

Bouw rijtjeswoningen, geen appartementen

Friso de Zeeuw en Geurt Keers

Beleidsmakers zien het bouwen van appartementen in binnenstedelijke gebieden als de beste remedie voor de enorme woningvraag. Maar gemeenten kunnen veel beter rijtjeshuizen gaan bouwen.

Aan welke type woning en woningomgeving geven Nederlanders de voorkeur? Die vraag staat centraal in ons rapport [De onderste steen boven](#). Onze antwoorden zijn in hoofdzaak gebaseerd op analyse van het grote, onafhankelijke WoonOnderzoek Nederland (*WoOn2018*) van het Ministerie van Binnenlandse Zaken, aangevuld met ander gepubliceerd onderzoek. Wij maakten de analyse in opdracht van NVB, Vereniging voor ontwikkelaars & bouwondernemers.

WoOn2018 biedt een goudmijn aan informatie over allerlei aspecten het wonen in Nederland. Voor dit onafhankelijke onderzoek worden om de drie jaar ruim 40 duizend Nederlanders ondervraagd onder meer naar hun woonwensen. Maar juist over die woonvoorkeuren vinden we niets terug in de publicaties over het onderzoek. Ook beleidsstukken zoals de Nationale Woonagenda en de regionale Woondeals negeren de onderzoeksresultaten van WoOn2018. Wij vullen deze lacune nu op.

Uit het onderzoeksmateriaal komt naar voren dat veel Nederlanders hebben een onuitroeibare voorkeur voor een grondgebonden woning. Zeg maar een woning met een voordeur op de begane grond en een tuintje. Dat is de meest opvallende uitkomst.

Beleidsmakers zien juist het bouwen van appartementen in binnenstedelijke gebieden als de beste remedie voor de enorme woningvraag. ‘De sterk toenemende vergrijzing en groei van het aantal alleenstaande ouderen’ noemen zij daarbij vaak als argument. Hun veronderstelling luidt dat senioren graag naar een klein nieuwbouwappartement op zo’n locatie verhuizen, waardoor eengezinshuizen in de bestaande woningvoorraad vrijkomen voor gezinnen.

Maar ouderen verhuizen helemaal niet graag. Senioren zijn en blijven honkvast. Waar 9 procent van alle huishoudens beslist binnen twee jaar wil verhuizen, is dit bij de groep 65-plussers amper 2 procent. Van deze 74 duizend ‘verhuisgeneigde’ ouderen woont circa een kwart al in een appartement en wil bovendien ongeveer een derde (weer) het liefst naar een eengezinshuis verkassen. Aldus de uitkomsten van het WoOn 2018.

Niet alleen bij ouderen geniet de rijtjeswoning populariteit. Het geldt ook voor jonge mensen (na hun opleidingstijd). Zelfs veel alleenstaanden prefereren een traditionele eengezinswoning. Enkel de benaming 'eengezins' strookt steeds minder met de werkelijkheid.

Als wij de woonvoorkeuren volgen die WoOn2018 beschrijft, dan zou 70 procent van de nieuwbouwproductie uit grondgebonden woningen moeten bestaan, niet alleen binnen steden, maar ook in groene wijken aan de rand van steden en dorpen. Maar de nieuwbouwprogramma's stroken niet met deze woonwensen. Zeker in de grootstedelijke regio's wordt in omgekeerde verhoudingen gebouwd en gepland.

Als de bouwprogramma's beter inspelen op de woonwensen en meer betaalbare rijtjeswoningen in prettige, overzichtelijke buurten bevatten, dan komen bestaande huurappartementen in steden vrij. Naar deze woningen en buurten willen appartementsbewoners die iets meer te besteden hebben wel verhuizen. De vrijkomende appartementen kunnen vervolgens voorzien in de vraag naar (sociale) huurwoningen van met name starters en andere woningzoekenden die krapper bij kas zitten.

Het verdient aanbeveling in de bouwprogramma's het accent te verleggen naar de bouw van eengezinswoningen, stadswoningen en andere laagbouwmilieus, vooral in goedkopere en middeldure prijsklassen. Ook met de ontwikkeling van meer groene woonmilieus in de invloedssfeer van stedelijke regio's wordt tegemoet gekomen aan de woonvoorkeuren.

Publieke belangen kunnen afwijking van woonwensen rechtvaardigen, zoals het onbebouwd willen laten van waardevolle groene gebieden, financiële haalbaarheid van plannen, grootstedelijke allure en mobiliteitsbeleid. Het debat en de belangenafweging behoren dan wel gevoerd te worden met alle feiten op tafel. Negeren of zelfs verdonkeremanen van deugdelijk onderzoeksmateriaal over hoe Nederlanders willen wonen, past daar niet in.

Friso de Zeeuw, adviseur gebiedsontwikkeling
Geurt Keers, onderzoeker