

18 oktober 2022

Zo willen Nederlanders werkelijk wonen: tussen beeldvorming en realiteit

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

Als je het aan de mensen zelf vraagt, moet het nieuwbouwprogramma voor 30 procent uit appartementen bestaan en voor 70 procent uit eengezinswoningen. Feitelijk bouwen we nu in de omgekeerde verhouding: 60 procent gestapeld en 40 procent eengezinswoningen. De werkelijke woningvraag is bovendien maar voor 30 procent gericht op stedelijke woonmilieus. In 2018 was dat nog 40 procent. Het zijn enkele van de saillante uitkomsten uit het onderzoek dat Geurt Keers en Friso de Zeeuw uitvoerden in opdracht van de brancheorganisatie WoningBouwersNL.

Wij zijn niet over één nacht ijs gegaan. Wij hebben onze analyses gebaseerd op een groot, onafhankelijk onderzoek dat het Ministerie van Binnenlandse Zaken om de drie jaar laat uitvoeren: WoON 2021. Dit werd op 9 juni 2022 gepubliceerd in de vorm van de kernrapportage van het ministerie BZK: 'Wonen langs de meetlat'. Deze publicatie komt op een goed moment: minister Hugo de Jonge zet een nieuwe koers voor het landelijke woonbeleid uit met Nationale Woon- en Bouwagenda.

Beste remedie

Het Rijk wil het woningtekort reduceren en verhoogt daarom de kwantitatieve bouwopgave naar 100.000 woningen per jaar, tot en met 2030. Maar waar moet het beleid *kwalitatief* op focussen, als het gaat om de woonwensen van de Nederlanders? Er wordt in de vakwereld nog steeds gepleit voor de bouw van meer kleine, binnenstedelijke appartementen. Ze zouden de beste remedie zijn voor de enorme woningvraag. Vooral te groot wonende ouderen moeten doorstromen uit hun te grote huizen. Dat uit WoON21 blijkt dat dit juist *niet* is wat Nederlanders willen, blijft in de kernrapportage van het ministerie echter onopgemerkt.

Sowieso komen de meest relevante resultaten van WoON21 niet terug in het eigen ministeriële rapport. Denk daarbij onder meer aan de vraag-aanbod verhoudingen naar woningtype, eigendomsvorm en type woonmilieu. We lezen er niets over. In de vorige BZK-rapportage 'Ruimte voor wonen', over het WoON 2018, ging dat overigens net zo. Spelen strategische beleidsoverwegingen hierin mee? Nu sprake is van een opvallende *recidive* vermoeden wij van wel.

Veel ruis

Wat we in ieder geval weten, is dat deze *kwalitatieve* woningvraag als onderwerp vermeden wordt in het rijksbeleid. Dat is kwalijk en schadelijk omdat op deze manier veel ruis blijft bestaan omtrent de woonwensen van Nederlanders. Daarom onthullen wij op basis van het

enquêtebestand WoON21 enkele grote misvattingen over de woningvraag. De realiteit blijkt flink anders dan de beeldvorming en heersende opinie.

Misvatting één: het aantal oudere huishoudens, met name alleenstaande ouderen, neemt de komende decennia fors toe. Die ouderen vragen kleine appartementen die vooral in steden kunnen worden gebouwd.

Dat is de overheersende visie op de bouwopgave. Maar als we naar de verhuiscapaciteit kijken met het WoON21 valt al direct op dat ouderen maar een kleine doelgroep voor woningmarkt vormen. Ze maken slechts 10 procent uit van de 1,66 miljoen actief verhuiscapaciteit huishoudens. Jongere doorstromers onder de 65 (gezinnen, paren, alleengaanden met of zonder kinderen) zijn met 60 procent de grootste doelgroep, gevolgd door de starters met 30 procent. Dat zal komende decennia naar verwachting niet sterk veranderen.

De oudere huishoudens 65-plus zijn een kleine doelgroep, omdat zij aanmerkelijk minder verhuiscapaciteit zijn. Deze 171.000 oudere huishoudens zoeken per saldo inderdaad wel voornamelijk appartementen en laten vooral eengezinswoningen achter. Dat klopt met de dominerende beeldvorming.

