

01-06-26

Met al die kleine appartementen schuiven ze de echte woonwensen terzijde

Friso de Zeeuw is adviseur gebiedsontwikkeling en is emeritus-hoogleraar in hetzelfde vakgebied aan de TU Delft. Geurt Keers is onderzoeker en adviseur woningmarkt en grondbeleid.

De nadruk op binnenstedelijke bouw in de ontwerp-Nota Ruimte en de woondeals leidt automatisch tot meer kleine appartementen. De woonwensen van de meeste Nederlanders worden hiermee structureel genegeerd, schrijven Friso de Zeeuw en Geurt Keers.

Een spraakmakend [deel van de vastgoed- en beleidswereld](#) ziet de bouw van kleine, binnenstedelijke appartementen als dé remedie voor de enorme woningvraag. Zeker nu het aantal (oudere) eenpersoonshuishoudens groeit.

65-plussers die nu ‘te ruim’ wonen, zouden volgens deze lezing moeten verhuizen naar een compact appartement in de stad, zodat hun eengezinswoningen vrijkomen voor gezinnen. Hierdoor wordt ook de behoefte aan meer uitleggebieden buiten de bebouwde kom, ofwel bouwen in het groen, geminimaliseerd.

Dit idee klinkt sterk door in de nieuwe ontwerp-Nota Ruimte: ‘De focus op verstedelijking betekent dat meer huishoudens in stedelijke gebieden zullen wonen, met een [toenemend aantal appartementen en kleinere woningen](#).’

Maar uit het nationale woningbehoefteonderzoek [Woon2024](#) blijkt dat dit juist *niet* is wat de meeste Nederlanders willen.

Werkelijke woonwensen

Helaas toont het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) maar weinig interesse in de werkelijke woonwensen van mensen. Het verstedelijkingsbeleid, dat naast de Nota Ruimte is verankerd in 35 regionale woondeals, is gebaseerd op andere factoren.

Ook het officiële onderzoeksrapport ‘[Tussen wensen en wonen](#)’ van het ministerie gaat aan relevante woonwensen voorbij. Het rapport negeert de specifieke vraag- en aanbodverhoudingen en de daaruit voortkomende nieuwbouwbehoefte naar woningtype. Is er meer behoefte aan een- of meergezinswoningen, aan koop of huur, aan een binnenstedelijk of juist landelijk woonmilieu?

Hardnekkige misverstanden

Zonder antwoorden op deze vragen blijft ruis bestaan over de werkelijke woonwensen en worden verkeerde beleidskeuzen gemaakt. Daarom deden we diepgaand onderzoek aan de hand van microdata uit Woon2024 om deze leemte te vullen.

De huidige hoogstedelijke invulling van de woningbouwopgave met steeds meer hoogbouw en kleine appartementen, steunt op drie hardnekkige misverstanden over de woningvraag.

Zo groeit inderdaad het aantal kleine 65-plushuishoudens, maar dat betekent niet dat zij een per se klein, stedelijk appartement willen. Ze wonen doorgaans al naar wens.

Maar 12 procent van de actief woningzoekenden bestaat uit ouderen. Een kwart van de 65-plussers dat een verhuizing overweegt, is op zoek naar een eengezinswoning. Nog eens 25 procent van de verhuisgeneigde ouderen woont al in een appartement. Per saldo moeten dus twee oudere huishoudens verhuizen om één enkele gezinswoning vrij te spelen voor een gezin.

Ten tweede bestaat de nieuwbouwvraag (exclusief vervanging) voor 56 procent uit eengezinswoningen tot 2040. De feitelijke nieuwbouwplannen voor de komende jaren bestaan voor slechts 28 procent uit eengezinswoningen en voor 72 procent uit appartementen. Deze percentages staan haaks op de woonwensen.

Mismatch

Ten derde zorgt het dreigende overaanbod aan appartementen voor stagnatie in de bouw, als de markt deze door een [mismatch van vraag en aanbod](#) niet opneemt. De bouw van eengezinswoningen vooral voor de koopsector is juist essentieel voor de doorstroming en de continuïteit van de woningbouw, zeker in tijden van economische windstille.

