

05 juni 2014

ARTIKEL STAD WONINGBOUW WONINGMARKT

## Allemaal naar de stad

*Bron: Building Business, 20 mei 2014*

*Op 14 mei vond het seminar van Building Business plaats over woningbouw in de stad. Geponereerd als een vraag – ‘Woningbouw: Allemaal naar de stad?’ – konden deskundigen hun licht laten schijnen op de huidige en toekomstige ontwikkelingen over woningbouw in relatie tot de stad. Thema’s die hierbij de revue passeerden waren het binnenstedelijk bouwen, het (vermeende) tekort aan middeldure huurwoningen en het beleidsmatige inspelen op consumentenvoorkeuren. Met vertegenwoordigers uit de wetenschap, het bedrijfsleven en de overheid werd er vanuit verschillende perspectieven meningen gegeven over het onderwerp, waarbij de discussie onderling niet geschuwd werd. Al met al een interessante middag voor degenen die betrokken zijn bij het onderwerp.*

### **Friso de Zeeuw - Allemaal naar de stad?**

Friso de Zeeuw is hoogleraar gebiedsontwikkeling aan de TU Delft. Of iedereen nu en masse naar de stad wil verhuizen? Volgens de Zeeuw heeft dat beeld enige differentiatie nodig. Er zijn grote regionale verschillen binnen Nederland waar te nemen en die verschillen worden alleen maar groter. Je zou kunnen spreken van een denivellering tussen de verschillende regio's.



### **Rompertje**

Als naar bewegingen naar de stad gekeken wordt, is te zien dat in het westen van het land en rond de gordel van de grote Brabantse steden men naar de stad trekt. Deze regio's samen, die de vorm van een "rompertje" hebben, kenmerken zich ten opzichte van de rest van Nederland door een meer weerbare arbeidsmarkt en sterkere economie. Deze regio trekt meer hoger opgeleiden, zij die doorgaans beter verdienen. Daardoor lopen de ontwikkelingen op de woningmarkt en de verstedelijkingspatronen uiteen ten opzichte van die uit de omringende gebieden.

Voor de toekomst is een forse groei van het aantal huishoudens te verwachten tot 2040, voor hen dient gebouwd te worden. En dan moet men onder ogen zien dat de woningmarkt structureel veranderd is. De voorkeur voor traditionele bouwstijlen blijft onveranderd, ook onder jongeren. Verder moet men in ogenschouw nemen dat de tijden van om de 7 jaar verhuizen naar een nieuwe koopwoning achter ons liggen. Mensen zullen langer in hun woning blijven zitten. Woningen moeten daarvoor geschikt gemaakt worden.

Daarbij ontkomt men niet aan de discussie over de wisselwerking tussen stad en natuur. Op den duur is het "propmodel", waarbij alles binnen bestaande contouren van de stad gebouwd moet worden, onhoudbaar en ook onwenselijk.

**Taco van Hoek – Directeur EIB – Woningbouw na de crisis**

Taco van Hoek, directeur van het EIB, is bij zijn presentatie onder andere ingegaan waar en wat gebouwd moet worden nu de crisis ongeveer voorbij is.

### **Taboe**

Volgens Van Hoek vormt het bouwen buiten het binnenstedelijk gebied een gevoelig onderwerp. Er ligt een taboe op het bouwen buiten de stedelijke contouren. Hierbij zouden vooral de beleidsvormers aan beeldvorming doen: bouwen in de open ruimte, in de natuur wordt gelijk gesteld aan consumentisme, aan verspilling. Maar andere kant is er een sterk inhoudelijk argument: de consument wil het. Taco van Hoek vraagt zich af of we per se binnenstedelijk moeten bouwen. Binnenstedelijk bouwen is niet per se beter. De kosten voortvloeiende uit de grondexploitatie zijn namelijk veel hoger.

### **Dure huurwoningen**

Taco van Hoek herkent zich niet in het beeld dat er te weinig middeldure huurwoningen zouden zijn. Als men naar het aandeel kijkt van deze huurklasse, dan kan dit beeld moeilijk stand houden. Bovendien lijkt het maar zo dat er te weinig woningen zich in dit segment bevinden. Want woningcorporaties stellen de huurprijzen naar beneden bij, zodat er kunstmatig te weinig van in dit segment zitten. Daarnaast komen er jaarlijks middeldure huurwoningen bij. Zo zijn er alleen al in Amsterdam het afgelopen jaar 2.500 woningen geliberaliseerd.



### **Ronald Provoost – directeur USP Marketing Consultancy**

Ronald Provoost is directeur van onderzoeksbureau USP Marketing Consultancy. Hij vraagt zich af om wie het eigenlijk gaat. Wie gaat trekken naar de stad en waarom? In wat voor woning wil men dan wonen? En welke voorzieningen zorgen er dan voor dat men voor de stad kiest?

### **Voorkeuren en werkelijk handelen**

Naar aanleiding van een consumentenonderzoek, is de belangrijkste conclusie dat er een groot verschil is tussen wat mensen zeggen wat ze willen enerzijds, anderzijds wat ze daadwerkelijk doen. Een beleidsmaker kan dus niet blind afgaan op consumentenvoorkeuren. Het plaatje kan in de werkelijkheid in grote mate afwijken daarop.

