

Bron: [www.woningmarkt.nl](http://www.woningmarkt.nl), 25 maart 2016

Door: prof. mr. Friso de Zeeuw is praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling TU Delft en directeur Nieuwe Markten BPD en drs. Rink Drost is senior adviseur Wonen bij Bureau Stedelijke Planning

## Hoogopgeleide jongeren willen grootstedelijk wonen, de rest niet



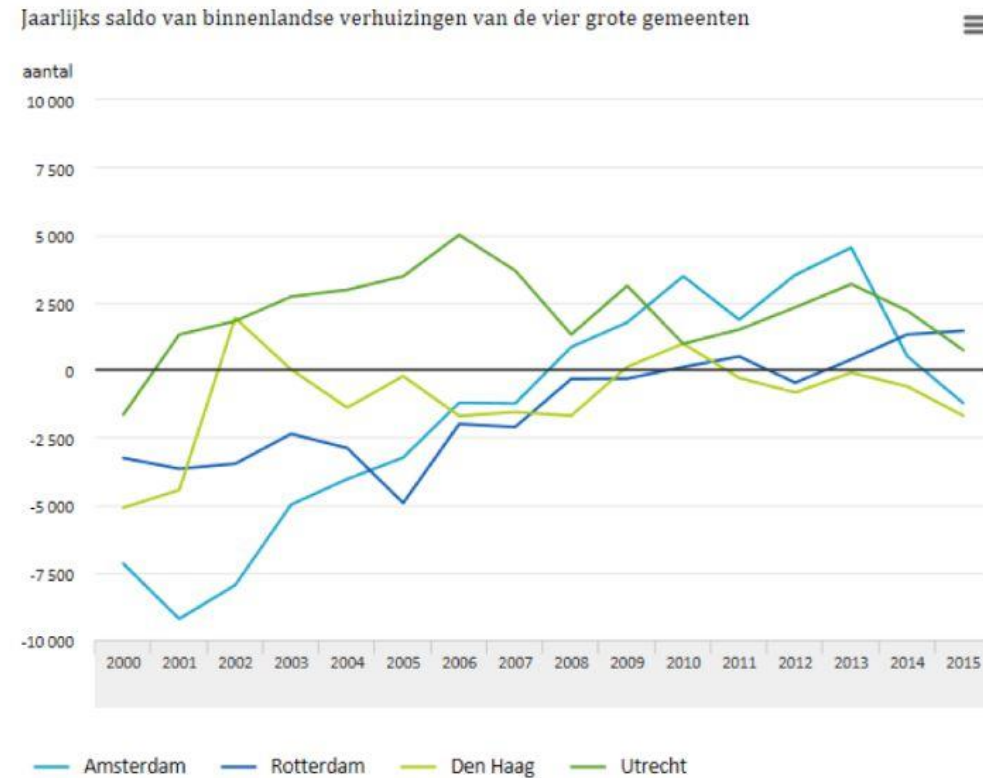
**'Iedereen wil naar de grote stad'. Zo werd de sterke bevolkingsgroei geduid die de grootste gemeenten de afgelopen jaren doormaakten. Het zou het eind van de suburbanisatie inluiden. Een deel van de stedelijke groei blijkt echter 'uitgesteld verhuisgedrag'. Wij kondigden een half jaar geleden al aan dat huishoudens na de crisis weer zouden verhuizen naar randgemeenten. De cijfers wijzen dat nu ook uit.**

### **Laag migratiesaldo**

Het CBS concludeert het nu ook op basis van geregistreerde verhuizingen in 2015. In drie van de vier grote steden is het binnenlands migratiesaldo intussen nul of negatief. Amsterdam heeft inmiddels weer het negatieve migratiesaldo terug uit de jaren 2006/2007, minus 1000 mensen. De vertrekkers verhuizen van de grote stad naar omliggende gemeenten als Haarlem, Amstelveen, Hoofddorp, Zaandam, Purmerend en Almere.

Ook Utrecht heeft sinds de eeuwwisseling niet meer zo'n laag binnenlands migratiesaldo gehad. Ook daar een trek naar omliggende gemeenten als Zeist, De Bilt, Nieuwegein en Maarssen.

*Grafiek 1: Binnenlands migratiesaldo*



## Steden groeien door buitenlandse migratie

De bevolking van de hoofdstad groeit wel, maar door immigratie vanuit het buitenland. Het buitenlands migratiesaldo is in alle vier de steden sterk toegenomen. Amsterdam is koploper met een positief saldo van plus 8000. Dat was in 2012 nog rond nul. Ook Utrecht heeft een relatief hoog buitenlands migratiesaldo van plus 1000. Dat aantal haalde de stad voor het laatst in 2001.

## Gedwongen of vrijwillig vertrek?

In reactie op de recente cijfers wordt beweerd dat de vertrekkers heel graag in de stad willen blijven wonen. Zij zouden noodgedwongen naar de buurgemeenten uitwijken vanwege hoge prijzen en gebrek aan passend aanbod in de stad. Consequentie van deze stellingname: concentreer de woningproductie volledig binnen de stad en direct aan de stad. Dat impliceert verdichting en hoogbouw. Coen Teulings c.s. zitten in hun overigens lezenswaardige boek 'Groeï en krimp' min of meer op deze lijn.

Deze conclusie blijkt veel te eenzijdig als wij naar de echte woonvoorkeuren van de mensen kijken. De Stadsregio Amsterdam, een samenwerkingsverband van gemeenten, heeft onderzoek gedaan naar de voorkeur naar type woonmilieu onder inwoners die van plan zijn om te verhuizen. Van de huishoudens die in Amsterdam willen wonen geeft maar 29% expliciet aan in een grootstedelijk woonmilieu te willen wonen (zie tabel 1).

