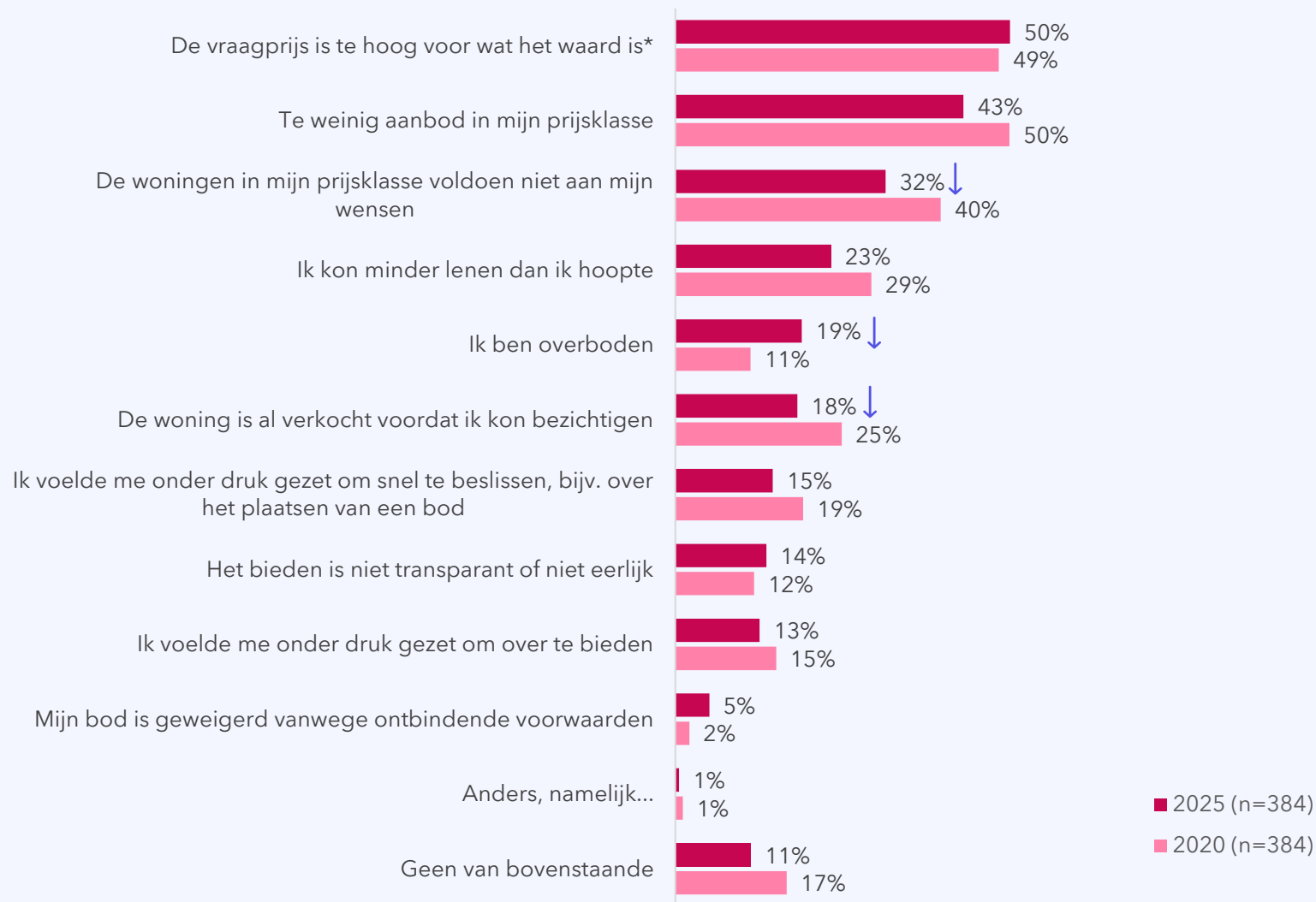


Ervaren tegenslagen

- > Starters die al stappen hebben ondernomen hebben vooral gemerkt dat de vraagprijs te hoog is voor wat het waard is (50%) en dat er te weinig aanbod is binnen hun prijsklasse (43%).
- > Daarnaast ervaart 32% dat de woningen in hun prijsklasse niet voldoen aan de wensen.
- > Voor 23% viel het tegen hoeveel zij konden lenen, dit was minder dan gehoopt.

Welke situaties heb jij meegemaakt tijdens jouw zoektocht naar een koopwoning?