Maar dat betekent nadrukkelijk niet dat er overwegend woningen voor de groeiende groep (alleenstaande) ouderen moet worden gebouwd. De ouderen van 65-plus maken immers maar een tiende deel van de actief woningzoekenden uit. De meeste ouderen (ongeveer 2 miljoen van de 2,2 miljoen huishoudens 65-plus) willen helemaal niet verhuizen. Zij wonen (samen of alleenstaand) naar tevredenheid in hun huidige woning, op de top van hun woonloopbaan.

Evenmin juist is de beeldvorming dat bijna alle actief verhuiscapaciteit ouderen naar een appartement willen. Een deel van de 65-plus huishoudens zoekt ook een eengezinswoning (27 procent), waaronder bijzondere woonvormen als een ouderenhof, ook wel 'knarrenhof' genoemd. En een deel (29 procent) woont al in een appartement! Dus er komen zeker niet alleen eengezinswoningen vrij als ouderen verhuizen.

Dat ouderen vooral in stedelijke woonmilieus wonen en vooral willen wonen, berust op een foute veronderstelling. Dat ligt veel genuanceerder: maar liefst 70 procent van hen zoekt een huis in groene woonmilieus. Per saldo is er zelfs een voorkeur van ouderen wat meer in groene woonmilieus te gaan wonen.

	Huidige woning (%)	Gewenste woning (%)	Aanbod-vraag saldo
<u>Eengezins koop</u>	87.850 (51%)	32.470 (19%)	+55.380
<u>Eengezins huur</u>	34.310 (20%)	13.620 (8%)	+20.700
Appartement koop	14.810 (9%)	48.490 (28%)	-33.680
Appartement huur	34.460 (20%)	76.850 (45%)	-42.390
Totaal actief zoekend 65-plus	171.430 (100%)	171.430 (100%)	0

‘Tabel 1 Huidige en gewenste woning ouderen 65-plus naar woningtype en huur en koop, 2021’ door WoON21, bewerking ABF en auteurs (bron: WoON21, bewerking ABF en auteurs)

Woningbehoefte van starters: meer dan stedelijke goedkope huur appartementen

Misvatting twee: starters zijn een belangrijke doelgroep voor goedkopere appartementen in de steden. Zij komen voor werk en studie naar de steden en zoeken daar betaalbare huisvesting. Net als de groep ouderen hebben starters behoefte aan stedelijke appartementen.

Starters maken met 490.000 huishoudens 30 procent van de actief woningzoekenden in Nederland uit, driemaal zoveel als de doelgroep ouderen. De woonwensen van starters (en semi-starters) zijn meer divers wordt beweerd. Ze willen meer dan alleen goedkope huurappartementen in de stad. Starters zoeken maar voor 58 procent naar een appartement. De andere 42 procent wil een eengezinswoning. Het goedkope segment staat met 51 procent stevig in de belangstelling van starters. Dat betreft vooral de goedkope huursector. Middeldure woningen worden door starters vooral in de koopsector gevraagd (28 procent). Aan dure woningen is onder starters minder behoefte (14 procent), dit zijn vooral eengezinskoopwoningen.

De woonwensen van starters zijn ook naar woonmilieu gevarieerd. De vraag van starters is voor 48 procent gericht op stedelijke milieus. Het andere deel betreft echter groene woonmilieus met vooral eengezinshuizen. Appartementen worden verhoudingsgewijs meer gevraagd in stedelijke milieus, maar ook in stedelijke milieus zoekt een deel van de starters een eengezins-(stads)huis.

Woningbehoefte doorstromers onder 65: grootste groep, vooral eengezinshuizen gevraagd

Misvatting drie: als ouderen doorstromen naar hun nieuwe appartementen maken zij voldoende eengezinswoningen vrij voor gezinnen, de jongere doorstromers. Er hoeven dan dus geen nieuwe eengezinswoningen te worden gebouwd in nieuwe groene uitleggebieden.

‘Jongere’ doorstromers jonger dan 65 jaar (gezinnen, paren, alleengaanden met of zonder kinderen) vormen met bijna één miljoen huishoudens (60 procent van alle actief zoekenden) de grootste doelgroep. Gezinnen zoeken vooral eengezinswoningen (83 procent). Maar tot de doorstromers jonger dan 65 behoren ook alleenstaanden met of zonder kind(eren) en jongere en oudere stellen. Een deel van die huishoudentypen wil ook een eengezinswoning. Al is er ook vraag naar appartementen: middeldure (8 procent) en dure (9 procent) koopappartementen. De enorme aantallen zoekers naar een eengezinswoning oriënteren zich op de meeste segmenten in de koopsector en in geringe mate op de huursector (alleen goedkoop eengezins, 3 procent). Opvallend is de voorkeur voor middeldure (17 procent) en vooral dure (55 procent) koop eengezinswoningen. Doorstromers willen hun woonsituatie verbeteren en hebben daar geld voor over. Overwaarde op de huidige koopwoning speelt daarbij een rol.

