



Delft University of Technology

Leegstand in Vinexwijken? Groteske onzin!

Boelhouwer, P.J.; Keers, Geurt; de Zeeuw, Friso

Publication date
2024

Document Version
Final published version

Citation (APA)
Boelhouwer, P. J. (null), Keers, G. (null), & de Zeeuw, F. (null). (2024). Leegstand in Vinexwijken? Groteske onzin!., ROM Magazine.

Important note
To cite this publication, please use the final published version (if applicable).
Please check the document version above.

Copyright
Other than for strictly personal use, it is not permitted to download, forward or distribute the text or part of it, without the consent of the author(s) and/or copyright holder(s), unless the work is under an open content license such as Creative Commons.

Takedown policy
Please contact us and provide details if you believe this document breaches copyrights.
We will remove access to the work immediately and investigate your claim.

*This work is downloaded from Delft University of Technology.
For technical reasons the number of authors shown on this cover page is limited to a maximum of 10.*

Source: Boelhouwer, P. (2024, September 6). *Leegstand in Vinexwijken? Groteske onzin!* ROmagine.nl. Retrieved April 9, 2025, from <https://romagine.nl/artikel/28410/leegstand-in-vinexwijken-groteske-onzin>

Leegstand in Vinexwijken? Groteske onzin!

Auteur *Peter Boelhouwer e.a.*

Een Rijksbouwmeester met een eigen politiek-ideologische agenda, die zijn meningen als feiten blijft debiteren. Nu ook weer in een waarschuwend artikel over dreigende leegstand als we doorgaan met de bouw van eengezinswoningen, terwijl alleenstaande ouderen vooral om appartementen zouden vragen. Peter Boelhouwer, Geurt Keers en Friso de Zeeuw weten wel raad met deze 'eendimensionale demografische en onwetenschappelijke benadering'.

Door Peter Boelhouwer (hoogleraar Huisvestingssystemen TUD), Geurt Keers (woningmarktonderzoeker) en Friso de Zeeuw (adviseur en emeritus hoogleraar Gebiedsontwikkeling TU Delft)

Het aantal huishoudens zal volgens de meest recente huishoudensprognose toenemen van 8,4 miljoen nu naar 9,3 miljoen in 2038. Van hen is 70 procent alleenstaand, voornamelijk ouderen. Van de 8,1 miljoen woningen in ons land is 63 procent eengezinswoning en die worden steeds bijgebouwd. De woningvoorraad past steeds slechter op gewijzigde bevolkingssamenstelling. Het roer moet om: bouw voornamelijk kleine appartementen voor alleenstaande ouderen.

Wij horen deze stellingname regelmatig. Onlangs betoogden Rijksbouwmeester Francesco Veenstra en Madeleine Buijs, woningmarkteconoom van Colliers dit weer eens in het FD-artikel 'Straten met rijtjeshuizen vormen de krimpwijken van de toekomst' (01-08-2024). Zij spreken van een 'extreem overschot aan rijtjeshuizen'. Ze stellen zelfs - kan het nog gekker - dat vergrijzende laagbouw wijken de 'krimpwijken van de toekomst' zijn. Rijtjeshuizen zouden leeg komen te staan.

Deze analyse baseert zich louter op demografische prognoses en de onjuiste veronderstelling dat ouderen massaal in een appartement willen wonen. Veenstra en Buijs negeren glashart woningmarktonderzoek. Als zij zich daarin ook maar oppervlakkig hadden verdiept, dan hadden zij ontdekt dat ondanks de toename van het aantal ouderen juist meer grondgebonden woningen moeten worden gebouwd.

Nauwelijks verhuisgeneigd

Ouderen zijn volgens een reeks van opeenvolgende onafhankelijke woningmarktonderzoeken nauwelijks 'verhuisgeneigd'. Voor nieuwbouw blijven zij een beperkte doelgroep. De meeste ouderen wonen namelijk prima. Zij zijn op de top van hun woon-loopbaan, gehecht aan huis, en buurt. Verhuizen naar een nieuw appartement betekent doorgaans een kwalitatieve stap achteruit, met ook nog eens hogere woonlasten. Dat zegt bijvoorbeeld ook Petra de Jong, die gepromoveerd is op het onderwerp 'woonwensen van ouderen en hun verhuisgedrag'.

Bovendien staan de nieuwbouwappartementen veelal in een andere buurt en in stedelijke woonmilieus. Terwijl 60 procent van de ouderen die willen verhuizen binnen hun groene woonomgeving willen blijven wonen. Een klein deel van de verhuisgeneigde ouderen wil zelfs hun stedelijk woonmilieu verlaten, ten faveure van een groene woonomgeving.