Basis: starters die al stappen hebben ondernomen



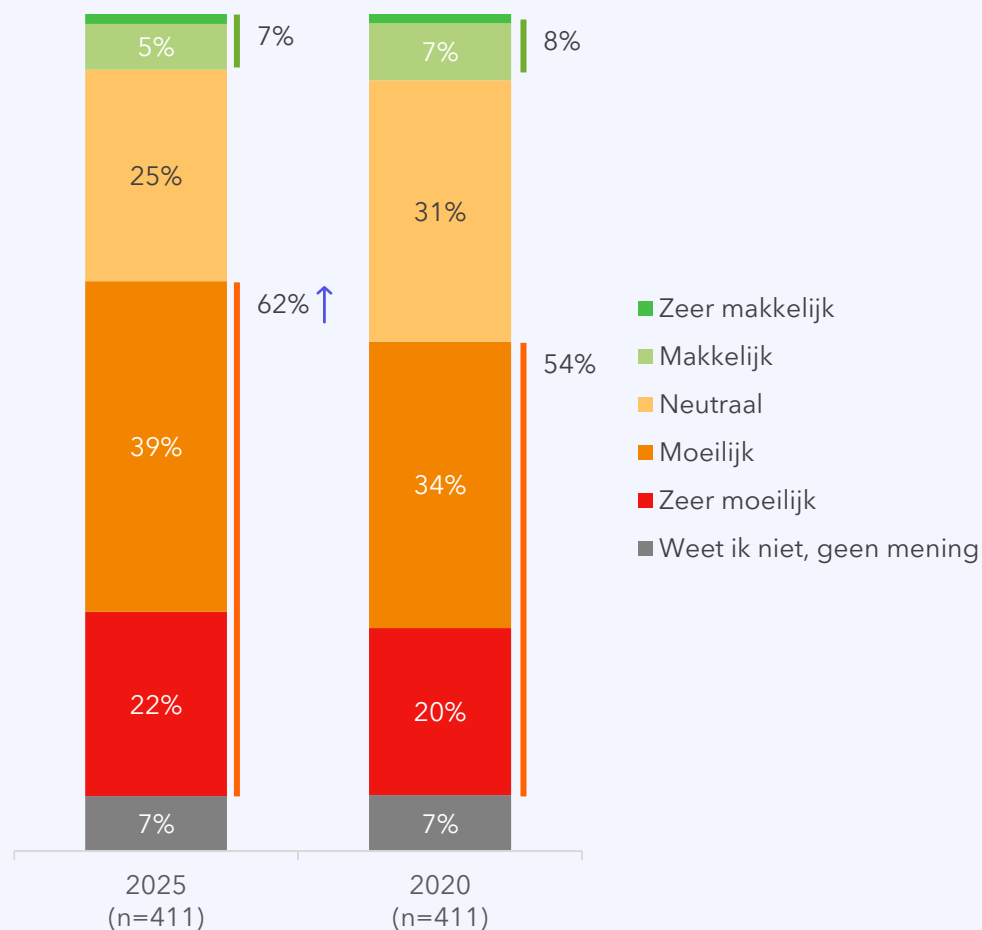
* Formulering antwoordoptie in 2020: De vraagprijs ligt (ver) boven de marktwaarde.

Moeilijkheid van de zoektocht

- > De meerderheid van de starters vindt de zoektocht naar een koopwoning moeilijk verlopen, namelijk 62%. Deze groep is iets groter dan de groep die het als moeilijk ervaarde 5 jaar geleden.
- > Actieve en passieve starters denken hetzelfde over de moeilijkheid van de zoektocht. 63% van de actieve zoekers vindt de zoektocht (zeer) moeilijk en 60% van de passieve zoekers denkt dat de zoektocht moeilijk gaat verlopen.
- > De groep passieve zoekers die verwacht dat de zoektocht moeilijk gaat verlopen is in 2025 groter (60%) dan de groep in passieve zoekers in 2020 (48%).
- > Mannen ervaren de zoektocht vaker makkelijk (10%) dan vrouwen (3%).

Hoe makkelijk of moeilijk vind je de zoektocht naar een koopwoning verlopen? / Hoe makkelijk of moeilijk denk je dat de zoektocht naar een koopwoning gaat verlopen?

