

11-08-26

Grootte van onze huizen is best bescheiden, maar de prijs die we betalen behoort wél tot Europese top: alleen in deze twee landen is wonen duurder

Nederlanders wonen niet of nauwelijks ruimer dan mensen in vergelijkbare West-Europese landen, blijkt uit nieuw onderzoek. Maar die gemiddeld 41 vierkante meter per persoon wordt met name in stedelijke gebieden wel duur betaald.

Pieter van Erven Dorens

Uit eerder onderzoek van het CBS was het idee ontstaan dat Nederlanders relatief ruim wonen, wat verbazing wekte. Het CBS kwam uit op 53 vierkante meter gemiddelde woonruimte per persoon. Daarmee zou Nederland internationaal bijna koploper zijn in woongenot.

Het was koren op de molen van activisten en architecten. Zij gebruikten de cijfers om te pleiten voor een herverdeling van woonruimte en nieuwbouw van kleine appartementen.

Via De Telegraaf kwam maandag nieuw onderzoek naar buiten van emeritus-hoogleraar aan de TU Delft Friso de Zeeuw en woningonderzoeker Geurt Keers. Zij gaan uit van het 'nuttig woonoppervlak' per persoon.

„Dat is een internationale vergelijkingsmaatstaf”, zegt De Zeeuw. „Het CBS rekent meer mee, zoals bergingen en delen onder de schuine kap. Het Europees Bureau voor de Statistiek hanteert een striktere definitie: de ruimtes waar je daadwerkelijk kunt wonen, slapen, koken en verblijven.”

Uit die vergelijking blijkt dat Nederland pas op de negende plaats in Europa staat, nauwelijks boven het Europees gemiddelde van 37,5 vierkante meter per persoon. Vergeleken met landen in West-Europa en Scandinavië doet Nederland het zelfs slechter, want daarvan is het gemiddelde 45 vierkante meter.

Dat West-Europese gemiddelde wordt nog neerwaarts vertekend door Duitsland, zegt De Zeeuw. „In de voormalige DDR wonen vele mensen nog in klein bemeten woningen uit die communistische tijd.” Om diezelfde reden wonen veel Oost-Europeanen krap.

In armere Europese landen hebben bewoners vaak veel minder vierkante meters ter beschikking. Tegenover de 41 vierkante meter per Nederlander staat slechts 15 meter voor een Roemeen, 24 meter voor een Pool en 31 vierkante meter voor een Griek.

„Er is nu eenmaal een relatie tussen het welvaartsniveau en het gemiddelde woonoppervlak”, legt De Zeeuw uit. „Nederlanders hebben een hoger gemiddeld inkomen. Er zijn ook meer spullen die we een plek moeten geven.”

De prijs die Nederlanders voor hun woning betalen, is echter allerm minst in de Europese middenmoot. „Alleen Duitse en Zweedse huishoudens besteden, inclusief gas en licht, nog een groter deel van hun inkomen aan wonen”, noteert sectorconoom Maurice van Sante van ING. Duitsers zijn vooral duur uit omdat meer dan 53 procent daar huurder is, het hoogste percentage in de EU.

Volgens makelaarsorganisatie NVM werd vorig kwartaal in Nederland gemiddeld 4798 euro per vierkante meter betaald voor een bestaande woning. In Duitsland is dat volgens makelaardij Engel & Völkers nu 3100 euro. In Frankrijk is het ongeveer 2600 euro. In Amsterdam kost een gemiddelde vierkante meter nu 7187 euro, terwijl je in de goedkoopste gemeente, Pekela, 1995 euro betaalt. Voor de gemiddelde 41 vierkante meter, betaalt een Nederlander dus gemiddeld 196.700 euro, een bedrag dat kan oplopen tot gemiddeld 294.667 euro in Amsterdam.

Waar Nederlanders wel in vooroplopen, is het aantal kamers per persoon. Daarin staan we Europees bovenaan met gemiddeld 2,1 kamer. Dat komt mede doordat jongeren hier sneller een eigen huis hebben, al loopt die leeftijd nu op door het huizentekort. Hier vliegen jongeren uit als ze bijna 24 jaar zijn, in Spanje en Italië is dat 30 jaar.

Maar in Nederland zijn de percelen wel flink kleiner, gemiddeld rond 150 vierkante meter. Alleen in Malta en Spanje is dat minder. In Polen is het 300 vierkante meter, in Frankrijk bijna 450 vierkante meter, in Finland zelfs ruim 700 vierkante meter.

Nederland gebruikt de beperkte ruimte nuttiger, zegt onderzoeker De Zeeuw. „Onze rijtjeswoning is heel handig in dat opzicht. Dat terwijl vaak de gedachte is dat een rijtjeswoning een grote verspilling van ruimte is. Dat idee is er bij veel stedenbouwkundigen ingebakken, ze vinden het ook kleinburgerlijk.”

De hogere CBS-cijfers boden eerder munitie aan politici en activisten. Woningbouwexpert Cody Hochstenbach van de Universiteit van Amsterdam sprak zelfs over 'overdadige consumptie van woonruimte' door Nederlanders. Hij opperde om de hypotheekrenteaftrek af te schaffen en 'royale woonruimte' zwaarder te belasten.

Huurdersorganisatie Woonbond greep het aan om te pleiten voor een 'eerlijkere verdeling' van woningen, in plaats van de focus op nieuwbouw. Ook architecten stellen nogal eens dat

Nederlanders te ruim wonen, en dat nieuwbouw daarom best kleiner en minder kan. In de woorden van Frank Wassenberg van kennisinstituut Platform31: „Hoe meer mensen in bestaande woningen terechtkunnen, hoe minder je hoeft te bouwen.”