



bron: Sociale Vraagstukken, 28 augustus 2015

door: Friso de Zeeuw is praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling aan de Technische Universiteit Delft en directeur Nieuwe Markten BPD, Rink Drost is senior real estate analyst BPD

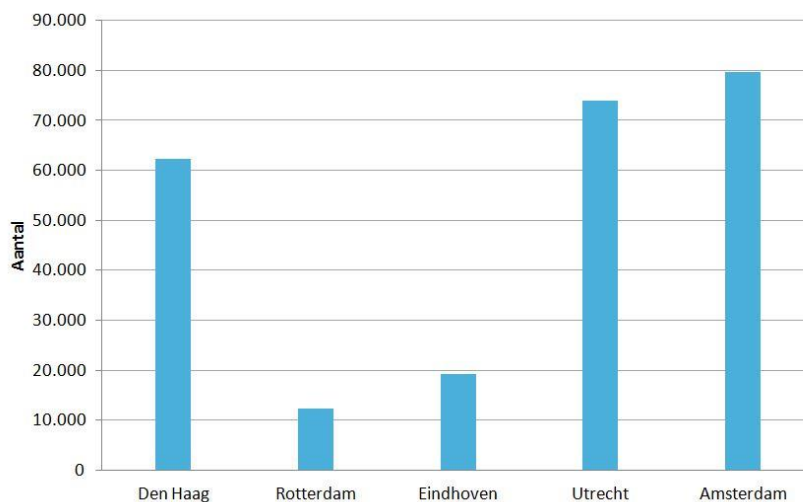
Niet de yup, maar de immigrant en de Vinexwijk laten de stad groeien (uitgebreide versie, met grafieken)



De grote steden in ons land groeien vooral door immigratie en de aanleg van nieuwe wijken binnen de stadsgrenzen. De modieuze stelling dat yuppen met bakfietsen in de binnenstad de groei veroorzaken en de stad aantrekkelijk maken, vertekent de werkelijkheid.

Vooraf de inwonersaantallen van Den Haag, Utrecht en Amsterdam zijn de laatste jaren hard gegroeid. De afgelopen 15 jaar is de bevolking van deze steden met respectievelijk 62 duizend, 74 duizend en 80 duizend inwoners toegenomen (grafiek 1).

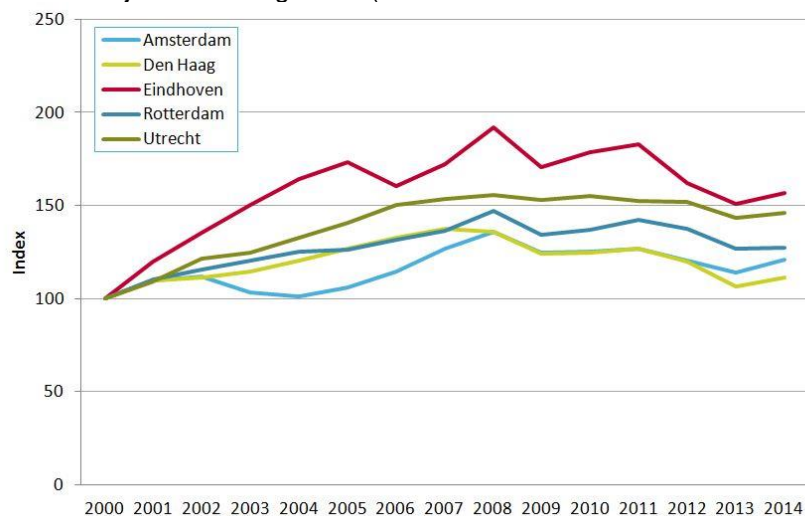
Grafiek 1. Bevolkingsgroei sinds 2000



Bij het zoeken naar een verklaring voor deze bevolkingsgroei komt snel de aantrekkelijkheid van het stedelijk wonen in beeld, vooral bij hoogopgeleide mensen. De vermeende aantrekkelijkheid van de grote steden, met name van Amsterdam, onderbouwt men vaak met de recente sterke stijging van de woningprijzen.

