

Drie misvattingen om woonwensen te negeren

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

21 feb 2020 - **Stedelijke verdichting is noodzakelijk voor economische groei, ouderen verhuizen graag naar een appartement, en hoogbouw is goed. Emeritus-hoogleraar gebiedsontwikkeling Friso de Zeeuw en woningmarktonderzoeker Geurt Keers bestrijden deze opvattingen en pleiten juist voor meer grondgebonden woningen in een groene omgeving.**

Eind 2019 concludeerden wij in [De onderste steen boven](#) dat ruimte moet blijven voor nieuwbouw van eengezinswoningen in stedelijke en groene milieus. In de kritische reacties die wij kregen (zoals van planoloog [Jos Gadet in ROMagazine](#)), trokken drie argumenten de aandacht:

- 1: economische ontwikkeling vergt verdichting van steden met appartementen
- 2: veel ouderen en ook gezinnen willen graag naar een stedelijk appartement verhuizen
- 3: hoogbouw is prima middel voor stedelijke verdichting en de bouwopgave.

In dit artikel weerleggen wij deze argumenten.

1: Nederland excelleert economisch ook zonder grote, verdichte agglomeratie

Het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) geeft aan dat de ‘polycentrische’ verstedelijking (kleinere steden en stedelijke regio’s dicht bij elkaar) in Nederland geen afbreuk doet aan de economische ontwikkeling ([Concurrentiekracht van polycentrische steden](#), 2015). Door sterke stedelijke netwerken weet ons land ook zonder mega-steden uitstekend economisch te presteren. Goede verbindingen *tussen* die netwerken zijn daarvoor essentieel. Dat geldt volgens het PBL ([Balans van de Leefomgeving](#), 2018) ook bij verstedelijking voor de ontsluiting van zowel binnenstedelijke woningbouw als nieuwe uitleglocaties. Focus op binnenstedelijk woningbouw beveelt het PBL niet aan.

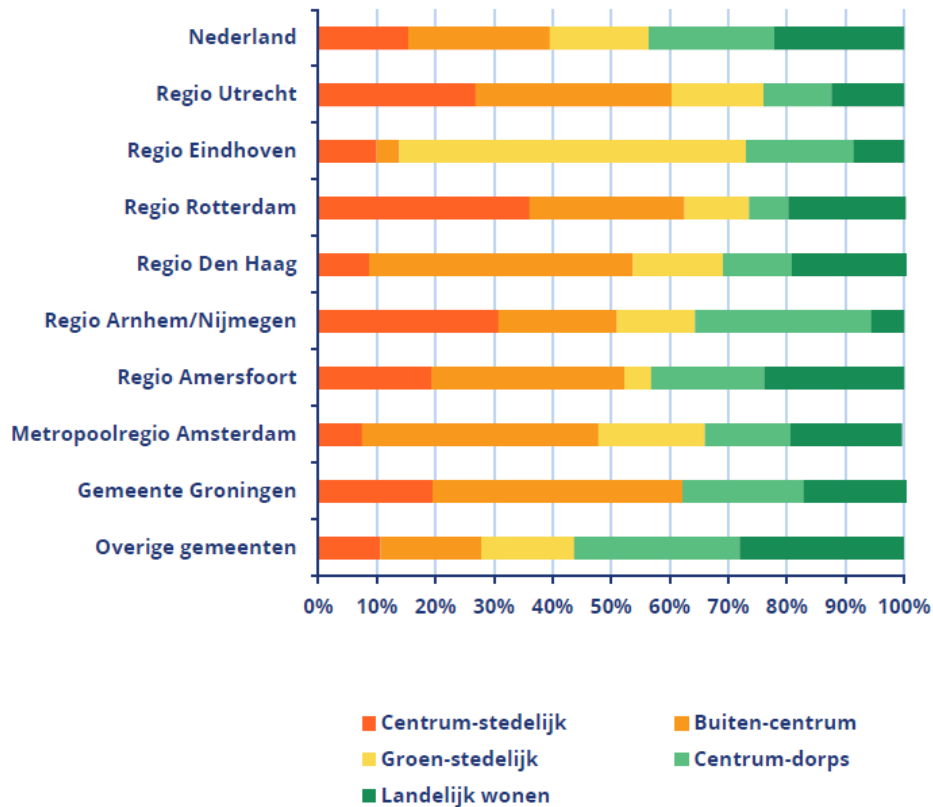
De Internationale Organisatie voor Economische Ontwikkeling (OECD) doet in zijn adviezen voor Amsterdam ([The governance of land use in the Netherlands: the case of Amsterdam](#), 2017) geen aanbeveling tot versterking van agglomeratiekracht. Voor de toekomstige economische ontwikkeling vindt de OECD realisatie van de voorgestane woningbouwaantallen in de gehele ‘polycentrische Amsterdamse agglomeratie’ tot 2040 belangrijk. Voor de OECD tellen alleen de aantallen. Om de vereiste woningaantallen te halen en vanwege efficiënt grondgebruik kan verdichting worden ingezet.