Veel koopdoorstromers laten echter een huurwoning achter, vooral goedkope huurappartementen. Daarvan komen er bijna 250.000 vrij voor andere doelgroepen die een

appartement zoeken. *Als* de doorstromers hun gewenste woning tenminste kunnen vinden. De doorstroming naar (nieuwe) eengezinswoningen maakt bijna evenveel (goedkopere) huurappartementen vrij voor andere doelgroepen met lagere inkomens (starters en ouderen).

Omgekeerd bestaat het idee dat er geen eengezinswoningen meer hoeven te worden gebouwd. Immers: de ouderen stromen door en maken eengezinswoningen vrij voor gezinnen. Het WoON-onderzoek ondersteunt dit doorstromingsscenario niet. *Als* alle actief zoekende ouderen zouden verhuizen, maken zij 76.000 eengezinswoningen vrij. Dat is maar een derde deel van de behoefte aan 212.000 nieuwe eengezinswoningen van jongere doorstromers. Daarnaast zoeken starters ook nog eens 205.000 eengezinswoningen (42 procent van de starters).

De grote groep eengezinskoop-woningzoekers wil het eengezinshuis in zowel in stedelijke als groene milieus. De groep maakt vooral (goedkope) huurwoningen vrij in stedelijke woonmilieus. De doorstromers jonger dan 65 jaar hebben minder voorkeur voor stedelijke woonmilieus. Woont 57 procent nu nog in stedelijke milieus, bij het vinden van de gewenste woning in het gewenste milieu zal dat 48 procent zijn. Groen wonen is bij deze doelgroep meer in trek.

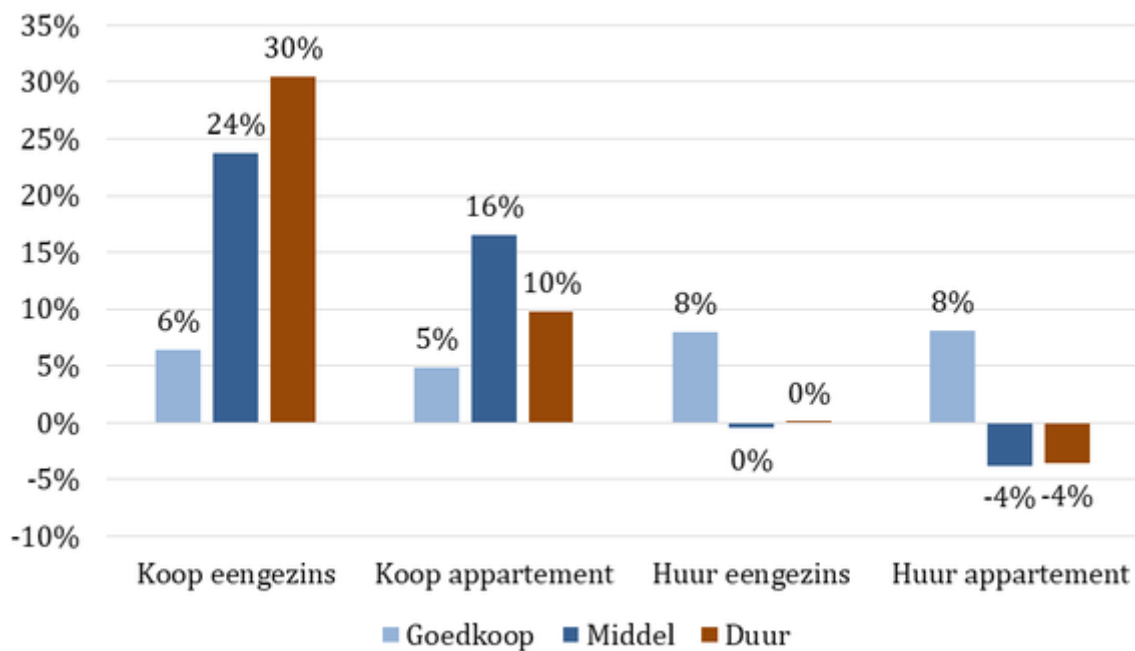
	Huidige woning (%)	Gewenste woning (%)	Aanbod-vraag saldo
<u>Eengezins koop</u>	373.070 (37%)	585.260 (59%)	+212.200
<u>Eengezins huur</u>	147.690 (15%)	140.750 (14%)	-6.940
Appartement koop	89.370 (9%)	133.000 (13%)	+43.630
Appartement huur	388.720 (39%)	139.830 (14%)	-248.890
<u>Totaal actief zoekend doorstr. <65</u>	998.850 (100%)	998.850(100%)	0

