

# “Stop met de fixatie op binnenstedelijke appartementen”

Door [Friso de Zeeuw](#) en [Geurt Keers](#)

**27 nov 2019 - Friso de Zeeuw en Geurt Keers bestudeerden onderzoek naar de woonwensen van Nederlanders. Daaruit blijkt dat er een veel grotere vraag is naar eengezinshuizen dan bestaande bouwplannen en beleidsstukken doen vermoeden. Ze geven daarom advies over hoe er beter gebouwd kan worden.**

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 bij gemeenten, provincies en de Rijksoverheid hebben vaak een voorkeur voor stedelijke appartementen in hoge dichtheden, want dat past binnen het beleid van stedelijke verdichting. Met als gevolg: we bouwen niet alleen te weinig woningen, maar ook nog eens de verkeerde, èn op de verkeerde plekken.

## Woonwensen respecteren

Dit is niet onze mening, maar de opvallende uitkomst van ‘De onderste steen boven’, de uitgebreide rapportage die wij uitvoerden in opdracht van NVB, Vereniging voor ontwikkelaars & bouwondernemers. Onze conclusies zijn in hoofdzaak gebaseerd op onze analyse van het grote WoonOnderzoek Nederland (WoOn2018) van het ministerie van Binnenlandse Zaken, aangevuld met ander gepubliceerd onderzoek.

WoOn2018 biedt een goudmijn aan informatie over allerlei aspecten van het wonen in Nederland. Voor dit onafhankelijke onderzoek vraagt het ministerie om de drie jaar ruim 40 duizend Nederlanders naar hun woonwensen. Maar juist over die woonvoorkeuren vinden we niets terug in de publicaties over WoOn2018. Ook beleidsstukken zoals de Nationale Woonagenda en de regionale Woondeals negeren deze onderzoeksresultaten. Is het onbenulligheid? Of spelen beleidsoverwegingen mee? Wij weten het niet, maar schadelijk is het wel.

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 bestaande nieuwbouwprogramma's stroken niet met deze woonvoorkeuren. Zeker in de grootstedelijke regio's wordt in omgekeerde verhoudingen gebouwd en gepland. Daarbij voegt zich nog een stroom aan hoogbouwplannen. De veelgehoorde stelling ‘dat we in ons land inmiddels wel meer dan genoeg eengezinswoningen hebben’ blijkt onjuist als we de woonwensen respecteren.

## Eengezins voor alleenstaanden

Deze bevindingen zijn opvallend, want beleidsmakers zien juist het bouwen van kleine 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 volgens WoOn2018 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.

En niet alleen bij ouderen geniet de rijtjeswoning populariteit. Het geldt ook voor jonge mensen (na hun opleidingstijd) en bij expats en allochtonen, valt uit WoOn2018 af te leiden. Zelfs veel alleenstaanden prefereren een traditionele eengezinswoning. De benaming ‘eengezins’ strookt dus steeds minder met de werkelijkheid.

## **Materiaal verdonkermanen**

Als de bouwprogramma’s beter inspelen op de woonwensen, dan komen er meer betaalbare rijtjeswoningen in prettige, overzichtelijke buurten. 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.

We geven beleidsmakers daarom de volgende 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 zo op doorstroming. En ontwikkel meer groene woonmilieus in de invloedsfeer van stedelijke regio’s.

Tot slot nog dit. Dringende 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 verdonkeremen van deugdelijk onderzoeksmateriaal over hoe Nederlanders willen wonen, past daar niet in.