

Het zit anders!

De mythe van het kleine appartement

Waar zijn de meeste leugens te horen? Op begrafenis, bij jubilea en tijdens symposia over de woningmarkt. De hardnekkigste mythe woekert over de vraag welke type woningen en soort woonmilieus wij in de komende vijftien jaar moeten toevoegen aan de bestaande voorraad. Na veel onderzoek en publieke discussie bestaat nu globale overeenstemming over de omvang van de bouwopgave: ca. 1 miljoen woningen, inclusief vervanging. Dat is de kwantitatieve kant. Over de kwaliteit ontbreekt overeenstemming.

De gangbare redenering luidt aldus: het aantal eenpersoonshuishoudens groeit tot 2030 met een miljoen en dat zijn met name ouderen. Die willen kleiner wonen, liefst in een appartement. Bovendien trekken jonge mensen naar de bruisende stad en nemen genoeg nemen met een klein flatje. Aan de andere kant telt Nederland een overdosis eengezinswoningen in de bestaande voorraad. Dus - zo gaat de redenering verder - het nieuwbouwprogramma moet zich concentreren op kleinere appartementen in de steden.

Onafhankelijk van elkaar zijn twee onderzoeksbureaus die er echt verstand hebben, ABF en Rigo, tot een heel andere conclusie gekomen. Hun recent verschenen onderzoeken wijzen uit dat het nieuwbouwprogramma weliswaar voor de helft uit appartementen zou moeten bestaan, maar voor de andere helft toch weer uit grondgebonden eengezinswoningen. Waarom? Allereerst: ouderen verhuizen nauwelijks. Punt twee: de meeste jonge mensen verburgerlijken na hun bruisperiode en zoeken een daarbij passende woonbuurt. Derde punt: ook kleine huishoudens willen ruim wonen, liever niet kleiner dan 60 m².

Dat wethouders, gedeputeerden en ambtelijke beleidsmakers de mythe van de overdosis eengezinswoningen aanvankelijk geloven, valt hen nauwelijks kwalijk te nemen. Het lijkt immers logisch dat veranderingen in de demografie direct doorwerken in de kwaliteit van de woningvraag. Nee, ik richt mijn pijlen op deskundigen die het misverstand als de Japanse Duizendknoop laten voortwoekeren. Zo trekt een begaafd demograaf als Jan Latten zijn onderzoeksresultaten direct door naar de woningmarkt. Fout. Stec blijft maar uitkramen dat klein wonen de nieuwe trend is. Fakton propageert de bouw van kleine appartementen in hoge dichtheid om de exploitatie van binnenstedelijke plannen rond te fietsen. Daarnaast ageert het legertje stads-kabouters tegen nieuwbouwwijken met grondgebonden woningen omdat ze simpelweg een hekel hebben aan buurten met laagbouw.

Dit discours blijft niet beperkt tot een intellectuele oefening, want werkt door in de praktijk. We zien steeds meer plannen komen met een hoge concentratie kleine appartementen. Zo ontstaan slordig bewoonde doorgangsbuurtjes; het tegendeel van het beleidsideaal van een prettige sociaal coherente woonwijk waar mensen naar elkaar omkijken.

Het heeft vijf jaar gekost om de enorme woningvraag eindelijk op de politieke agenda te krijgen. Zou de mythe over het appartement in de helft van de tijd zijn op te ruimen? «

Het zit anders!, in deze rubriek volgt Friso de Zeeuw voor ROM het vakdebat op het gebied van de fysieke leefomgeving. Hij fileert wat er wordt gezegd en voorziet dit van kanttekeningen.

DESKUNDIGEN LATEN

HET MISVERSTAND

VOORTWOEKEREN



Friso de Zeeuw, emeritus hoogleraar Gebiedsontwikkeling TU Delft