Basis: starters

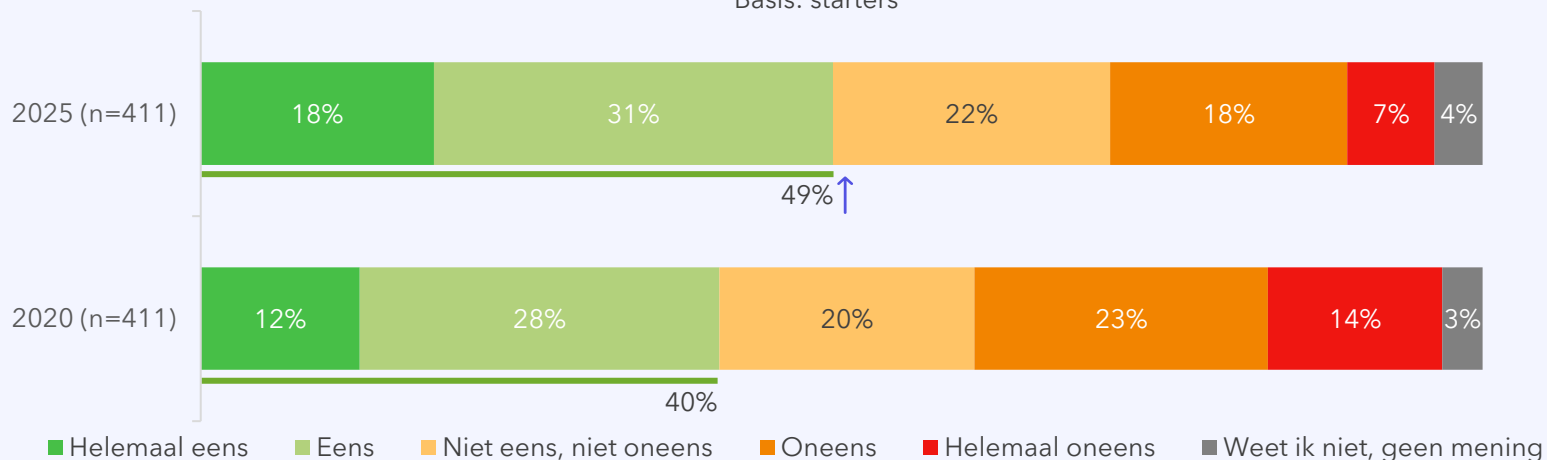


De invloed op nemen van levensbeslissingen

- > De helft van de starters (49%) stelt andere levensbeslissingen uit totdat ze een koopwoning hebben gevonden. Dit is ook zo onder starters die al langer dan een jaar zoeken naar een koopwoning.
- > Voor een kwart (25%) heeft de zoektocht naar een eerste koopwoning geen invloed op het uitstellen van levensbeslissingen.
- > Een grotere groep 18 t/m 24 jarigen stelt levensbeslissingen uit (58%) dan oudere starters tot en met 40 jaar.
- > Het deel dat levensbeslissingen momenteel uitstelt vanwege de zoektocht naar een koopwoning is groter dan in 2020 (40%).
- > De voornaamste levensbeslissing die wordt uitgesteld is gezinsuitbreiding.
- > Onder actieve zoekers stelt 28% het uit om een nieuwe baan te zoeken, tegenover 16% onder passieve zoekers. Vrouwen doen dit ook vaker (33%) dan mannen (10%)

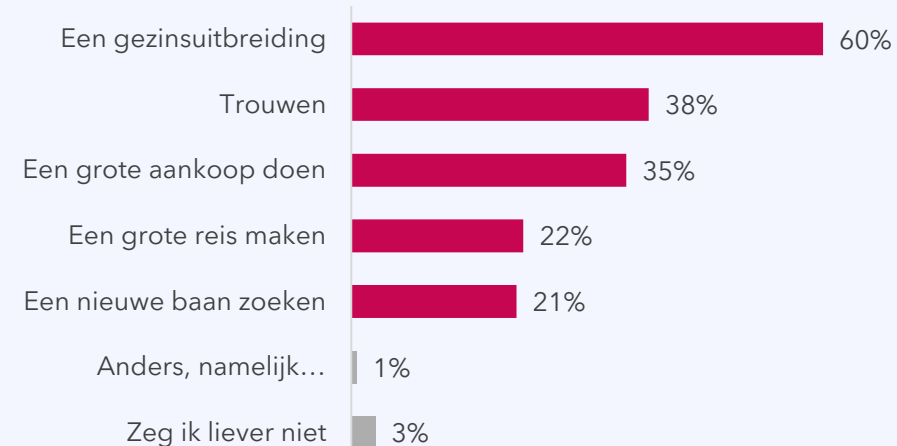
In hoeverre ben je het eens of oneens met de stelling: Ik stel andere levensbeslissingen uit tot ik een koopwoning heb gevonden

Basis: starters



Om welke levensbeslissingen gaat dit?

Basis: starters die andere levensbeslissingen uitstellen (n=203)



De ervaren emoties zijn vooral negatief, positieve emoties zijn ook aanwezig

78%

ervaart negatieve emoties tijdens de zoektocht, het meest aanwezig zijn *onzekerheid* (44%), *frustratie* (36%) en *machteloosheid* (35%). In 2020 ervaarde 68% negatieve emoties.