‘Tabel 2 Huidige en gewenste woning doorstromers onder de 65 jaar naar woningtype en huur en koop, 2021’ door WoON21, bewerking ABF en auteurs (bron: WoON21, bewerking ABF en auteurs)

We hebben hierboven de woonwensen van drie groepen actief woningzoekenden op een rij gezet. Daarmee komen we tot de kernvraag: wat moet er nu de komende jaren aan nieuwe woningen worden gebouwd om aan de woonwensen tegemoet te komen? Zijn dat vooral appartementen in stedelijke woonmilieus voor ouderen en starters, conform de veelgehoorde visie op de woningmarkt. En komen er dan voldoende eengezinswoningen vrij voor gezinnen als ouderen doorstromen uit hun eengezinshuizen?

Weinig appartementen gevraagd

De nieuwbouwbehoefte die de woonwensen volgt, leidt geenszins tot een groot aandeel appartementen. De nieuwbouwbehoefte bestaat voor bijna 70 procent uit eengezinshuizen, het merendeel in de koopsector (60 procent) en een klein deel in de goedkope, sociale huursector (8 procent). De nieuwbouwvraag naar appartementen is 30 procent groot en betreft voornamelijk koopappartementen.



‘Figuur 1 Nieuwbouwbehoefte op basis van woonwensen alle actief woningzoekenden naar woningtype en segmenten huur en koop, 2021’ door WoON21, bewerking ABF en auteurs (bron: WoON21, bewerking ABF en auteurs)

De groep actief verhuiscapabelen is met een aandeel van 10 procent klein. Bij een verhuizing naar een appartement worden dan ook volstrekt onvoldoende eengezinswoningen vrij gemaakt (ook omdat 29 procent nu al in een appartement woont). Het is bij lange na niet voldoende voor de grote vraag naar eengezinswoningen van jongere doorstromers en de starters. Dit gegeven maakt de nieuwbouwbehoefte van 70 procent eengezinswoningen daarom ook zo groot.

Behoeft aan koop

De grote behoefte aan koopwoningen volgt ook uit de grote getallen van de jongere doorstromers en hun voorkeur voor koop. Die groep laat ook veel goedkope huurwoningen achter als zij kunnen verhuizen naar hun gewenste (eengezins-koop)woning. Met die doorstroming kan dan in belangrijke mate worden voorzien in de vraag naar goedkope huurappartementen van groepen met lagere inkomens (een deel van ouderen en starters). WoON 2018 liet deze uitkomsten eveneens zien, het zijn dus behoorlijk robuuste onderzoeksresultaten. Er dreigt ook een potentieel overschot aan middeldure en dure huurappartementen. Aan dure en middeldure huurappartementen is de afgelopen ook veel

toegevoegd aan de voorraad. En een deel van doelgroepen huurt die appartementen, omdat de gewenste betaalbare koopwoningen niet beschikbaar zijn.

