

Bron: Stadszaken.nl, 8 maart 2017

Auteurs: prof. mr. Friso de Zeeuw, praktijkhoogleraar gebiedsontwikkeling TU Delft

Vier mega-denkfouten over woonvoorkeuren

'Bouwen voor de doorzonbubbel' heet het artikel waarin Gert Jan Hagen pleit voor een 'bouwstop voor rijtjeswoningen'. Die uitspraak is geen grap; hij meent het! Zijn betoog is briljant omdat hij bijna alle misverstanden over woonwensen die samenhangen met de veranderende demografie zo parmantig benoemt. We lopen ze een voor een door en zetten de vlammenwerper erop.

"Vergrijzing zorgt voor leegstand aan grondgebonden woningen"

Babyboomers wonen voor het grootste deel in grondgebonden woningen. Zorgen rijzen kennelijk bij het uitsterven van deze groep: wat gebeurt er met al hun vrijkomende woningen? Leidt dat tot leegstand? Nee, de realiteit is omgekeerd. Onderzoek wijst uit babyboomers aan het eind van hun wooncarrière meestal in zeer populaire buurten wonen. Die woningen gaan vlot van de hand. Elders, in minder geliefde buurten of buiten de invloedssfeer van de stedelijke regio's, zal de verkoop- of huurprijs van de woning wellicht dalen voordat een nieuwe koper of huurder hapt; jammer voor de erfgenamen, maar geen ramp.

"Er is geen vraag meer naar grondgebonden woningen"

80% van de Nederlandse huishoudens geeft in het grote, onafhankelijke woonwensenonderzoek Woon2015 aan in een eengezinswoning te willen wonen. Zelfs in de groep alleenstaanden prefereert ook nog bijna 60% een eengezinswoning. En dat is inclusief de grote groep alleenstaande senioren. Dit is een feit dat er bij veel vermeende deskundigen maar niet in wil.

Uit ander onderzoek blijkt ook dat de meeste eenpersoonshuishoudens helemaal niet klein willen wonen; de ondergrens ligt bij de meesten op 65 m². Een extra (slaap)kamer en buitenruimte maken uitdrukkelijk deel uit van het wensenpakket. Nu voorziet de bestaande Nederlandse woningvoorraad al voor een groot deel in de vraag naar grondgebonden woningen. Nieuwe uitleglocaties rondom grote steden zullen - grofweg - in een 50/50 verhouding voorzien in eengezinswoningen en appartementen. Binnenstedelijk zullen de programma's meer appartementen bevatten, maar toch ook grondgebonden woningen. Bij de eengezinswoningen gaat het grotendeels om verschillende typen rijwoningen. Patiowoningen en (half)vrijstaande huizen zijn te duur om in en rondom de steden in grote aantallen te realiseren. De rijwoning is het betaalbare compromis, al decennia lang. En dat blijft ie, ondanks de weerzin van de intellectuele elite.

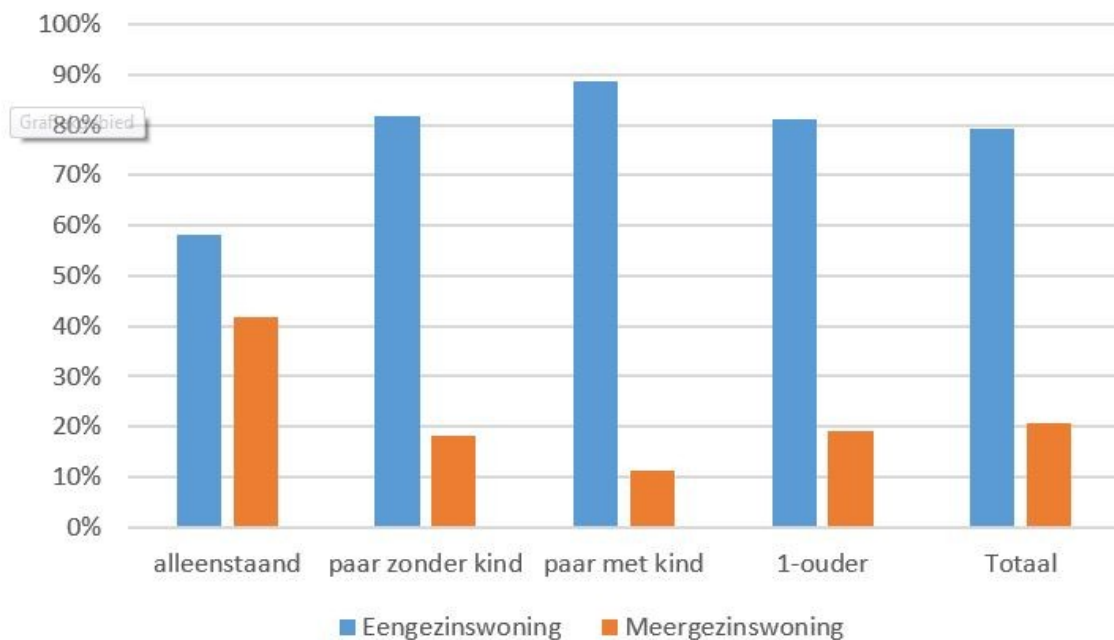
"Groei-kernen kunnen de concurrentie niet aan"

Steden als Zoetermeer, Nieuwegein, Almere, Purmerend bieden een prima, ruime woonomgeving, dicht bij de grote stad en tegen een redelijke prijs. Een plek waar de middenklasse haar woonwens kan realiseren. De vraag naar een woning in deze steden is toereikend. Het zijn marktgebieden die sterker dan andere woongebieden afhankelijk zijn

van de uitstroom van de grote stad. Die uitstroom stagneerde tijdens de recessie, als gevolg van uitgesteld verhuisgedrag. Oppervlakkige waarnemers meenden dat dit een structureel verschijnsel zou zijn. Intussen neemt de vraag sterk toe; die ademt mee met de economische conjunctuur. Let op dat Gert Jan Hagen al de voormalige groeikernen als 'oubollig' kwalificeert: minachting voor 'het gewone' en dus voor gewone mensen. En hij is lang niet de enige in het vakwereldje.

“Beperk bouw mogelijkheden om stad, dan maak je verdichtingsplannen betaalbaar”

Dit is een veel gehoorde stellingname onder elitaire beleidsmakers en hun adviseurs. We duiden dit aan met schaarste-beleid. Ook de directeur van Platform 31, Hamit Karakus, liet zich onlangs in deze zin uit. De maatschappelijke en economische gevolgen zo'n politiek zijn funest. Het resulteert in een onnodig dure stedelijke woningvoorraad. Nieuwbouw in de stad gaat zich toespitsen op (zeer) kleine, dure woningen. De hardwerkende middenklasse is de dupe; die wordt de stedelijke regio uitgedrukt omdat het wonen in de stad en de directe omgeving kunstmatig duur wordt gemaakt. Niet doen dus.



Voorkeur woningtype van mensen die willen verhuizen (bron Woon 2015)