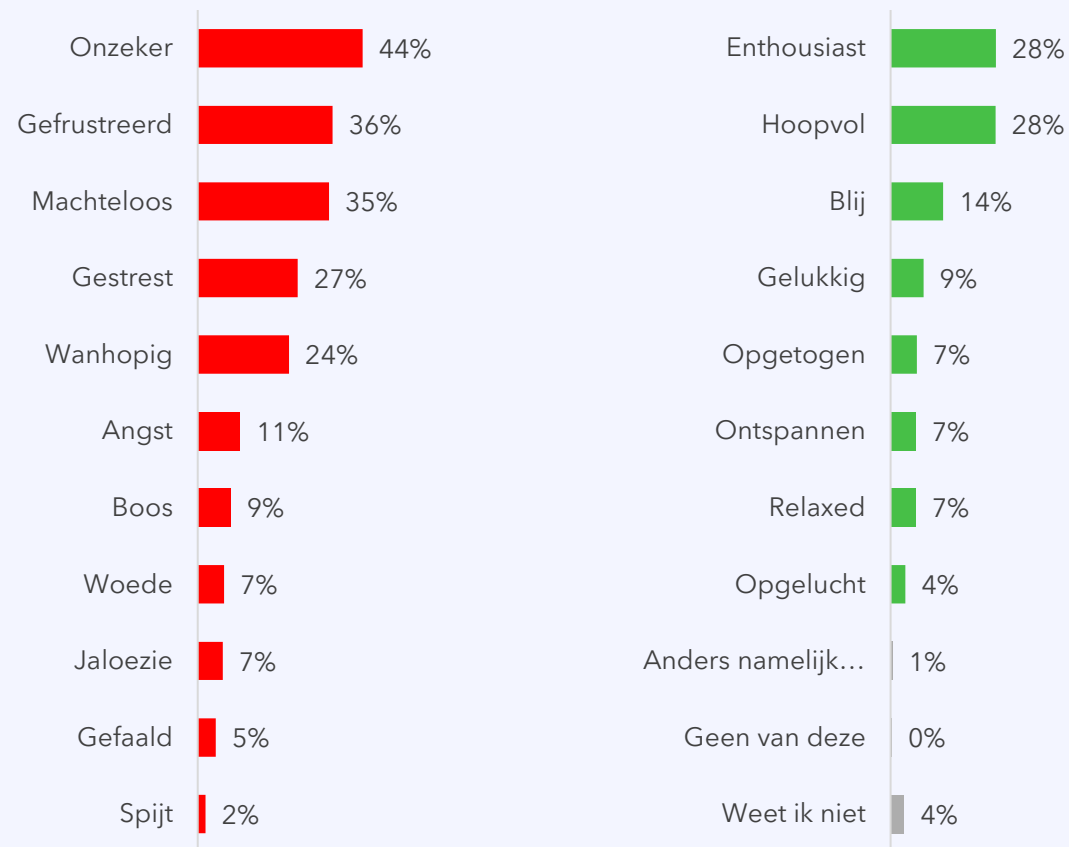
51%

ervaart positieve emoties tijdens de zoektocht, vooral *enthousiasme* (28%) en *hoop* (28%). In 2020 ervaarde 61% positieve emoties.

- > In 2025 worden zowel de positieve als de negatieve emoties door een grotere groep ervaren dan in 2020.
- > Onder actieve starters ervaart 81% negatieve emoties en 57% positieve emoties.
- > Negatieve emoties zijn voornamelijk gericht op de woningmarkt in het algemeen (73%). Voor 22% zijn de negatieve emoties gericht op de politiek.
- > Als starters moeten kiezen geeft 16% aan dat *gefrustreerd* de zoektocht het beste samenvat, 15% kiest voor *onzeker* en 15% noemt *machteloos*. Ook is er 12% die *hoopvol* noemt als voornaamste emotie.

Als je denkt aan jouw zoektocht naar een nieuwe koopwoning, met welke emoties zou je deze dan omschrijven?

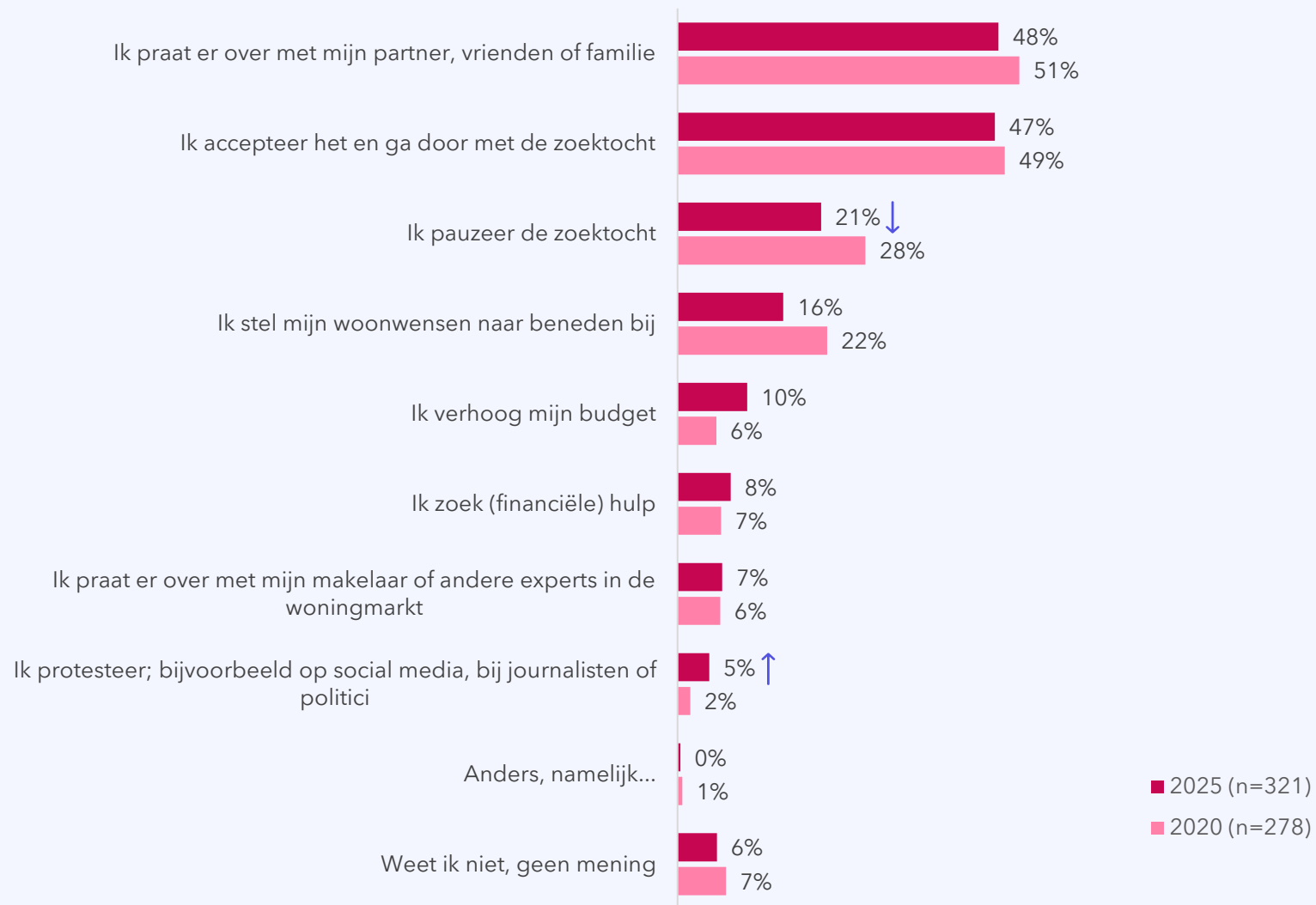
Basis: starters (n=411)



