

Bouwplannen sluiten slecht aan bij vraag

Van onze redactie Woonkrant

AMSTERDAM – Er wordt onvoldoende geluisterd naar de woonbehoefte van stedelijke bewoners. Veel gemeenten blijven volharden in het aanbieden van standaard appartementen, terwijl de vraag hiernaar niet toeneemt. Als er onvoldoende aanbod is van eengezinswoningen, zullen gezinnen de stad verlaten. Naast het woningtype sluiten ook veel woonomgevingen niet aan bij de wens van consumenten. Dit blijkt uit onderzoek van Bouwfonds Ontwikkeling.

De meeste mensen in Nederland willen vooral in stedelijke agglomeraties wonen. Een deel in de stad zelf maar ook een deel in de directe omgeving. Zij die in de stad zelf willen wonen, vinden helaas niet wat ze zoeken. Er worden nu te veel massale appartementencomplexen gebouwd en te weinig laagbouw, terwijl naar dit laatste juist veel vraag is.

Friso de Zeeuw, directeur Nieuwe Markten van Bouwfonds Ontwikkeling en hoogleraar gebiedsontwikkeling aan de TU Delft: „De beleidsambities voor binnenstedelijk ontwikkelen zijn vaak erg fors. In de Zuidvleugel van de Randstad, tussen Den Haag en Rotterdam, wil men 80 procent van de nieuwe woningen binnenstedelijk realiseren. Amsterdam heeft in zijn Structuurvisie 2040

een toevoeging van 70.000 woningen opgenomen. Dat is onbetaalbaar en qua besluitvormingsproces een mijnenveld.” Toch is binnenstedelijk ontwikkelen kansrijk, mits er meer rekening wordt gehouden met wat mensen willen. „Zeker nu de markt ontspant. De plannen zijn daar nu nog onvoldoende op gericht. Als deze niet worden herzien, vrees ik dat de nieuwe woningen niet verder dan het papier komen. Alleen door goed marktonderzoek en niet uit te gaan van aantallen, maar van langetermijnwoonwensen, lukt het om bouwen in stedelijk gebied succesvol te maken.”

Uit het onderzoek blijkt dat huidige en toekomstige bewoners in verstedelijkt gebied meer diversiteit in het woonaanbod willen. Ze willen afwisseling in woningtypen, architectuur en functiemenging in gebouwen. Gemeenten gaan ervan uit dat veel stedelingen in appartementen willen wonen en bouwen deze volop. Echter, sinds 1995 is de vraag naar koopappartementen in de stad niet toegenomen. Binnen het gehele aanbod van nieuwe woningen is het aandeel van appartementen van 26 procent in 2001 naar 42 procent in 2009 toegenomen. De vraag naar appartementen in stedelijk gebied is maar circa 30 procent van de totale vraag naar nieuwbouwwoningen. Terwijl de huidige bouwambities van gemeenten voorzien in een productie van 60 procent appartementen van het totale aanbod. Dit is dus twee keer zoveel als de vraag.

In de woonomgeving waar stedelingen het liefst wonen, moet een aantal voorzieningen goed vertegenwoordigd zijn. Het goed en liefst gratis kunnen parkeren, is voor de meeste bewoners in de stad het belangrijkste. Daarnaast willen ze winkelvoorzieningen in de buurt. Gezinnen vinden uitzicht op een speelplaats ook erg belangrijk.