### **Nuancering**

Met dit gegeven, ziet Provoost grote verschillen onder consumenten uit verschillende woonmilieus en verschillende steden. En ook qua voorkeuren is het plaatje erg divers. Hij vindt met andere woorden dat nuancering betracht dient te worden wanneer men in kaart wil brengen over wat voor soort mensen naar de stad trekt. Generalisering kunnen snel gemaakt worden, maar lijken daarmee voorbij te gaan aan wat men werkelijk wil. Beleidsmakers dienen daar rekening mee te houden.

### **Guido Spars – Back to the City – An international perspective**

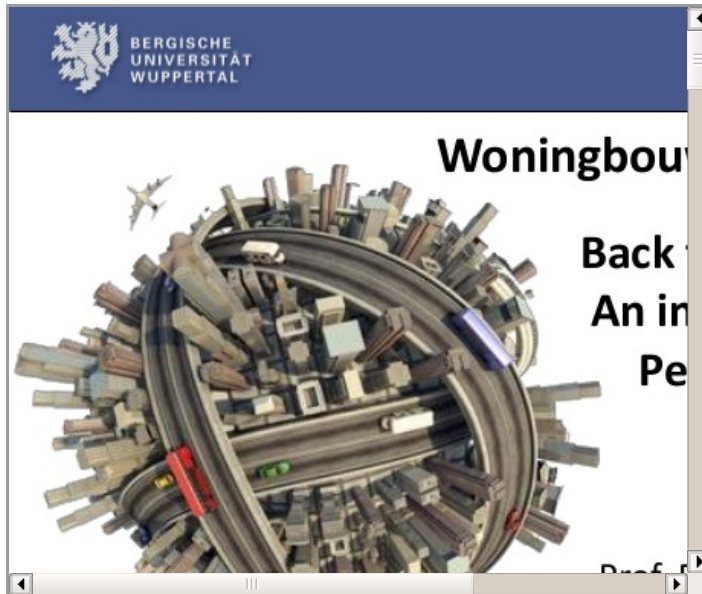
Guido Spars is hoogleraar aan de Bergische Universität Wuppertal. Hij doet onderzoek naar urbanisatie. Hij plaatst de suburbanisatie- en re-urbanisatiebewegingen -eveneens door andere sprekers bij het seminar gekenschetst- in een breder perspectief door de situatie in Duitsland uit te lichten.

### **Kern en suburbs**

Hij maakt bij groei en krimp onderscheid tussen de kern van een stad –vaak de oude stadskern- en de latere uitbreidingen –de ‘suburbs’- daaromheen. Wanneer deze differentiatie gemaakt wordt, geeft dit namelijk voor Duitse steden een gevarieerd beeld wat betreft de groei en krimp in deze gebieden. En niet alleen wat betreft grootte van deze stromen, ze verschillen eveneens van elkaar in demografische zin en welke beweegredenen men daarbij heeft.

### **Beleidsmatige implicaties**

Guido Spars stelt dat wanneer deze stromen beter in beeld gebracht worden, het beleid daar ook adequaat op ingericht kan worden. Hij merkt daarbij op dat in Duitsland het bestuur in slagkracht en mate van bemoeienis per stad van elkaar verschilt. Daarin verschilt de situatie in Duitsland van Nederland, omdat in ons land over het algemeen de beleidsmatige inmenging van overheden over de hele linie sterk is.



### **Tjeerd Talsma – Gedeputeerde provincie Noord-Holland- Willen we naar de stad, dan gaan we naar de stad!**

Tjeerd Talsma is gedeputeerde Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Holland. Hij gaat in op de vragen of we naar de stad willen, kunnen en moeten.

### **Rol provincie**

Het belangrijkste ruimtelijke probleem waar Nederland nu mee kampt is dat we met zowel krimp als groei te maken hebben. En deze tegengestelde ontwikkelingen kunnen op regionaal vlak beiden binnen een provincie plaatsvinden. Daarom is het ook belangrijk dat provincies op dit vlak een belangrijke rol spelen; het zijn de organen die op een bovenstedelijk niveau kunnen handelen.

### **Willen, kunnen, moeten**

Talsma concludeert dat het niet anders kan dan dat we op grote schaal naar de stad verhuizen. Er is behoefte naar, er is een tekort aan woningen en de aanwas van nieuwe gezinnen is er het grootst. Er dus vooral op centrum-stedelijke locaties extra gebouwd moet worden.

### **Knooppunten**

Talsma concludeert dat er te vaak een mismatch is tussen planning en behoefte. Hij ziet de oplossing in het laten plaatsvinden van nieuwe ontwikkelingen rondom kansrijke knooppunten. Hij spreekt dan met name over stationslocaties bij de spoorwegen.



**Zie ook:**

Interview Tjeerd Talsma: Noord-Holland gaat voor knooppunten

[<http://gebiedsontwikkeling.nu/artikel/11387-noord-holland-gaat-voor-knooppunten>]

---

Bron: Building Business [<http://www.buildingbusiness.nl/>]

Auteur: Anko Drentje, Building Business

Please enable JavaScript to view the comments powered by Disqus. [[http://disqus.com/?ref\\_noscript](http://disqus.com/?ref_noscript)] comments powered by Disqus [<http://disqus.com>]