Als we kijken naar een langere periode dan de afgelopen twee jaar zien we dat vooral de woningprijzen in Eindhoven en Utrecht sterk in de lift zitten. Beide steden zitten ongeveer 50 procent boven het prijsniveau van het jaar 2000. Amsterdam zit slechts 20 procent boven het prijspeil van 2000, Den Haag 11 procent en Rotterdam 28 procent.

Tabel 1. Prijsontwikkeling Index (2000 = 100)



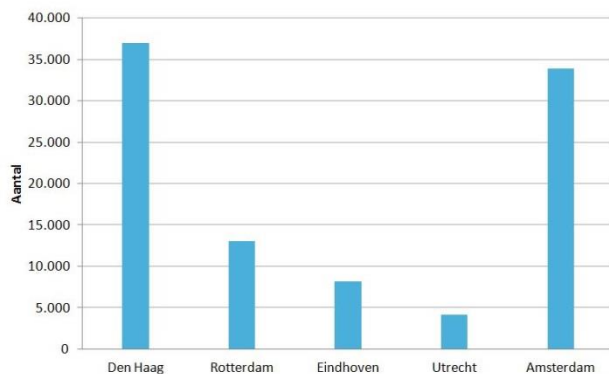
Dat het aantal jonge hoogopgeleiden in de stad toeneemt, heeft meer oorzaken dan louter de aantrekkelijkheid van de stad. We noemen er drie. Door de langdurige recessie kwam een grote groep starters op de arbeidsmarkt niet aan de bak en degenen die wel werk vonden, kregen geen vast contract. Omdat je zonder werk of vast contract geen hypotheek krijgt, hebben velen de verhuizing naar een koopwoning, eventueel buiten de stad, uit- of afgesteld.

Ook de overgang naar het bachelor/mastersysteem in het wetenschappelijk onderwijs heeft invloed op het verhuisgedrag. Een bachelor-diploma wordt minder waarde toegekend dan het oude Hbo/Hts diploma. Dat is een reden voor jongeren om door te studeren voor een master en dus hun eventuele verhuizing uit te stellen. Ten slotte is er een sterke toename van het aantal buitenlandse studenten dat op de gunstige prijs-kwaliteit verhouding van de Nederlandse universiteiten afkomt.

Stedelijke bevolking groeit vooral door immigratie en Vinexwijken

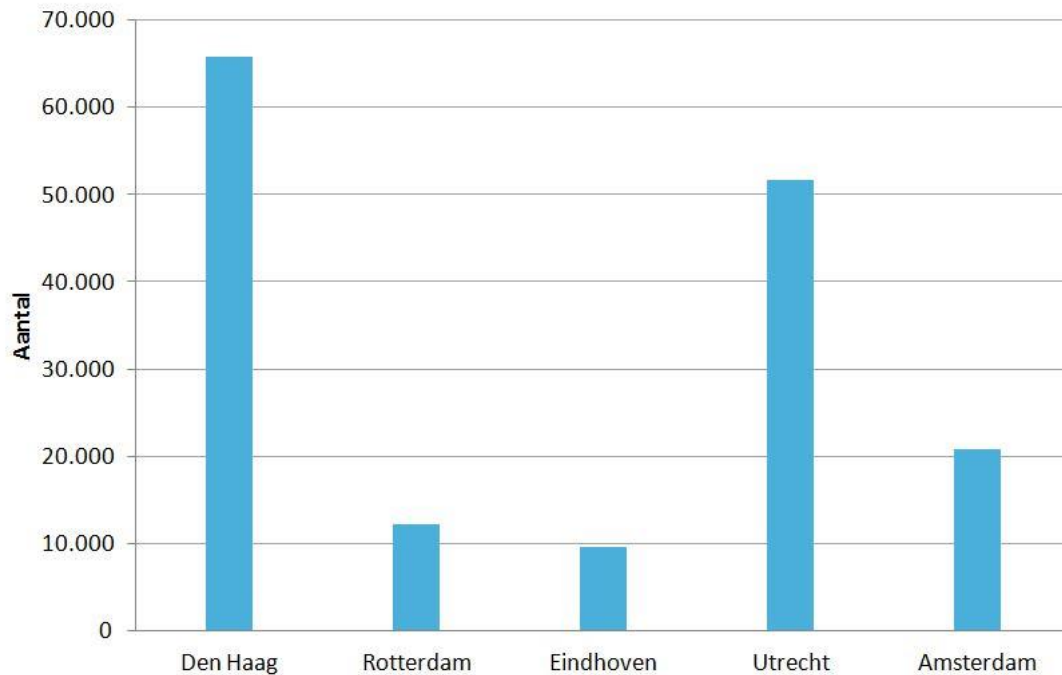
Het zijn vooral de immigratie en de aanleg cq uitbreiding van nieuwe wijken (Vinexwijken) die de bevolking van de grote steden hebben doen groeien. Amsterdam en Den Haag halen een groot deel van hun groei uit de toestroom van immigranten. In de periode 2000-2014 kende Den Haag een netto toestroom van 37 duizend immigranten en Amsterdam een toestroom van 34 duizend migranten (zie grafiek 2). Immigratie minus emigratie bepaalt de netto toestroom.