Omgang negatieve emoties

- > Starters proberen om te gaan met de negatieve emoties door erover te praten met naasten (48%) of het te accepteren en door te gaan met de zoektocht (47%). Onder vrouwen is een grotere groep die erover praat met naasten (58%) dan onder mannen (39%).

Hoe ga je om met deze negatieve emotie(s)?
Basis: starters die die negatieve emoties hebben ervaren

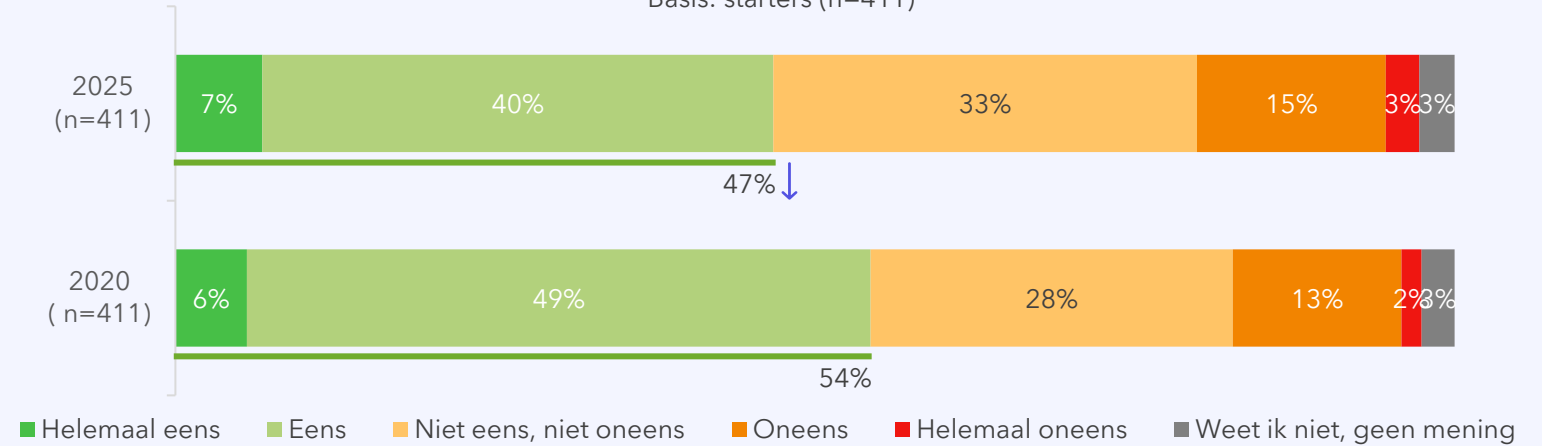


Ervaren stress en opgeven van zoektocht

- > Minder dan de helft (47%) denkt dat stress nu eenmaal hoort bij de huizenzoektocht. Deze groep is kleiner dan in 2020 (54%).
- > 45% van de starters heeft de zoektocht weleens op willen geven. Dit is onder actieve en passieve zoekers een vergelijkbare groep. Het deel dat weleens wil opgeven is dit jaar groter dan in 2020 (34%).