Optimale doorstroming op de woningmarkt komt dus pas tot stand door de juiste woningtypen te bouwen in de juiste prijsklassen. Bij de bouw van voldoende eengezinswoningen, komen in de bestaande voorraad veel goedkopere huurwoningen vrij voor lagere inkomens. Een beleidsaccent op middenhuur is dan niet nodig. De nieuwbouwbehoefte aan goedkope en middeldure koopwoningen is veel groter.

Volle steden

Ook is het van groot belang dat deze woningen op de gewenste plekken worden gerealiseerd. 60 tot 70 procent van de actief woningzoekenden ambieert een groen woonmilieu. Circa 40 procent van de starters wil niet stedelijk wonen.

Maar het aandeel binnenstedelijke woningbouw nam juist de afgelopen decennia fors toe. In de Vinex-periode (1995 – 2005) werd ongeveer 30 procent van de woningen binnenstedelijk gebouwd. In 2022 was dat 62 procent en in 2024 liep dat percentage op naar 70 procent.

De komende jaren staat 72 procent van de nieuwbouw binnenstedelijk geprogrammeerd. Het aandeel nieuwe, groene woonmilieus aan de rand van steden of dorpen neemt daardoor fors af. Daarnaast wordt de vraag naar grondgebonden woningen in een stedelijk milieu en appartementen in een groen milieu onderschat.

Stap in de goede richting

De [ontwerp-Nota Ruimte](#) wijst vier nieuwe, grote woningbouwgebieden aan naast de bestaande zeventien. Daarnaast zijn 127 regionale bouwlocaties genoemd. Dit zijn lang niet allemaal groene uitleglocaties, maar ook binnenstedelijke gebieden zoals spoorzones.

Met deze nieuwe locatieprogrammering voor de totale opgave van 1,65 miljoen woningen tussen 2025 en 2050, daalt het aandeel binnenstedelijke woningbouw van 72 procent naar 60 procent. Het aantal nieuwe uitleglocaties neemt met 12 procent toe naar 40 procent. En stap in de goede richting, maar nog [lang niet voldoende](#) om aan de woonwensen te voldoen.

Groen en grondgebonden

Eind dit jaar komt de definitieve versie van de Nota Ruimte uit. Daarvoor hebben wij enkele aanbevelingen die wel recht doen aan de woonwensen van Nederlanders.

Creëer meer ruimte voor ‘groen wonen’: streef naar 60 tot 70 procent aan groene uitleglocaties in plaats van de voorgestelde 40 procent. Zet in op de bouw van fors meer grondgebonden woningen, ook in stedelijke gebieden, vooral voor de koopsector. Dit zorgt voor een betere mix die de doorstroming op gang helpt.

Erken tot slot dat maatregelen als [optoppen](#), splitsen, wonen boven winkels en transformatie maar beperkt helpen. Samen zullen zij goed zijn voor niet meer dan 10 tot 15 procent van alle woningtoevoegingen.

Een dergelijke analyse op basis van data van de Woon-onderzoeken voerden we in 2019 en 2022 ook al uit. Onze conclusies blijven dezelfde: we bouwen te weinig grondgebonden woningen binnen en buiten stedelijk gebied en we realiseren te weinig groene woonmilieus.

Feiten op tafel

Uiteraard gaan woonwensen niet altijd samen met dringende publieke belangen als bescherming van waardevolle natuur, financiële haalbaarheid of mobiliteitsbeleid. Maar een debat hierover en een zorgvuldige belangenafweging kunnen pas plaatsvinden met alle feiten op tafel. Dat is niet mogelijk als deugdelijk onderzoeksmateriaal over de woonwensen van burgers wordt genegeerd.

Het Rijk claimt terecht de regierol bij de aanpak van het woningvraagstuk, maar laat verstek gaan bij de sturing op kwalitatieve behoeften. Dat valt niet te rijmen. Het is te hopen dat het ministerie van VRO ditmaal wél onze duidelijke signalen daarover oppikt.