Grafiek 2. Toename door buitenlandse migratie



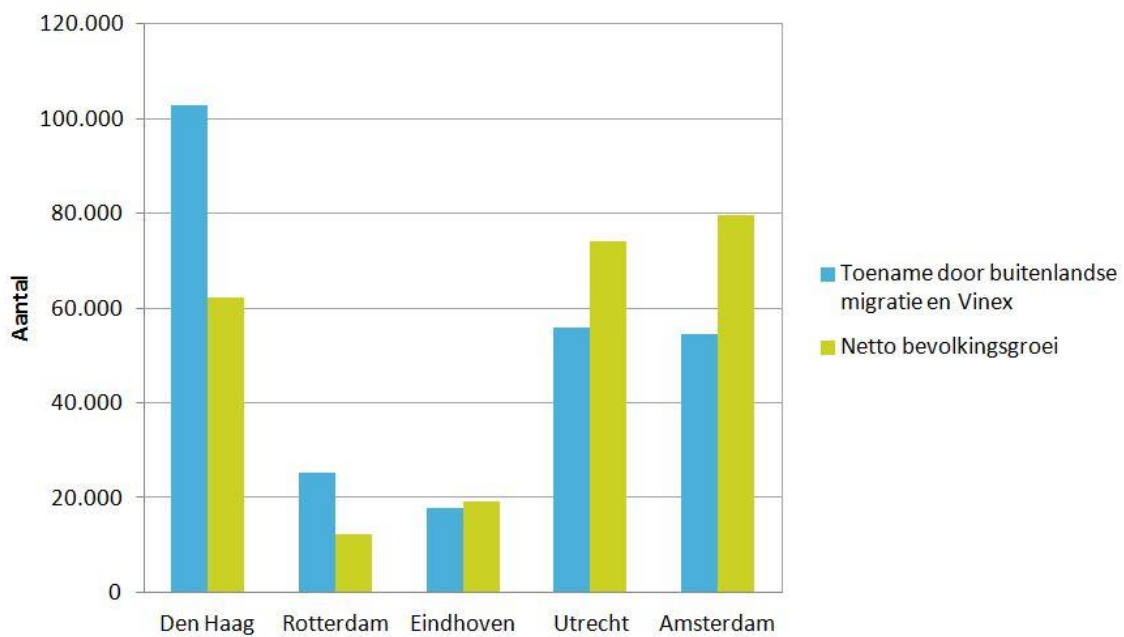
De tweede hoofdoorzaak van de groei zijn de zogenaamde Vinexwijken. Alle vijf de grote steden haalden een aanzienlijk deel van hun groei uit de realisering van grootschalige woningbouwplannen. Koplopers zijn Den Haag met een groei van bijna 66 duizend inwoners en Utrecht met een groei van bijna 52 duizend inwoners sinds 2000 (Zie grafiek 3).