Van alle actief woningzoekenden is maar 10 procent een 65-plus-huishouden

Van alle actief woningzoekenden is maar 10 procent een 65-plus-huishouden. Dat blijkt uit onze analyse van het groot landelijk woningbehoefteonderzoek (Zo willen Nederlanders wonen: beeldvorming en realiteit, 2022).

Jongere doorstromers (gezinnen en tweepersoonshuishoudens) zijn met 60 procent de grootste doelgroep voor nieuwbouw. Daarbij houden wij uiteraard rekening met de differentiatie in de bestaande woningvoorraad. Zij ambiëren vooral een grondgebonden woning met tuin. De overige 30 procent betreft starters en semi-starters, waarvan de helft een grondgebonden woning zoekt.

Samengenomen betreft de nieuwbouwbehoefte maar 30 procent appartementen en 70 procent grondgebonden woningen. Deze differentiatie blijkt robuust in de afgelopen decennia. Elke aanwijzing ontbreekt dat dit in de toekomst gaat veranderen.

Voldoende geschikte seniorenwoningen

Het aandeel appartementen in de nieuwbouwbehoefte blijft ook laag omdat doorstromende jonge gezinnen (goedkopere) appartementen vrij maken voor ouderen en starters. En de vraag naar appartementen van ouderen is per saldo laag, omdat van de betrekkelijk kleine groep verhuiscapabele ouderen ook nog bijna 30 procent al in een appartement woont én omdat ruim 25 procent van de verhuiscapabele ouderen een grondgebonden woning zoekt.

Het aandeel appartementen in de nieuwbouwbehoefte blijft ook laag omdat doorstromende jonge gezinnen (goedkopere) appartementen vrij maken voor ouderen en starters

Het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) laat in zijn onderzoeksrapport Ouderenhuisvesting, februari 2024) zien dat in de toekomst voldoende voor ouderen geschikte bestaande woningen beschikbaar komen. Het gaat jaarlijks om zo'n 44.000 woningen bij een behoefte van 33.000 eenheden. De woningen komen vrij omdat de huidige bewoners overlijden of naar een verpleegtehuis gaan. Alleen lokaal - zoals in Almere - kunnen tekorten ontstaan.

Doemscenario

Rijksbouwmeester Veenstra schetst in het artikel het doemscenario van krimpwijken met veel eengezinswoningen, zoals de groene VINEX-uitlegwijken uit 1995-2005. Daar zou volgens wooneconome Buijs op termijn zelfs grote leegstand ontstaan, want de groter wordende groep ouderen wil immers in een kleiner appartement wonen en de rest sterft uit. Deze verwachtingen kwalificeren wij als groteske onzin. Bovendien stellen Veenstra en Buijs een grondgebonden woning gelijk aan een gezinswoning. Dit is een kapitale denkfout.

Grondgebonden woningen zijn voor veel huishoudentypen en leeftijdsklassen gewilder dan appartementen, ook bij kleine huishoudens

Grondgebonden woningen zijn voor veel huishoudentypen en leeftijdsklassen gewilder dan appartementen, ook bij kleine huishoudens. In die zin is de term 'eengezinswoning' verouderd taalgebruik. De eendimensionale demografische en onwetenschappelijke benadering van Veenstra en Buijs legitimeert de overmaat aan binnenstedelijke appartement-bouwplannen. En als blijkt dat daar onvoldoende ouderen op afkomen, krijgen de ouderen ook nog eens de schuld, omdat ze er niet en massa naar toe verhuizen.

We zijn uiteraard niet tegen bouwen voor ouderen. Prima ook om de verhuisanimatie te bevorderen. Maar wel in een realistisch perspectief. Bijvoorbeeld in de vorm van geclusterde woonvormen zoals knarrenhofjes; gegroepeerde grondgebonden woningen met zorgvoorzieningen. Ook kleinschalige

appartementgebouwen in dorpen kunnen aansluiten op de woonwensen van ouderen. Hoogbouw geniet onder ouderen nauwelijks populariteit.

Per saldo komen wij tot volledig tegenstelde conclusies dan Veenstra en Buijs. Wij bepleiten reductie van plannen met binnenstedelijke appartementen en voor meer grondgebonden woningbouw. Simpelweg omdat wij tegemoet willen komen aan de reële en betaalbare woonwensen van Nederlanders, nu en in de toekomst.