

30 april 2026

# We bouwen niet wat de mensen willen

[Geurt Keers](#) en [Friso de Zeeuw](#)

Hoe verhouden woonwensen en de feitelijk gerealiseerde woningbouw zich tot elkaar? Friso de Zeeuw en Geurt Keers constateren wederom een mismatch. Niet alleen qua aangeboden woningtypes (teveel gestapelde bouw met kleine appartementen), maar ook qua woonmilieus. Hun derde analyse, na die in 2019 en 2022, legt drie misverstanden bloot die leiden tot een te 'hoogstedelijke' invulling van de woningbouwopgave.

Om direct de deur in huis te vallen met onze onderzoeksconclusie: we ontwikkelen en bouwen niet de woningen en woonmilieus die de mensen prefereren. En die *mismatch* groeit. Zo worden steeds meer en steeds kleinere appartementen gebouwd. Het aandeel bedraagt nu 60 procent van de totale nieuwbouwproductie, oplopend naar 70 procent in de programmering voor de komende jaren. Terwijl de meeste woningzoekenden – ook een- en tweepersoonshuishoudens – nog steeds een eengezinswoning willen. Als we de wensen willen volgen, zou het percentage appartementen moeten dalen naar 40 à 50 procent. Daarbij houden we nadrukkelijk rekening met de bestaande voorraad eengezinswoningen, de groei van eenpersoonshuishoudingen, de feitelijke verhuisbewegingen en met het feit dat de *babyboomers* (deels woonachtig in eengezinswoningen) langzaam maar zeker uitsterven.

## [Zo willen Nederlanders werkelijk wonen: tussen beeldvorming en realiteit](#)

Ook blijkt een mismatch te bestaan tussen de gerealiseerde en de geplande woonmilieus. Volgens de Ontwerp-Nota Ruimte vindt gebiedsontwikkeling overwegend plaats in (hoog)stedelijke woonmilieus, namelijk 70 procent tot 2035 en 60 procent tot 2050. Indien we de woonwensen als uitgangspunt nemen, moet dat verschuiven naar 30 tot 40 procent. De meeste starters en doorstromers geven namelijk de voorkeur aan groene woonmilieus, zoals een suburbane of dorpse woonomgeving.

## Realistisch beeld

Wij hebben de woonwensen geanalyseerd en die vergeleken met het woningbouw- en ruimtelijke ordeningsbeleid van de rijksoverheid. Dat deden we op basis van het grootschalige onafhankelijke, nationale WoON-onderzoek 2024 van het ministerie van VRO. Wij hebben [het verdiepingsonderzoek](#) uitgevoerd in opdracht van NEPROM en WoningbouwersNL. Het blijkt dat mensen bij het aangeven van hun voorkeuren een realistisch beeld hebben, passend bij hun portemonnee; ze vragen niet om een woning-met-tuin op de Dam in Amsterdam. Ook woningmarktexpert prof. Peter Boelhouwer (TU Delft) wees onlangs met nadruk op [de groeiende mismatch](#) tussen woonwensen en feitelijke realisering en programmering.

## ***Het ministerie van VRO legt een desinteresse aan de dag voor de vraag hoe Nederlanders willen wonen***

De ‘hoogstedelijke’ invulling van de woningbouwopgave (met steeds meer en hogere hoogbouw) is gebaseerd op drie hardnekkige misvattingen over de woningmarkt die wij – opnieuw – in ons onderzoek blootleggen:

- Misverstand één: het fors toenemende aantal 65-plussers woont vaak in een te grote eengezinswoningen. Zij willen verhuizen naar een kleinere woning, meestal een appartement en bij voorkeur in een stedelijke omgeving.
- Misverstand twee: als 65-plussers doorstromen naar ‘stedelijke’ appartementen komen er voldoende eengezinswoningen in de bestaande woningvoorraad vrij om in de behoefte van (jonge) gezinnen te voorzien. Er hoeven dan ook geen nieuwe eengezinswoningen in ‘de wei’ te worden bijgebouwd.
- Misverstand drie: starters willen vooral wonen in goedkopere appartementen in stedelijke woonmilieus.

Binnen een deel van de vakwereld, bijvoorbeeld in kringen van beleidsmakers, architecten, academici en grote stadsbestuurders, worden deze misverstanden gekoesterd als ultieme waarheden. Onderzoek dat deze beweringen schraagt, ontbreekt echter.

## **Geen doorwerking in beleid**

We doen dit onderzoek nu voor de derde achtereenvolgende maal. De eerdere rapporten verschenen [in 2019](#) en [in 2022](#), steeds als verdieping van een nieuwe editie van het WoOn-onderzoek dat om de drie jaar wordt uitgevoerd. Onze onderzoeksresultaten en beleidsaanbevelingen liggen steeds dezelfde lijn: we bouwen te weinig grondgebonden woningen en te weinig groene woonmilieus. Over de vraag of onze eerdere twee onderzoeksrapportages doorwerking in het beleid hebben gekregen, kunnen we kort zijn: niet. Dat hangt onder meer samen met het gebrek aan interesse dat het ministerie van VRO telkenmale aan de dag legt voor de vraag hoe Nederlanders willen wonen. Dan is het logisch dat het onderzoek bij de beleidsvorming geen enkele rol speelt. Terwijl het WoON-onderzoek hierover een schat aan gegevens bevat. Het verstedelijkingsbeleid, onder meer verankerd in regionale Woondeals en in de Ontwerp-Nota Ruimte, is gebaseerd op andere factoren dan de woonwensen van de mensen. Dat is hoogst merkwaardig.

Uiteraard kunnen dringende publieke belangen een afwijking van woonwensen rechtvaardigen. We noemen het onbebouwd willen laten van waardevolle groene gebieden en de betaalbaarheid van het wonen. Maar ook de financiële haalbaarheid van plannen, het mobiliteitsbeleid en het creëren van grootstedelijke allure. Het debat en de belangenafweging behoren dan echter wel gevoerd te worden met alle feiten op tafel. Het negeren van deugdelijk onderzoeksmateriaal over hoe Nederlanders willen wonen, past daar nadrukkelijk niet in.

De invulling en uitwerking van het verstedelijkings- en het woningbouwbeleid is in hoofdzaak de opgave van gemeenten met hun lokale partners. Maar de afwezigheid van de rijksoverheid op dit dossier valt daarmee niet te rechtvaardigen. En is evenmin te rijmen met de ‘regierol’ die het Rijk – op zich terecht – claimt bij de aanpak van het woonvraagstuk. We

gaan zien of voor de derde keer dat we dit onderzoek presenteren nu het scheepsrecht geldt. En of het ministerie van BZK de duidelijke signalen – van ons, maar ook van andere experts zoals Peter Boelhouwer – nu wel oppikt.