Grafiek 3. Bevolkingstoename door Vinex (sinds 2000)



In Den Haag en Rotterdam overtreffen deze twee groeifactoren gecombineerd zelfs de netto bevolkingsgroei (grafiek 4).

Grafiek 4. Bevolkingsgroei naar oorzaak sinds 2000



Nu ook huis-met-tuin binnen de stadsgrenzen

In zijn onderzoek 'De Stad: Magneet, Roltrap en Spons' legt het Planbureau voor de leefomgeving (PBL) uit waarom het wonen in de stad steeds meer in trek is. Volgens de onderzoekers blijven de jongeren die naar de stad trekken om te studeren er steeds vaker wonen, óók nadat ze werk hebben gevonden en een gezin hebben gesticht. Ze verhuizen niet meer, zoals voorheen, naar een laagbouwwooning-met-tuin buiten de stad in een van de omliggende groeikernen. Het PBL vergeet evenwel te melden dat mede het gevolg is van het feit dat de woning-met-tuin of dat appartement in een rustige omgeving nu ook te vinden zijn in de grote, nieuwe Vinexwijken binnen de stadsgrenzen. En het zijn precies die wijken -IJburg in Amsterdam, Leidsche Rijn in Utrecht, Ypenburg, Leidscheveen en Wateringse Veld in Den Haag en Nesselanden in Rotterdam – die recentelijk voor een stevige groei van de stedelijke bevolking hebben gezorgd.

“Vinexwijken zijn eenvormig en saai”

Vinexwijken bieden suburbane woonmilieus wat zoveel wil zeggen als: rustige woonbuurten, veel laagbouw, groen en water, auto voor de deur en primaire voorzieningen op loop-en fietsafstand. In wezen het woonmilieu van de groeikernen, maar nu dichterbij. Alleen het Amsterdamse IJburg heeft een meer stedelijk karakter.

De bewoners van Vinexwijken zijn over het algemeen zeer tevreden over hun woning en woonomgeving. Vooral in kringen van de culturele elite worden deze wijken echter verafschuwd, ze zouden saai, eenvormig, monofunctioneel, grootschalig en niet-stedelijk zijn. De tevredenheid onder bewoners deden de critici aanvankelijk af met cognitieve dissonantie: als mensen net een flink bedrag hebben neergeteld voor hun nieuwe woning, gaan ze die natuurlijk niet afkraken. In de tijd heeft dat argument zijn geldigheid verloren.

Consequenties voor het beleid

Onze analyse heeft verschillende consequenties voor het stedelijk woonbeleid. Wij geven daarvoor een paar aanwijzingen, en niet meer dan dat. De toestroom van immigranten voornamelijk met een laag inkomen geeft een blijvende druk op de voorraad sociale woningen. Die voorraad zal de komende jaren niet of nauwelijks uitbreiden. Bestrijd daarom het scheef-wonen met kracht; bevorder dat mensen met een hoger inkomen uit een sociale huurwoning verhuizen. Bied deze groep een aantrekkelijk alternatief door de bouw van betaalbare woningen in én rond de stad. In de vorm van middensegment koopwoningen of vrije sector huurwoningen. Het is belangrijk dat de middenklasse in en in de buurt van de stad kan blijven wonen.

Aanvaard dat veel jonge mensen na hun studietijd 'verburgerlijken' en in een rustige buurt willen wonen. Wel in de nabijheid van voorzieningen, maar niet in een bruisend stadsmilieu.

Er is zeker ook een groep jonge, hoog opgeleide mensen die graag wel degelijk stedelijk wil wonen. Zij laten bepaalde wijken van kleur verschieten: 'gentrification'. Geef die verandering vooral de ruimte. En realiseer op binnenstedelijke transitielocaties bij voorbeeld ook kleinere appartementen, zoals in buitenlandse steden gebruikelijk is.

De steden zijn er in de afgelopen twintig jaar onmiskenbaar op vooruit gegaan en hun economische betekenis is gegroeid. Maar wie de 'triomf van de stad' vereenzelvigt met een groep hoogopgeleiden die (wellicht tijdelijk) in de stad blijft wonen en zich laaft aan het bruisend stadsleven, vergist zich deernlijk.