Er is dus geen economisch motief om de woningbouw te bundelen in appartementen binnen bestaand stedelijk gebied.

Mega-agglomeraties hebben ook nadelen, zoals congestie, luchtverontreiniging, gebrek aan groen, geringe klimaatbestendigheid en sociale anonimiteit. Agglomeratiekracht is slechts een betrekkelijk element voor economische welvaart. De rijkste landen ter wereld ([Inkomens per inwoner, IMF](#), 2019) kennen vaak een sterke suburbane verstedelijking, zoals de VS,

Duitsland, de Scandinavische landen, Oostenrijk, Australië, Ierland en Nederland. Dat zijn ook landen met een groot aandeel grondgebonden woningen en dus weinig flats (zie [Eurostat](#), 2017).

Nieuwbouwvraag naar woonmilieu op basis van wensen van beslist verhuiscandidate in 2018 in Nederland, 'Woondeal' regio's en overig Nederland.



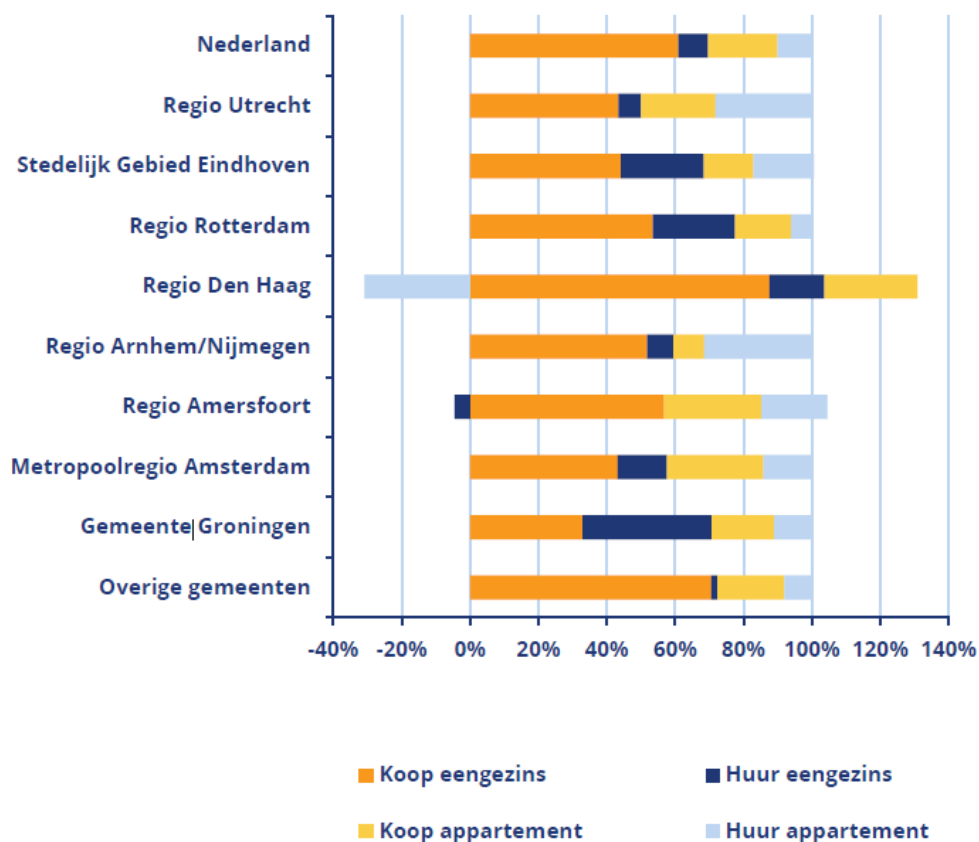
Bron: WoON 2018, bewerking ABF in opdracht van NVB

Bouwen in overeenstemming met de woonwensen van mensen heeft eerder economische 'spin off' dan een remmende werking. Met andere woorden: er ontbreekt een welvaarts-economisch motivatie tegen stedelijke laagbouw en suburbane woonmilieus, zoals tuinsteden.

