

7-09-21

Corona heeft de woonvoorkeuren echt veranderd

Friso de Zeeuw

De vraag blijft van belang of corona invloed heeft op de woonvoorkeur van de mensen. In september 2020 betoogde Friso de Zeeuw dat daar pas nu – een jaar later – een antwoord op valt te geven. Althans, een voorlopig antwoord. Hij geeft een update.

De hypothese was [de volgende](#): vaker thuis werken maakt het woon-werkverkeer minder belangrijk, waarmee bij verhuizing nieuwe zoekgebieden in beeld komen. Meer thuiswerken vergt een ruime woning waarin de verschillende gezinsleden zich voor hun werk kunnen terugtrekken. En een eigen tuin of tenminste een opulent balkon krijgt prioriteit.

Naast de verhalen van makelaars, ervaringen van kennissen en artikelen in de pers, komen nu ook data en wetenschappelijke publicaties beschikbaar. Die bevestigen de hypothese. Marjolijn Bos bracht de verandering in de woonvoorkeuren in haar [afstudeeronderzoek](#) (TU Delft) in kaart. Tuin en groen in de buurt hebben aan belang gewonnen. 51 procent van de respondenten wil makkelijker de natuur in kunnen. 18 procent heeft de eigen woonvoorkeur substantieel gewijzigd in de behoefte naar rust, groen, ruimte en privacy.

Corona heeft het grootste effect op stedelingen en stellen met jonge kinderen. De respondenten gaven aan dat zij ook na de coronacrisis in hun veranderde woonwens zullen volharden, voornamelijk omdat meer thuiswerken een blijvertje is. Adviesbureau [Companen](#) en [Funda](#) lieten eerder zien dat woningzoekenden een groeiende behoefte hebben aan ruimte, groen en rust. In [Duitsland](#) vallen dezelfde bewegingen waar te nemen.

Een kwart van de woningkopers in landelijke gemeenten komt uit een stad

Handelen mensen overeenkomstig hun veranderde wensen? Dat lijkt er sterk op. [Onderzoek](#) van het Kadaster wijst uit dat 24 procent van de woningkopers in de landelijke gemeenten afkomstig zijn uit de stad. In 2013 was dat nog maar 12 procent. Naast de woonvoorkeur zullen ook de hoge woningprijzen in de stad een rol spelen. Vertrekkers uit de stad kopen gemiddeld een duurdere woning dan kopers uit de eigen landelijke gemeente. Het verschil bedraagt 70.000 euro.

De meeste stedelingen verhuizen naar landelijke gemeenten niet ver van de stad die zij achterlaten. [Onderzoek](#) van de Provincie Gelderland maakt evenwel duidelijk dat steeds meer mensen vanuit de Randstad naar onder meer deze provincie verhuizen.

Het gaat al met al om substantiële veranderingen in het verhuisgedrag van, grof geschat, twintig procent van de verhuizers en woningzoekenden. Daarmee verliezen de Randstad en de grote steden natuurlijk niet hun aantrekkelijkheid als woongemeenten. Toch kunnen deze veranderingen niet zonder gevolgen blijven voor het ruimtelijk en woonbeleid. De rijksoverheid moet haar eenzijdige ultrafocus op de grote steden – zie het [20 miljard-plan van Ollongren](#) – in balans brengen met het ondersteunen van woon-en mobiliteitsplannen elders.

Provincies kunnen onder voorwaarden van mobiliteit, landschap, energie en klimaat meer uitbreidingsruimte geven aan kleinere steden en dorpen die daarvoor in aanmerking komen. Gelderland en Overijssel kunnen hun aandeel van twintig procent van de landelijke nieuwbouwopgave vergroten. Zie het vooral als een kans voor een wat evenwichtiger ontwikkeling van ons land.