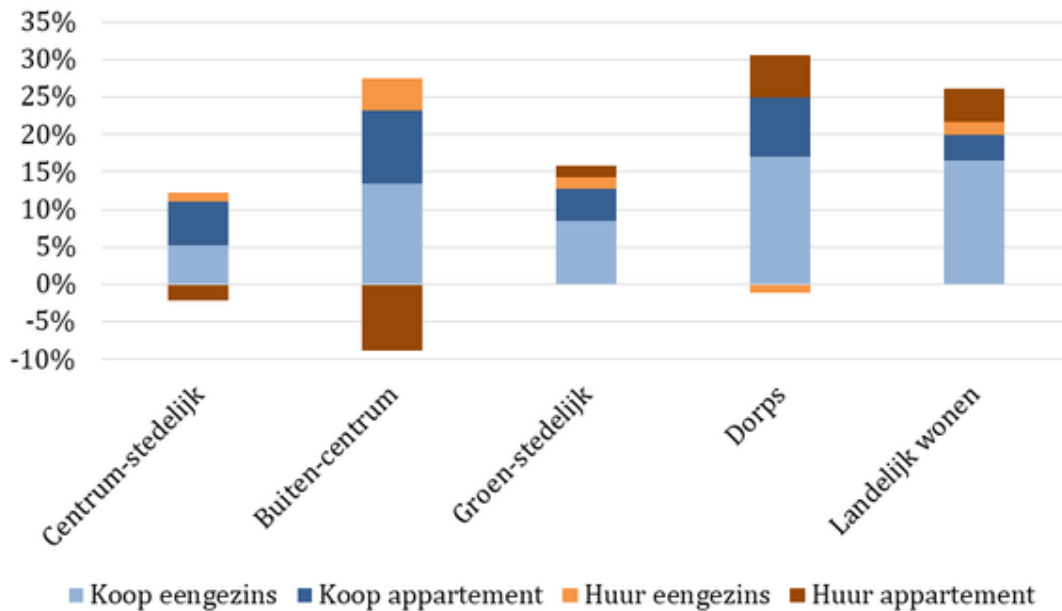
Sowieso komen de meest relevante resultaten van WoON21 niet terug in het eigen ministeriële rapport. Denk daarbij onder meer aan de vraag-aanbod verhoudingen naar woningtype, eigendomsvorm en type woonmilieu.

In het nationale woonbeleid (Nationale Woon- en bouwagenda) wordt 2/3 betaalbare woningen in de nieuwbouw nagestreefd: 30 procent sociale huur, 40 procent middelhuur en 30 procent duur. Dit klopt niet geheel met de wensen van woningzoekenden. De nieuwbouwvraag naar dure koop bedraagt bijna 40 procent en niet de 30 procent waar het beleid op mikt. Het accent op middelduur (40 procent) is aan de te stevige kant. Dat lijkt ook het geval voor de goedkope sector. Daar staat echter tegenover dat de groep immigranten in dit type onderzoeken stelselmatig is ondervertegenwoordigd. Zij zijn grotendeels aangewezen op een goedkope woning in de sociale sector. Daarom handhaven wij het percentage goedkoop op 30. Wij stellen dat een bouwscenario met 30 procent goedkoop, 30 procent middelduur en 40 procent duur meer in overeenstemming komt met de woningvraag zoals die uit het WoOn blijkt. Met de bouw van de gewenste woningtypen in de gewenste woonmilieus komt dan ook de optimale doorstroming tot stand.

Groene woonwens dominant

Dan nog een opmerking over de vraag naar woonmilieus. Het CBS ziet een oplopend aandeel appartementen in de toevoegingen aan de woningvoorraad; van 39 procent in 2019 naar 45 procent in 2021. De plancapaciteit tot 2035 bestaat ook voor bijna 50 procent uit appartementen. De recentere toevoeging van ‘zachte’ plancapaciteit met grote locaties in grotere steden kent zelfs nog hogere percentages appartementen. Is dit dan wel in lijn in met de woonwensen van alle actief woningzoekenden in ons land?

De minister betwijfelt dit ook al en zoekt reeds naar mogelijkheden voor groene milieus bij en verder buiten de steden. In de genoemde eigen WoON21-rapportage van het ministerie (‘Wonen langs de meetlat’) blijft het woonmilieuaspect van de woonwensen echter geheel buiten beschouwing. Dat is wederom zeer merkwaardig. Bij het WoON 2018 was dat echter ook al het geval. Het kan dus geen toeval zijn, maar een bewuste (beleids-) keuze. Volgens de uitkomsten van onze analyse zit de minister echter op het goede spoor: het ‘groene wonen’ moet meer de ruimte worden gegeven.