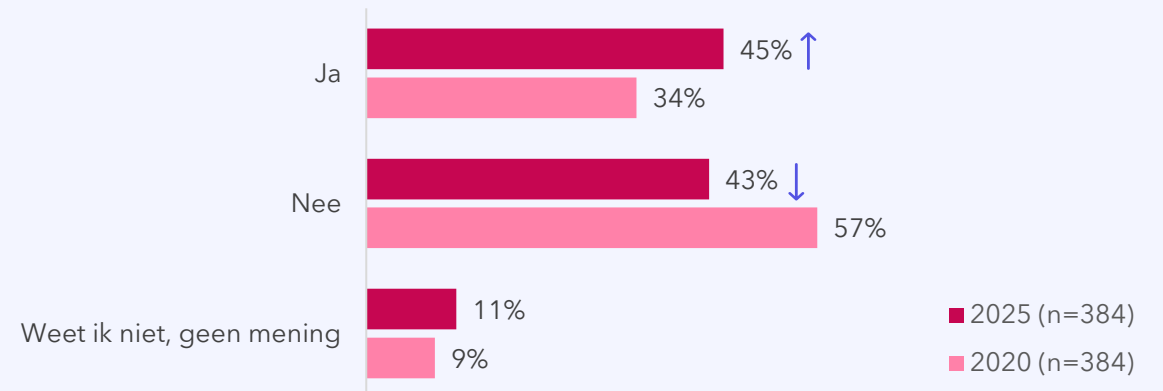
In hoeverre ben je het eens of oneens met de stelling: Stress hoort nu eenmaal bij de zoektocht naar een nieuwe woning

Basis: starters (n=411)



