

## PERSBERICHT

**Nummer** 203  
**Datum** 4 oktober 2021  
**Inlichtingen bij** Taco van Hoek  
(020) 205 16 10  
tvhoek@eib.nl

**Contact**  
Koninginneweg 20  
1075 CX Amsterdam  
t (020) 205 16 00  
eib@eib.nl  
www.eib.nl

### Woningbouwprogrammering onvoldoende afgestemd op de vraag

*De woningbouwplannen voor de periode tot 2030 sorteren zwaar voor op binnenstedelijke locaties en appartementen. 80% van de geplande locaties is binnenstedelijk en 65% van het geplande aanbod bestaat uit appartementen. Trends als migratie en individualisering zorgen wel voor meer vraag naar appartementen in de steden in de toekomst, maar lang niet in die mate als in de woningbouwplannen nu is verankerd. Recente plannen voor de ontwikkeling van 14 grootstedelijke projecten zouden bij uitvoering de kwalitatieve disbalans nog verder vergroten. Om aan te sluiten bij de kwalitatieve woningvraag zou het planaanbod juist moeten worden uitgebreid met meer eengezinswoningen rondom de steden.*

Dit concludeert het EIB in de zojuist verschenen studie 'De kwalitatieve woningvraag in 2030'.

### Effecten van doorstroming vaak buiten beeld

Trends als migratie en individualisering zorgen relatief voor meer vraag naar appartementen in de steden dan nu het geval is. In de huidige situatie wonen er meer mensen buiten dichtbebouwd stedelijk gebied dan daarbinnen en woont twee derde van de huishoudens in een eengezinswoning. Als rekening wordt gehouden met de effecten van zowel instroom, uitstroom als doorstroom, dan resulteert dit in een uitbreidingsvraag richting 2030 die voor ongeveer de helft uit binnenstedelijke locaties bestaat en voor bijna de helft uit appartementen. Bij de woningbouwplannen wordt echter veel zwaarder ingezet op binnenstedelijke appartementenbouw. Het doorschieten in deze richting lijkt vooral te worden veroorzaakt doordat doorstroming van huishoudens in de tijd op de woningmarkt weinig aandacht krijgt, terwijl individualisering en migratie bij beleidsmakers juist veel aan de beeldvorming bijdragen. Ook bestaat soms het beeld dat er veel eengezinswoningen vrijkomen doordat oudere generaties komen te sterven of naar verpleeghuizen verhuizen. Ook hier geldt dat dit mechanisme in zekere mate speelt, maar dat doorstromende generaties omgekeerd weer extra vraag naar eengezinswoningen opleveren. Alleenstaanden gaan vaak vaste relaties aan in de tijd en paren zonder kinderen worden in de tijd vaak paren met kinderen.

Er zijn grote verschillen in gedrag en voorkeuren tussen verschillende groepen. Leeftijd, gezinssituatie en inkomen zijn de kernfactoren die bepalen of huishoudens eengezinswoningen of appartementen bewonen. In onderstaande tabel is de situatie weergegeven voor verschillende soorten huishoudens.

**Tabel 1** Determinanten van de woningvraag (woonvorm), aandelen in procenten, 2020

	Appartement	Eengezinswoning
<b>Huishoudenssamenstelling</b>		
Alleenstaanden	58	42
Paar zonder kinderen	24	76
Paar met kinderen	10	90
Eenoudergezin	33	67
<b>Leeftijd</b>		
< 25 jaar	77	23
25-34 jaar	51	49
35-44 jaar	30	70
45-54 jaar	23	77
55-64 jaar	23	77
65-74 jaar	28	72
75 jaar en ouder	42	58
<b>Inkomen</b>		
Laag	53	47
Midden	31	69
Hoog	15	85
<b>Totaal</b>	<b>34</b>	<b>66</b>

Bron: WoON2018, bewerking EIB

De gegevens maken direct duidelijk dat er grote verschillen zijn tussen groepen huishoudens. Zo wonen paren in grote meerderheid in eengezinswoningen. Voor gezinnen met kinderen geldt dit zelfs voor 90% van de huishoudens. Ook alleenstaanden wonen niet per definitie in een appartement: ruim 40% woont in een eengezinswoning en voor alleenstaanden met een hoger inkomen geldt dit zelfs voor een meerderheid van deze huishoudens. Naar de toekomst toe zal het aandeel appartementen in de voorraad nog wel kunnen toenemen door eerder genoemde trends, maar de vraag naar eengezinswoningen in groene omgevingen blijft belangrijk in het komend decennium.

**Contact**  
 Koninginneweg 20  
 1075 CX Amsterdam  
 t (020) 205 16 00  
 eib@eib.nl  
 www.eib.nl

**Pagina**  
 2