‘Figuur 2 Nieuwbouwbehoefte op basis van woonwensen alle actief woningzoekenden naar woningtype, huur en koop en woonmilieu, 2021’ door WoON21, bewerking ABF en auteurs (bron: WoON21, bewerking ABF en auteurs)

De opgave is volgens de Nederlandse actief woningzoekenden echter nog groter. Er blijkt grote behoefte aan groene woonmilieus met een groot aandeel eengezinswoningen. De behoefte aan nieuwbouw van appartementen (vooral in de koopsector) bestaat niet alleen in stedelijke milieus maar in elk woonmilieu, zoals dat ook bij eengezinswoningen het geval is. In buiten-centrum-stedelijke milieus is relatief grote behoefte aan eengezinswoningen en is er een potentieel overschot aan huurappartementen.

Dat potentiële overschot in stedelijke milieus is bijzonder. Volgens menigeen zouden in stedelijke milieus appartementen immers zo gewild zijn. Volgens de woonwensen is er zelfs sprake van afnemende belangstelling voor stedelijke woonmilieus. Volgens WoON 2018 was de nieuwbouwbehoefte nog voor 40 procent gericht op stedelijke woonmilieus; volgens onze analyse WoON21 nu nog maar voor 30 procent. Er is dus een toenemende behoefte aan groene woonmilieus.

Vijf conclusies

De spanning tussen nieuwbouwbehoefte (volgens de feitelijke woonwensen) met het woonbeleid en de feitelijke bouwproductie van de afgelopen jaren is groot. Dat was bij het vorige WoON-onderzoek (2018) niet anders. Niet het ‘stedelijk wonen’ met appartementen domineert in de woonwensen, maar juist de vraag naar (koop-) eengezinswoningen in groene woonmilieus. Ook is er veel vraag naar grondgebonden woningen in binnenstedelijke milieus. De ‘hoogstedelijke’ invulling van de woningbouwopgave die we op veel plekken teruglezen, is gebaseerd op enkele hardnekkige misvattingen over de woningmarkt.

Deze misvattingen stellen we wederom aan de gesteld. Uit onze eigen analyse van het landelijk woningbehoefte-onderzoek WoON 2021 blijkt, dat dit juist *niet* is wat Nederlanders willen, nu niet en in de toekomst niet. Onze conclusies:

1. De groep oudere alleenstaanden groeit weliswaar fors, maar die woont meestal al naar wens. Van alle actief woningzoekenden behoort maar 10 procent tot de doelgroep ouderen 65-plus. Jongere doorstromers zijn met 60 procent de grootste doelgroep, gevolgd door starters met 30 procent.
2. De echte nieuwbouwvraag behelst voor Nederland als geheel 70 procent eengezinswoningen, vooral voor gezinnen, starters en ouderen. Daarbij is uiteraard rekening gehouden met de samenstelling van de bestaande woningvoorraad en het feit dat verhuisgeneigde ouderen maar een kleine groep vormen en ook nog eens voor bijna 30% procent al in een appartement wonen.
3. De nieuwbouwvraag betreft 70 procent eengezinswoningen en appartementen in groene woonmilieus, vooral voor gezinnen, maar ook voor starters en ouderen.
4. Als we de woonwensen volgen, behelst het woningbouwprogramma 70% procent plannen voor groene milieus buiten bestaand stedelijk gebied.
5. Met een woningbouwprogramma met 30 procent goedkoop, 30 procent middelduur en 40 procent dure woningen (in de gewenste woningtypen en woonmilieus) komt de optimale doorstroming tot stand. Veel goedkope(re) huurwoningen in de bestaande woningvoorraad komen vrij voor woningzoekenden met lagere inkomens (een deel van de starters en ouderen). Een beleidsaccent op middenhuur is niet nodig. Volgens de woonwensen is er zelfs een potentieel overschot aan middenhuur woningen.

Tenslotte een belangrijke *disclaimer*. Onze conclusies zijn gebaseerd op feitelijke woonwensen. Vanuit andere perspectieven kunnen andere maatschappelijke eisen en wensen naar voren komen die het woningbouwprogramma en de locatiekeuzes beïnvloeden. Te denken valt aan ruimtelijke ordening, mobiliteit en duurzaamheid. Publieke waarden vormen legitieme motieven die kunnen botsen met het volledig honoreren van woonwensen. Dat vergt dan een maatschappelijke discussie met een politieke afweging. Op degene die meent dat we in bepaalde opzichten of locaties de woonwensen niet kunnen honoreren, rust primair de bewijslast. Daarbij geldt dat men de motivatie zuiver moet houden en woonwensen niet naar een politieke gewenste uitkomst manipuleert.