

29 mei 2026

Tuindorpen verbieden en woningbouwplannen vertragen

*Het ‘drama van de goede bedoelingen’ zien we hier in volle glorie,
zegt Friso de Zeeuw.*

[Friso de Zeeuw](#)

Hoe willen de Nederlanders wonen? In een stedelijke omgeving of liever in een dorpse groene omgeving, of suburbaan? In een appartement of liever in een rijtjeswoning? Het onafhankelijke [Woononderzoek Nederland \(WoON\)](#) - dat om de drie jaar wordt herhaald - bevat er een schat aan gegevens over.

Maar merkwaardig genoeg gaat de officiële publicatie nooit op dit thema in, en wel op aspecten als betaalbaarheid en duurzaamheid. Daarom duiken woningmarktonderzoeker Geurt Keers en ik om de drie jaar in het diepe om de databestanden op te dreggen en te analyseren. Over de resultaten brengen wij een eigen [rapport](#) uit, deze keer in opdracht van de NEPROM en WoningbouwersNL. Conclusie: [we bouwen niet wat de mensen willen](#).

Concreet: in de woningbouwplanning is nu 70 procent appartement en 30 procent grondgebonden. Volgen we de woonvoorkeuren, dan dienen deze percentages gewijzigd te worden in respectievelijk 45 en 55 procent. Bij de woonmilieus is het verschil nog groter: in de programma's zit nu 70 procent stedelijk wonen en 30 procent groene woonmilieus. Als we de woonwensen serieus nemen wordt die verhouding 35-65.

‘Achterhaald denken’

In tegenstelling tot de vorige edities krijgt deze editie van onze publicatie behoorlijk wat respons. Een aanzienlijk deel van de reacties heeft de strekking dat woonwensen irrelevant zijn. Ik citeer: ‘Maar laten we eerlijk zijn, dit is toch volstrekt achterhaald denken? Doen alsof individuele woonwensen leidend moeten zijn, botst keihard met de realiteit van 2026.’ Aldus Rinske Brand (‘expert cultuurgedreven gebiedsontwikkeling’) in een [column](#) waarin zij reflecteert op onze onderzoeksresultaten. Nog een citaat: ‘De komende decennia woont het overgrote deel van de Nederlanders in steden. Niet in dromerige tuindorpen, maar in compacte, levendige stadswijken die bestand zijn tegen klimaatverandering.’ Ook wil zij af van het ‘Vinex-denken’.

Brand legt krachtig en onverbloemd de denkwijze bloot van cohorten ontwerpers, beleidsmakers, adviseurs en een beperkt aantal bestuurders. Daarin is haar bijdrage briljant.

De kern van het dispuut laat zich als volgt samenvatten: Neem je de voorkeur de mensen als uitgangspunt en kijk je of en hoe dat valt te verenigen met publieke randvoorwaarden en doelen? Of zeg je: met het oog op mijn visie op een duurzame, toekomstgerichte samenleving geef ik het verstedelijkingsbeleid vorm in compacte steden? Niet in tuindorpen, niet in Vinex-achtige wijken, ongeacht of een aanzienlijke groep mensen dat prefereert. Die laatste opvatting vind ik paternalistisch, elitair en arrogant. Daar kan je uiteraard anders over denken.

Een cultuurstrijd

In reactie op dit stukje zullen de ‘verbinders’ wel weer uitrukken om te zeggen dat ‘de waarheid in het midden ligt’ en dat ‘we niet moeten polariseren’. Het gaat echter om niets minder dan een cultuurstrijd, een diepgravend vakdebat en een politiek discours ineen. Heel concreet komt dat bijvoorbeeld tot uiting bij de komende aanwijzing van negen grote nationale woningbouwlocaties: welke woonmilieus worden dat?

Rinske Brand put voor haar compacte-stad-opvatting hoop uit een onlangs verschenen handreiking voor gebiedsontwikkeling, getiteld: [‘Fysiek volgt sociaal’](#). Wie de moeite wil nemen om deze handreiking van 66 pagina’s door te nemen, kan het beste paracetamol onder handbereik houden. De uitgebreide verhandeling adviseert om het planningsproces te verrijken met de intocht van een omvangrijke brigade van sociale specialisten, stuurgroepen, werkgroepen, wijkteams, overleggremia en onderzoeken.

‘Drama van goede bedoelingen’

Het ‘drama van de goede bedoelingen’ zien we hier in volle glorie. Dat men aandacht schenkt aan relevante sociale aspecten bij gebiedsontwikkeling spreekt bijna vanzelf. Afhankelijk van de opgave kan die inbreng meer of minder intensief zijn. Een enkele uitzondering daargelaten zal de fysieke opgave ‘leidend’ blijven. Daarvoor een extra bureaucratisch circus optuigen, is het perfect foute antwoord en de ideale methode om te vertragen. De handreiking stelt zelf dat het sociale domein in een heel ander ritme werkt (‘langs doorlopende lijnen van relaties’) dan het fysieke domein (‘projectmatig in fasen en mijlpalen’). En het tempo van ‘fysiek’ is nu al vaak tergend traag.

Onlangs [zei minister Elanor Boekholt](#) op een congres in een trefzeker betoog: ‘Gebiedsontwikkeling lijkt een heel ingewikkeld proces, maar eigenlijk is helemaal niet zo ingewikkeld. Dat heb ik de afgelopen negen weken als minister al gezien. Wij maken het ingewikkeld met elkaar.’

Helemaal waar, maar zolang handreikingen als ‘Fysiek volgt sociaal’ nog onbekommerd door haar eigen departement de wereld worden ingeslingerd, staat de rijksoverheid zélf nog lang niet in de ‘crisistand’ die zij zegt te ambiëren.