Ik heb mijn zoektocht wel eens op willen geven

Basis: starters die stappen hebben ondernomen

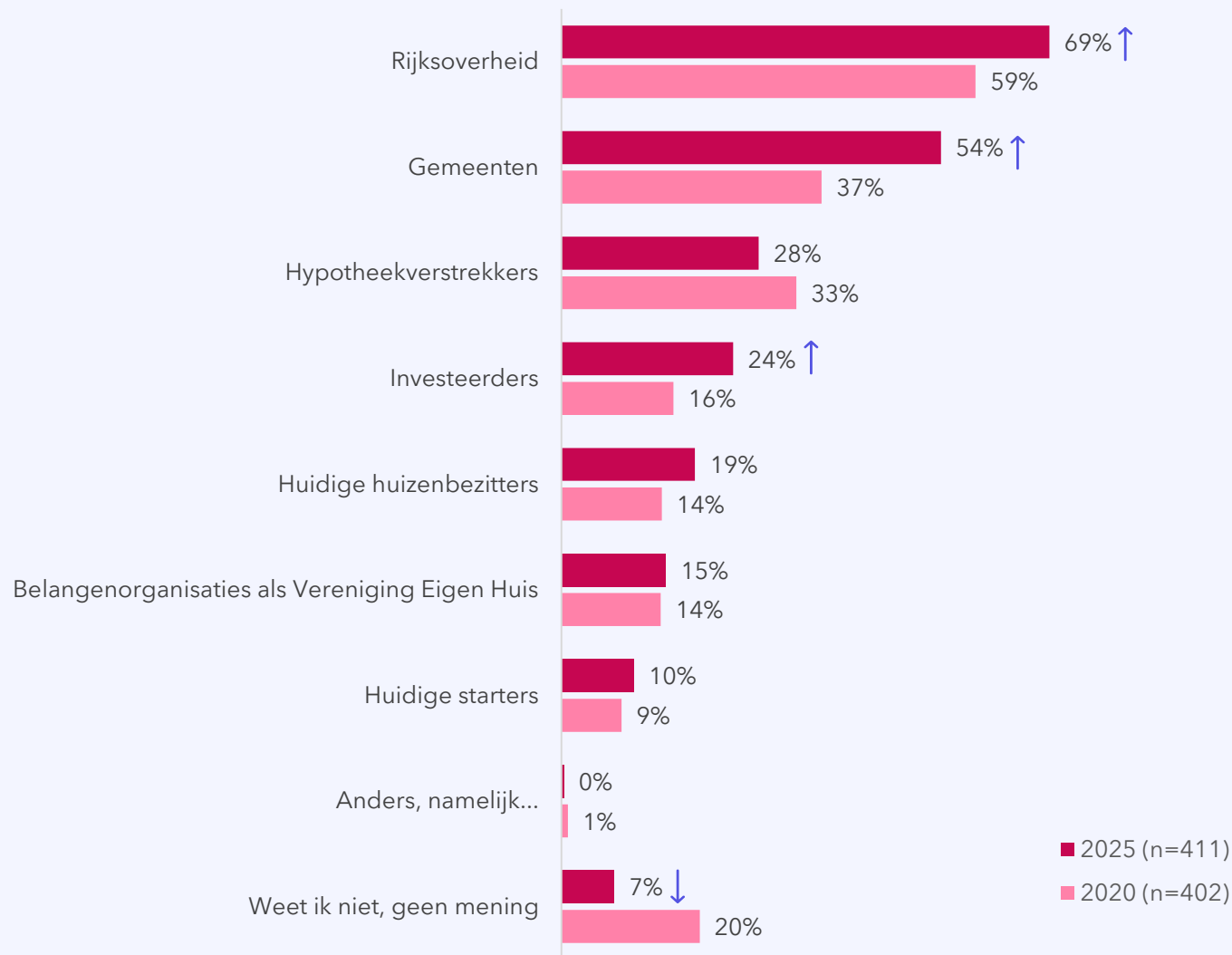


Verantwoordelijkheid om het makkelijker te maken

- > Twee derde (69%) vindt dat starters niet gehoord worden door de politiek.
- > Starter vinden dat de verantwoordelijkheid om de zoektocht naar een koopwoning makkelijker te maken vooral ligt bij de Rijksoverheid (69%) en gemeenten (54%). Deze groepen zijn beide groter dan in 2020.
- > Volgens 15% ligt de verantwoordelijkheid bij belangenorganisaties zoals Vereniging Eigen Huis.
- > Actieve zoekers zien nog net wat sterker een verantwoordelijkheid voor de Rijksoverheid (75%) dan passieve zoekers (65%).
- > Onder zowel actieve als passieve starters is er in 2025 een grotere groep die een verantwoordelijkheid ziet voor gemeenten of investeerders dan in 2020.

Bij wie ligt volgens jou de verantwoordelijkheid om de zoektocht naar een koopwoning makkelijker te maken voor starters?*

Basis: starters



* Formulering vraag in 2020: Wiens verantwoordelijkheid is dit? (als vervolgvraag op de open vraag 'Wat moet er volgens jou verbeteren om de zoektocht naar een nieuwe koopwoning makkelijker te maken voor starters?'). Beantwoording was optioneel.

Bijlagen



Onderzoeksverantwoording

Methode



> Online kwantitatief onderzoek



> 29 vragen



> Invulduur: 4 minuten

Doelgroep & steekproef



> Doelgroep: starters op de woningmarkt, tussen 18 en 40 jaar.



> Representatief naar geslacht, leeftijd en opleidingsniveau
> Representativiteit bereikt door een weging achteraf
> Referentiedata: pre-screening binnen online consumentenpanel Panelclix en de Gouden Standaard 2023.



> Steekproefkader: online consumentenpanel Panelclix

Veldwerk



> Vragenlijst ingevuld: 411 deelnemers (maximale marge is 4,8% bij 95% betrouwbaarheid)



> Dataverzameling: 11 tot en met 24 februari 2025

Onderzoeksverantwoording

Respons



- > In totaal hebben 411 starters de vragenlijst helemaal ingevuld.
- > Binnen consumentenpanel Panelclix zijn een aantal pre-screeningsvragen voorgelegd om de steekproef te selecteren.
- > De incidence rate onder Nederlanders van 18 t/m 40 jaar is 19%.
- > Panelleden die tot de doelgroep behoren zijn tussen 11 en 24 februari uitgenodigd voor het huidige onderzoek.

Omschrijving	Aantal
Gestart met vragenlijst	462
Uitgescreend (geen doelgroep)	41
Afgehaakt	1
Uitgescreend (niet goed ingevuld)	9
Gekwalificeerde deelnemers (netto steekproef)	411

Onderzoeksverantwoording

Weging

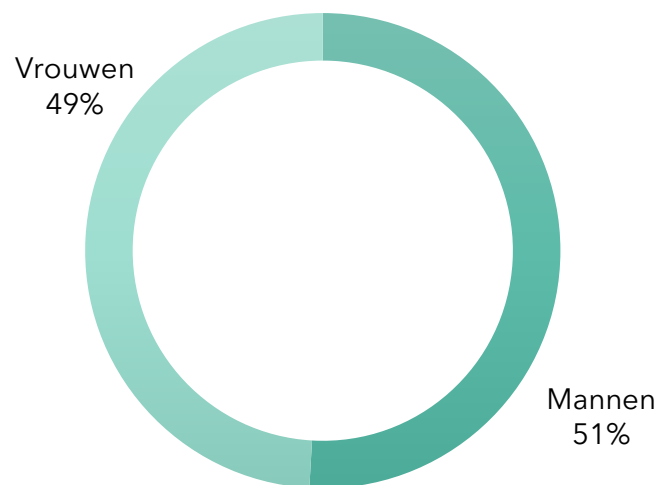


- > In de tabel staat een overzicht van de aantallen voor en na weging.
- > Op basis van de pre-screeningsvragen is de incidence rate per groep (combinatie geslacht, leeftijd en opleidingsniveau) berekend. Deze gegevens in combinatie met de Gouden Standaard 2023 zijn gebruikt om een representatieve verdeling op te stellen als referentiedata.

