

3 september 2024

Woningmarktextperts: Bouw juist meer grondgebonden woningen in plaats van appartementen



De meeste mensen die een woning zoeken willen een grondgebonden woning en ouderen willen niet verhuizen. Daarom moeten er in plaats van meer appartementen, juist meer grondgebonden woningen worden bijgebouwd. Dat stellen *Peter Boelhouwer* (hoogleraar Huisvestingssystemen TUD), woningmarktonderzoeker *Geurt Keers* en *Friso de Zeeuw* (adviseur en emeritus hoogleraar Gebiedsontwikkeling TU Delft) in dit opiniestuk voor VJ.

Het aantal huishoudens zal volgens de meest recente huishoudensprognose toenemen van 8,4 miljoen nu naar 9,3 miljoen in 2038. Van hen is 70 procent alleenstaand, voornamelijk ouderen. Van de 8,1 miljoen woningen in ons land is 63 procent een eengezinswoning en die worden steeds bijgebouwd. De woningvoorraad past steeds slechter op gewijzigde bevolkingssamenstelling. Het roer moet om: bouw voornamelijk kleine appartementen voor alleenstaande ouderen.

Wij horen deze stellingname regelmatig. Onlangs betoogden Rijksbouwmeester Francesco Veenstra en Madeline Buijs, woningmarkteconoom van Colliers dit weer eens in het FD-artikel 'Straten met rijtjeshuizen vormen de krimpwijken van de toekomst' (01-08-2024). Zij spreken van een 'extreem overschot aan rijtjeshuizen'. Ze stellen zelfs - kan het nog gekker - dat vergrijzende laagbouwwijken de 'krimpwijken van de toekomst' zijn. Rijtjeshuizen zouden leeg komen te staan.

Onjuiste veronderstelling

Deze analyse baseert zich louter op demografische prognoses en de onjuiste veronderstelling dat ouderen massaal in een appartement willen wonen. Veenstra en Buijs negeren glashart woningmarktonderzoek. Als zij zich daarin ook maar oppervlakkig hadden verdiept, dan hadden zij ontdekt dat ondanks de toename van het aantal ouderen juist meer grondgebonden woningen moeten worden gebouwd.

Ouderen zijn volgens een reeks van opeenvolgende onafhankelijke woningmarktonderzoeken nauwelijks 'verhuisgeneigd'. Voor nieuwbouw blijven zij een beperkte doelgroep, de meeste ouderen wonen namelijk prima. Zij zijn op de top van hun woonloopbaan, gehecht aan hun huis en de buurt. Verhuizen naar een nieuw appartement betekent doorgaans een kwalitatieve stap achteruit, met ook nog eens hogere woonlasten. Dat zegt bijvoorbeeld ook Petra de Jong, die gepromoveerd is op het onderwerp 'woonwensen van ouderen en hun verhuisgedrag'.

Groene woonomgeving

Bovendien staan de nieuwbouwappartementen veelal in een andere buurt en in stedelijke woonmilieus. Terwijl 60 procent van de ouderen die willen verhuizen, binnen hun groene woonomgeving willen blijven wonen. Een klein deel van de verhuisgeneigde ouderen wil zelfs hun stedelijk woonmilieu verlaten, ten faveure van een groene woonomgeving.

Van alle actief woningzoekenden is slechts 10 procent een 65-plusshouder. Dat blijkt uit onze analyse van het groot landelijk woningbehoefteonderzoek (Zo willen Nederlanders wonen: beeldvorming en realiteit, 2022). Jongere doorstromers (gezinnen en tweepersoonshuishoudens) zijn met 60 procent de grootste doelgroep voor nieuwbouw. Daarbij houden wij uiteraard rekening met de differentiatie in de bestaande woningvoorraad. Zij ambiëren vooral een grondgebonden woning met tuin. Overige 30 procent betreft starters en semi-starters, waarvan de helft een grondgebonden woning zoekt.

Nieuwbouwbehoefte

Samengenomen betreft de nieuwbouwbehoefte slechts 30 procent appartementen en 70 procent grondgebonden woningen. Deze differentiatie blijkt robuust in de afgelopen decennia. Elke aanwijzing ontbreekt dat dit in de toekomst gaat veranderen. Het aandeel appartementen in de nieuwbouwbehoefte blijft ook laag omdat doorstromende jonge gezinnen (goedkopere) appartementen vrij maken voor ouderen en starters. En de vraag naar appartementen van ouderen is per saldo laag, omdat van de betrekkelijk kleine groep verhuisgeneigde ouderen

ook nog bijna 30 procent al in een appartement woont én omdat ruim 25 procent van de verhuisgeneigde ouderen een grondgebonden woning zoekt.

Het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) laat in zijn onderzoeksrapport (Ouderenhuisvesting, februari 2024) zien dat globaal voldoende voor ouderen geschikte bestaande woningen beschikbaar komen in de toekomst. Het gaat jaarlijks om zo'n 44.000 woningen bij een behoefte van 33.000 eenheden. De woningen komen vrij omdat de huidige bewoners overlijden of naar een verpleegtehuis gaan. Alleen lokaal - zoals in Almere - kunnen tekorten ontstaan.

Groteske onzin

Rijksbouwmeester Veenstra schetst in het artikel het doemscenario van krimpwijken met veel eengezinswoningen, zoals de groene Vinex-uitlegwijken uit 1995-2005. Daar zou volgens wooneconome Buijs op termijn daarna zelfs grote leegstand ontstaan, want de groter wordende groep ouderen wil immers in een kleiner appartement wonen en de rest sterft uit. Deze verwachtingen kwalificeren wij als groteske onzin.

Bovendien stellen Veenstra en Buijs een grondgebonden woning gelijk aan een gezinswoning. Dit is een kapitale denkfout. Grondgebonden woningen zijn voor veel huishoudentypen en leeftijdsklassen gewilder dan appartementen, ook bij kleine huishoudens. In die zin is de term 'eengezinswoning' verouderd taalgebruik.

De eendimensionale demografische en onwetenschappelijke benadering van Veenstra en Buijs legitimeert de overmaat aan binnenstedelijke appartement-bouwplannen. En als blijkt dat daar onvoldoende ouderen op afkomen, krijgen de ouderen ook nog eens de schuld, omdat ze er niet en massa naartoe verhuizen.

Hoogbouw nauwelijks populair

We zijn uiteraard niet tegen bouwen voor ouderen. Prima ook om de verhuisanimus te bevorderen. Maar wel in een realistisch perspectief. Bijvoorbeeld in de vorm van geclusterde woonvormen zoals knarrenhofjes; gegroepeerde grondgebonden woningen met zorgvoorzieningen. Ook kleinschalige appartementsgebouwen in dorpen kunnen aansluiten op de woonwensen van ouderen. Hoogbouw geniet onder ouderen nauwelijks populariteit.

Per saldo komen wij tot volledig tegenstelde conclusies dan Veenstra en Buijs. Wij bepleiten reductie van plannen met binnenstedelijke appartementen en voor meer grondgebonden woningbouw. Simpelweg omdat wij tegemoet willen komen aan de reële en betaalbare woonwensen van Nederlanders, nu en in de toekomst.