

# Bouw meer rijtjeshuizen

12-11-2019

bron: NVB

Nederlanders hebben een onuitroeibare voorkeur voor een grondgebonden woning. Zeg maar een woning met een voordeur op de begane grond en een tuintje. Toch bouwen we in Nederland steeds minder van deze woningen. Beleidsmakers - zeker ook bij de provincies - hebben een voorkeur voor stedelijke appartementen in hoge dichtheden, want dat past binnen 'het beleid'. Met als gevolg: we bouwen niet alleen te weinig woningen, maar ook nog eens de verkeerde en op de verkeerde plekken.

Dat is de opvallende uitkomst van een uitgebreid onderzoek dat emeritus hoogleraar Friso de Zeeuw en onderzoeker Geurt Keers in opdracht van NVB, Vereniging voor ontwikkelaars & bouwondernemers, hebben verricht. In hun essay *'De onderste steen boven'* komen zij tot de conclusie dat de nieuwbouwvraag voor 70% uit grondgebonden woningen bestaat, niet alleen in steden maar vooral ook in groene wijken aan de rand van steden en dorpen. Feitelijk is de samenstelling van de nieuwbouw heel anders. Zeker in de grootstedelijke regio's wordt inmiddels in de omgekeerde verhouding gebouwd.

Het is een opvallende bevinding, want tot nu toe wordt door beleidsmakers juist het bouwen van kleine appartementen in stedelijke gebied gezien als beste remedie tegen de enorme woningvraag. Een veelgehoord argument hierbij is de sterk toegenomen vergrijzing en de aanname dat ouderen graag naar een klein nieuwbouwappartement op zo'n locatie verhuizen. *"Maar ouderen verhuizen helemaal niet graag"*, zo constateren De Zeeuw en Keers in hun onderzoek: *"Senioren zijn honkvast. Waar 9% van alle huishoudens beslist binnen twee jaar wil verhuizen is dit bij de groep 65-plussers amper 2%."* Van deze 74.000 verhuiscapabele ouderen wil bovendien ongeveer een derde (weer) het liefst naar een eengezinshuis. Pas op zeer hoge leeftijd is de voorkeur voor een appartement groter.

In hun essay ontkrachten De Zeeuw en Keers meer heersende opvattingen. Zo wordt er vooral bij provincies vaak gedacht dat er binnen de steden voldoende plek is voor de bouw van nieuwe woningen, en er dus geen uitleglocaties aan de randen van steden of dorpen meer nodig zijn. *"Zij vergeten alleen dat onze bevolking al jarenlang veel harder groeit dan gedacht. Tegelijkertijd wordt er steevast te weinig rekening gehouden met planuitval en planvertraging en met de woonwensen van Nederlanders. De gevolgen blijven niet uit. Het huisvestingssysteem in Nederland loopt op steeds meer plekken muurvast."*

De onderzoekers baseren zich in hun conclusies in hoofdzaak op de eigen analyse van het grote WoOn 2018 onderzoek van het ministerie van BZK. Voor dit onafhankelijke onderzoek worden om de drie jaar ruim 40.000 Nederlanders naar hun woonwensen gevraagd. De Zeeuw en Keers: *"Het gaat hier dus om een goudmijn aan informatie over de woonwensen van mensen. Maar waarom dan in de praktijk zo weinig met al die informatie wordt gedaan - in elk geval onvoldoende is terug te vinden in de bouwprogramma's - is op z'n zachtst gezegd verrassend. Is het onbenulligheid? Spelen hier soms beleidsoverwegingen mee? Wij weten het niet, maar schadelijk is het wel"*.

Om toch tot een gezonde woningmarkt te komen, geven De Zeeuw en Keers de beleidsmakers vier tips mee. Stop met de fixatie op appartementen en leg het accent op de bouw van eengezinswoningen, stadswoningen en andere laagbouwmilieus, vooral in goedkopere en middeldure prijsklassen. Stuur daarmee ook op doorstroming en ontwikkel meer groene woonmilieus in de invloedssfeer van stedelijke regio's. Plan voorts voor planuitval: ga bij een woonbehoefte van 100% altijd ten minste uit van 130% harde locatiecapaciteit en pas daarbij de methode van Woningbouwregie Nieuwe Stijl toe.

[Lees het essay 'De onderste steen boven' hieronder](#)