

02-09-21

Jongeren willen niet kleiner wonen, ze moeten wel

Tiny houses, microwoningen, living as a service, Friends-woningen. Nieuwe woonconcepten met steeds kleinere vloeroppervlaktes schieten uit de grond. Toch is het een misverstand dat nieuwe generaties steeds kleiner willen wonen. 'Het is meer een kwestie van betaalbaarheid dan van consumentenvoorkeur.'



Dat zegt emeritus hoogleraar gebiedsontwikkeling [Friso de Zeeuw](#) in een gesprek met [Vastgoedmarkt](#).

Volgens De Zeeuw is er sprake van ‘verdwazing’ op de woningmarkt waar steeds kleiner wonen de norm begint te worden. Eén van de boosdoeners is volgens de emeritus hoogleraar een rapport van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL).

‘Volgens het PBL wonen consumenten liever in een appartement dan in een rijtjeshuis omdat ze per vierkante meter meer overhebben voor een appartement dan voor een rijtjeshuis. Appartementen zijn immers duurder per vierkante meter. Maar de gemiddelde prijs van gehele appartementen ligt gemiddeld circa 25 procent lager dan die van eengezinshuizen. Het is wonderlijk dat PBL vervolgens *niet* de conclusie trekt dat de betalingsbereidheid voor een eengezinshuis groter is dan voor een appartement’, zegt De Zeeuw. ‘En dat terwijl een dergelijke conclusie juist voor de hand ligt.’

Het is volgens De Zeeuw dus een misvatting dat kleinere woningen simpelweg populairder zijn. ‘Dat de betalingsbereidheid voor gestapelde woningen lager is, blijkt alleen al uit het feit dat, als het inkomen lager is, men vaker in een appartement woont’, voegt De Zeeuw eraan toe.

‘Wonen in een appartement is bij huishoudens met lagere inkomens meer een kwestie van pure betaalbaarheid dan van consumentenvoorkeur. Zoals het PBL het presenteert, lijkt het bijna een pleidooi om appartementen steeds kleiner te maken, tot mensen hun kont er niet meer kunnen keren en ze die appartementen niet meer willen kopen. Natuurlijk zijn er interessante nieuwe woonconcepten, zoals microwoningen. Maar het publiek daarvoor is niet zo groot en is vooral gelinkt aan grote steden en studenten.’