2: De meeste ouderen willen per se niet naar een klein appartement

Voor invulling van de bouwopgave met stedelijke appartementen zou er veel vraag zijn van ouderen en gezinnen. Uit alle kwantitatieve onderzoeken blijkt alleen dat ouderen veel minder verhuiscandidate zijn en feitelijk ook minder verhuizen dan jongeren en gezinnen. Onze analyse in *De onderste steen boven* van het nationale woningbehoefteonderzoek ([WoON 2018](#)) wijst uit dat van de betrekkelijk kleine groep verhuiscandidate ouderen een kwart al in een flat woont. Bij feitelijke verhuizing komen dus niet alleen eengezinswoningen vrij. Bijna één op de drie verhuiscandidate ouderen zoekt een eengezinswoning. De meeste verhuiscandidate ouderen (60%) willen in een niet-stedelijk, groen milieu wonen.

Nieuwbouwvraag naar woningtype en eigendomsvorm op basis van wensen van beslist verhuisgeneigden in 2018 in Nederland, 'Woondeal' regio's en overig Nederland.⁴⁵



Bron: WoON 2018, bewerking ABF in opdracht van NVB

Woningbehoefteonderzoek blijft relevant. Ondanks alle demografische en maatschappelijke dynamiek, monden de woonwensen in ons land verrassend robuust uit in 30% appartementen en 70% eengezinswoningen (vooral koop). De vraag naar woonmilieu splitst zich in 40% stedelijke milieus en 60% groene woonmilieus (aan de rand van steden, landelijke en dorpse milieus). Bouw van grondgebonden woningen stimuleert de doorstroming omdat dan goedkopere huurappartementen in steden vrijkomen voor starters, die juist vaak dat soort woningen zoeken.

De meeste gezinnen die in de stad zoeken, wensen volgens WoON 2018 vooral eengezinswoningen met een tuin ('stadswoning'). Als die woningen niet meer worden gebouwd, vertrekken zij naar steden en suburbs in de regio waar die woningen wel te vinden zijn.

In steden als Amsterdam wonen bovendien veel huishoudens met lage inkomens in goedkope huurflats. Een deel van die huishoudens wil een eengezinshuis buiten de stad, maar kan dat niet betalen. Hoogleraar sociale geografie Rob van Engelsdorp Gastelaars concludeerde veertig jaar geleden al dat niet elke stadsbewoner een echte stedeling is (*Amsterdam als casus*, 1980). De stadsbewoner woont vooral in de stad omdat hij - gezien zijn financiële situatie - geen andere keus heeft in woningtype en woonmilieu.

Oftewel: in de actuele woningmarkt bestaat een groot tekort aan van alles, maar dat mag geen leidraad zijn voor een kwalitatief, politiek gewenst woningbouwprogramma.

3: Naar hoogbouw is maar een beperkte vraag

Over hoogbouw als middel voor verdichting en oplossing voor het woningtekort zijn wij kritisch. In de jaren 1960 manifesteerde zich een hoogbouw golf in Nederland, waarvan de Bijlmer het bekendste voorbeeld vormt. Met hoogbouw wilde de overheid de woningnood terugdringen. Die hoogbouw golf temperde snel, omdat bleek dat de meeste mensen niet in hoogbouw wilden wonen. Er rees ook maatschappelijk verzet tegen hoogbouw. In de tijd de stadsplanners hoogbouwprojecten ontwierpen, wees woningbehoefteonderzoek al uit dat er onvoldoende vraag naar zoveel appartementen was. Vandaar onze waarschuwing tegen de hoogbouw golf van nu. Voor torenflats op passende, centrum-stedelijke locaties bestaat wel degelijk vraag, maar niet in hoge aantallen.

Tot slot

Om al deze redenen komen wij fanatiek op voor de gevarieerde, suburbane woonvraag van mensen. Daarmee komen wij ook fanatiek op voor het erfgoed van Ebenezer Howard, de journalist die 120 jaar geleden de grondslag legde voor de groene-tuinstad-gedachte. Dat concept sluit wonderwel aan bij de woonwensen van mensen in de 21^e eeuw.