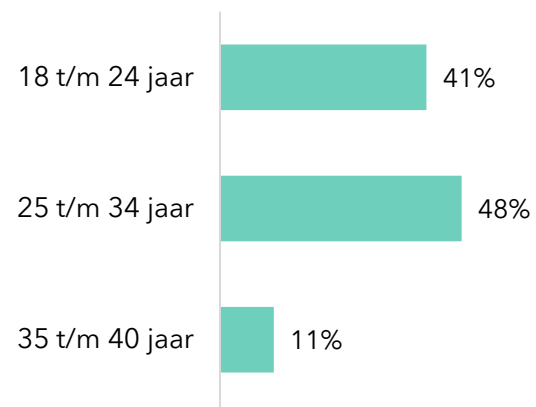
Geslacht en leeftijd	Ongewogen n			Gewogen n		
	Opleidingsniveau					
Man	Laag	Middel	Hoog	Laag	Middel	Hoog
18 t/m 24 jaar	2	28	15	6	51	26
25 t/m 34 jaar	6	45	37	11	50	38
35 t/m 40 jaar	3	17	13	4	14	10
Vrouw						
18 t/m 24 jaar	4	38	31	8	45	34
25 t/m 34 jaar	4	68	66	5	49	44
35 t/m 40 jaar	1	18	14	1	9	7

Profiel steekproef 2025

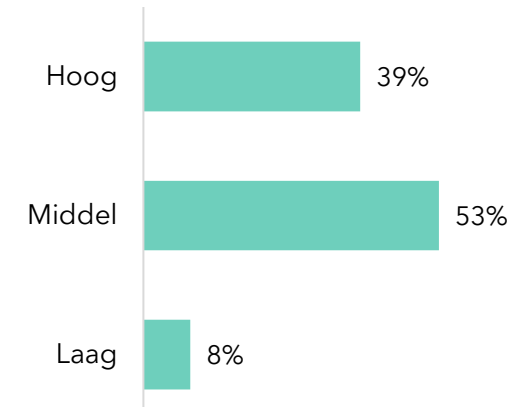
Geslacht



Leeftijd

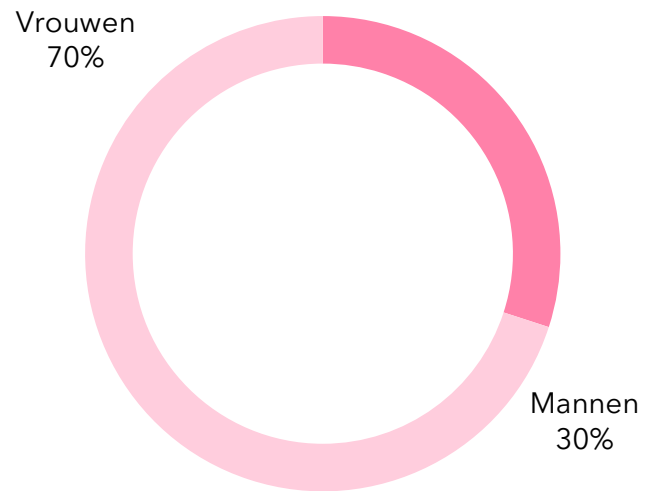


Opleidingsniveau

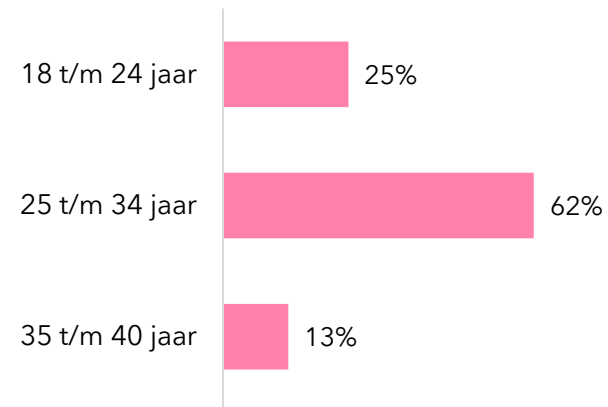


Profiel steekproef 2020

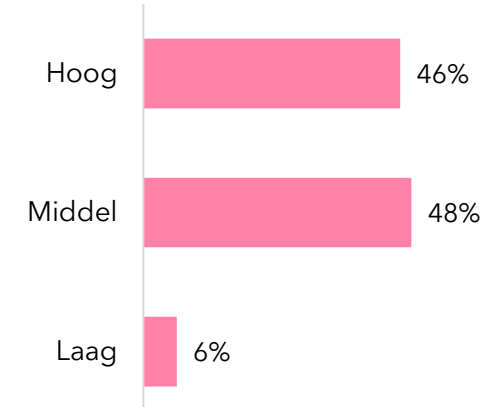
Geslacht



Leeftijd



Opleidingsniveau





Contactgegevens

Ruigrok onderzoek & advies
Silodam 1a
1013 AL Amsterdam
020 - 7820400

IBAN: NL78 INGB 0659 1702 64
Btw-identificatienummer:
NL809001469B01
KVK: 34135878

www.ruigrok.nl

[LinkedIn](#)

[Facebook](#)

[Instagram](#)

