

Tweede Kamer der Staten-Generaal  
T.a.v. Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening  
Postbus 20018  
2500EA DEN HAAG

Per email: hugo.dejonge@minbzk.nl

Datum : 30 september 2022  
Betreft : resultaten WoON 2021

Geachte heer De Jonge,

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!

### **Alternatieve analyse**

Om ons pleidooi kracht bij te zetten hebben we aan emeritus hoogleraar Friso de Zeeuw en onderzoeker Geurt Keers gevraagd om vanuit dat perspectief het WoOn21 nader te analyseren. Dat heeft geresulteerd in doorwrochte analyses en een kruidig betoog met als titel 'Zo willen Nederlanders wonen: beeldvorming en realiteit', dat we u bijgaand doen toekomen. De auteurs van het rapport komen tot de conclusie dat de beleidskeuzes van overheden botsen met de uitkomsten van het WoON21 van het ministerie van BZK. Dat is overigens niet voor het eerst. Drie jaar geleden werden ook al grote verschillen gezien 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", constateren de onderzoekers.

### **Vier hardnekkige misverstanden volgens de onderzoekers**

De onderzoekers spreken van vier hardnekkige misverstanden. De eerste is dat ouderen kleiner willen gaan wonen. Uit de analyse van de woonwensen blijkt juist dat deze groep prima tevreden is met de huidige woonsituatie.

Het tweede misverstand is dat door de verhuizing van ouderen naar appartementen in de binnensteden er voldoende woningen beschikbaar komen om te voorzien in de vraag van gezinnen. De onderzoekers zijn echter van mening dat het aantal vrijkomende eengezinswoningen door verhuizing van ouderen sterk tekort schiet en dat daarom 70% van alle nieuwbouw uit eengezinswoningen zou moeten bestaan.

Een derde misverstand is dat starters vooral in goedkope appartementen in de stad willen wonen. Terwijl juist veel starters aangeven dat zij, net als gezinnen en ouderen, een eengezinswoning in een groene omgeving willen.

Het vierde misverstand betreft de 66% betaalbare en middeldure woningen waarnaar het Rijk in de nieuwbouwprogramma's 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."

### Meer aandacht voor doorstroming

In de discussie rondom het overheidsbeleid ligt de nadruk vooral op de benodigde aantallen nieuwe woningen en is er te weinig oog voor het strategisch bouwen voor de doorstroming. Zeker in een tijd waarin elk dubbeltje telt, moeten we goed kijken hoe we met zo weinig mogelijk overheidsmiddelen zoveel mogelijk woningzoekenden kunnen helpen hun woonwensen te realiseren.

In navolging van de onderzoekers vragen we u om meer oog te hebben voor de kwalitatieve woningvraag van woningzoekenden zoals die in WoOn21 in beeld is gebracht. We roepen u op om ook in de te sluiten Woondeals met gemeenten en provincies daar aandacht voor te vragen en op het bouwen voor de doorstroming.

Uiteraard zijn wij graag bereid ons pleidooi nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet,  
WoningBouwersNL



Coen van Rooyen  
Directeur  
WoningBouwersNL

NEPROM



Jan Fokkema  
Directeur  
NEPROM