

## **Zo willen Nederlanders wonen: beeldvorming en realiteit**

**Uit een analyse van Friso de Zeeuw en Geurt Keers blijkt dat het overheidsbeleid op de woningmarkt indruist tegen de wensen van woningzoekenden. Het beleid van de Rijksoverheid om vooral kleinere appartementen bij te bouwen in stedelijk gebied, strookt niet met de wensen van actieve woningzoekenden. Dat blijkt uit een analyse door Friso de Zeeuw en Geurt Keers.**

Het is niet voor het eerst dat beide onderzoekers constateren dat het overheidsbeleid voor de woningmarkt indruist tegen de wensen van woningzoekenden, waarop de overheid zich juist zegt te richten. Drie jaar geleden zagen zij ook al grote verschillen tussen de gerapporteerde woonwensen en de invulling van het beleid na het onderzoek WoON18. "Niet 'stedelijk wonen' met appartementen domineert in de woonwensen, maar eengezinswoningen in groene woonmilieus. Ook is er vraag naar eengezinswoningen met tuin in binnenstedelijke milieus", constateren onderzoekers.

### **Vier hardnekkige misverstanden**

In de onderbouwing door de overheid van het woningmarktbeleid ontdekten de onderzoekers vier hardnekkige misverstanden. De eerste daarvan is dat ouderen kleiner willen gaan wonen. Uit de analyse van de woonwensen blijkt dat juist deze groep prima tevreden is met de huidige woonsituatie. Het tweede misverstand is dat wanneer ouderen naar appartementen in de binnensteden zouden verhuizen, zij voldoende woningen achterlaten om te voorzien in de vraag van gezinnen. De onderzoekers zien juist dat 70% van alle nieuwbouw uit eengezinswoningen zou moeten bestaan.

### **Overschot middeldure huurwoningen dreigt**

Een derde misverstand is dat starters vooral in goedkope appartementen in de stad willen wonen. Terwijl zij juist aangeven, net als gezinnen en ouderen, een eengezinswoning in een groene omgeving te willen. Dat verklaart de grote vraag naar nieuw te bouwen eengezinswoningen. Het vierde misverstand betreft de 70% betaalbare en middeldure woningen waarnaar de overheid streeft. "Zo ontstaat er mogelijk zelfs een overschot aan middeldure huurwoningen", stellen de onderzoekers. "Met een woningbouwprogramma van 25% goedkoop, 35% middelduur en 40% dure woningen in de gewenste woningtypen en

woonmilieus komt de optimale doorstroming tot stand."

### **Brief aan minister De Jonge**

**De scherpe analyse van De Zeeuw en Geurts was voor NEPROM en WoningbouwersNL aanleiding om [een gezamenlijke brief](#) aan minister Hugo de Jonge te schrijven** waarin zij pleiten om meer oog te hebben voor de wensen van woningzoekenden: "Recentelijk heeft u de resultaten van het WoOn2021 naar de Tweede Kamer gestuurd. Het WoOn is een belangrijke basis voor het woonbeleid van het Rijk, provincies en gemeenten. Dat beleid is de afgelopen jaren sterk gericht geweest op het bouwen van (kleinere) appartementen binnen bestaand stedelijk gebied. Wij zijn van mening dat die eenzijdigheid van de woningbouwprogramma's indruist tegen de woonwensen van de actief woningzoekenden in Nederland, zoals die in WoOn21 in beeld zijn gebracht. Kort gezegd en in algemene termen gesproken willen woningzoekenden bij voorkeur een eengezinswoning in een groenstedelijk of dorpsmilieu, terwijl we in Nederland vooral kleinere appartementen in bestaand stedelijk gebied bouwen. Wij realiseren ons dat de werkelijkheid veel gedifferentieerder en complexer is en we willen zeker geen pleidooi houden om woonwensen één-op-één om te zetten in woningbouwbeleid, want ook wij zien dat er ook grote behoefte is aan betaalbare appartementen in stedelijk gebied. Maar we zijn wel van mening dat die kleinere, goedkopere appartementen meer dan nu het geval is door middel van doorstroming beschikbaar zouden kunnen komen. Wat ons betreft zou het beleid, naast het gestapeld binnenstedelijk bouwen, meer ingezet moeten worden op het bouwen voor de doorstroming door middel van (grondgebonden) woningen in de gewilde woonmilieus aan de randen van de steden en in de dorpen. Dus echt én-én!"

De analyse van de woonwensen van actieve woningzoekenden in Nederland is terug te vinden in:

[Rapport 'Zo willen Nederlanders wonen: beeldvorming en realiteit'](#).

[Zo willen Nederlanders wonen: Beeldvorming en realiteit](#)

[Brief aan Hugo de Jonge over resultaten WoOn 2021](#)