Huishoudens die in de omliggende gemeenten willen wonen, hebben nagenoeg geen behoefte aan de grootstedelijke dynamiek. Gewone, rustige woonbuurten, wel dicht bij voorzieningen, zijn hier veruit favoriet.








Dit stemt volledig overeen met uitgebreid onderzoek in de Brabantse steden en de 'Grote Woontesten' van Rotterdam en Den Haag. Het kleinstedelijke en suburbane woonmilieu, met een betaalbaar huis met tuin in een rustige buurt in een kleine stad of dorp, heeft niet afgedaan. Wel speelt de nabijheid en bereikbaarheid van de centrumstad een grotere rol dan voorheen: daar zit het verschil.

### **Hoopopgeleide jongeren willen grootstedelijk wonen. De rest niet.**

Er zijn per woonmilieu duidelijke voorkeuren per doelgroep waar te nemen. Hoopopgeleide jongeren willen grootstedelijk wonen. Het is voor deze groep het meest geliefde woonmilieu; 29% geeft aan een dergelijk woonmilieu te prefereren. De motivatie laat zich raden: dicht bij de universiteit en het bruisende stadsleven. Hoop opgeleide jongeren verhuizen, als ze de stad uitgaan, het liefst naar Amstelveen en Haarlem. Laag opgeleide jongeren wonen het liefst in een gewone woonwijk. En als ze de grote stad uitgaan verhuizen ze het liefst naar Almere of Zaandam. Interessant is om te zien of Almere, nu het andere woonmilieus aanbiedt, ook andere doelgroepen gaat aantrekken.

Het bovenmodale gezin wil rustig stedelijk of suburbaan wonen, op een minderheid van 7% na die grootstedelijk wil wonen. De 'gewone' woonwijk is vooral geliefd bij huishoudens met een modaal of laag inkomen. Boven-modale gezinnen wonen ook graag in de woonwijk (15%), maar nog liever in ruim opgezette woonwijk (24%) of in een rustig stedelijk woonmilieu (22%).

Tabel 1 Gewenste woonmilieu van stad en metropoolregio

Gewenste woonmilieu	Voorkeur in de regio	Voorkeur in Amsterdam	Voornaamste doelgroep
Grootstedelijk centrum van een grote stad met veel winkels, horeca- en uitgaansgelegenheden, bedrijven en kantoren; 	14%	29%	Hoopopgeleide jongeren.
Wonen-werken-winkels: appartement dichtbij (winkels) centrum in de wijk; 	15%	20%	55 plussers.
Gevareerd historisch gevalueerde laagbouw in of bij het centrum van een stad of dorp; 	15%	15%	Een woonmilieu zonder duidelijke doelgroep voorkeur.
Ruisty stedelijk: een omgeving waar vooral gewoond wordt, nabij het centrum 	22%	23%	Van elke doelgroep de eerste of tweede keuze.
woonwijk: eengezins-woning in een wijk waar vooral gewoond wordt; 	12%	8%	Ondermodaal en modale gezinnen en lager opgeleide jongeren.
Ruim wonen: een wijk met woningen op ruime kavels en veel ruimte tussen de woningen; 	12%	4%	Modaal en bovenmodale gezinnen.
Landelijk: wonen in het landelijk gebied met weinig woningen; 	8%	2%	Boven modale gezinnen.

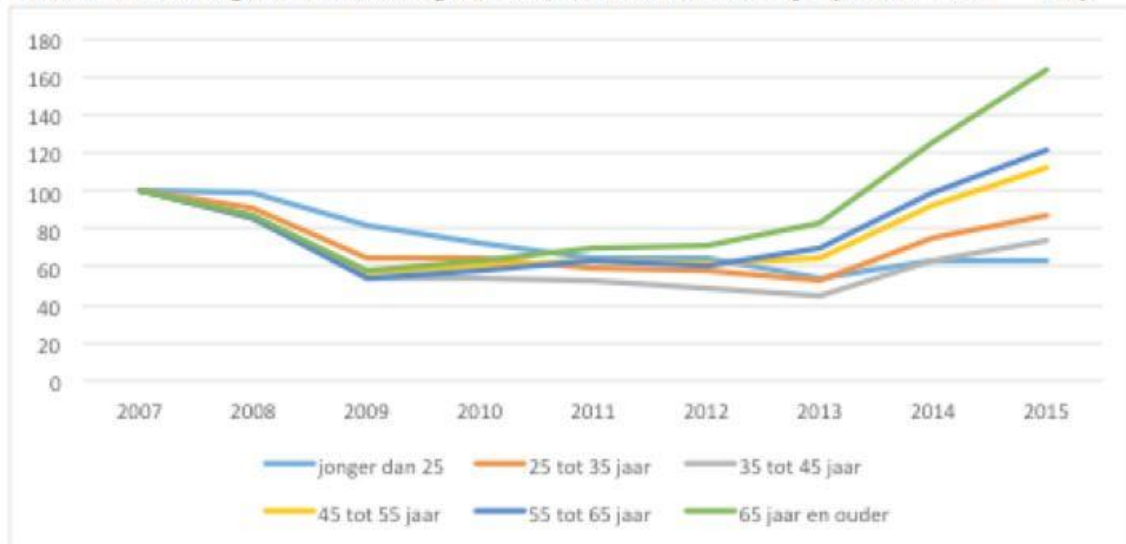
Bron: Wonen in de regio - Stadsregio Amsterdam, 2014

## En de gevolgen van de vergrijzing?

De groep senioren verhuist zeer weinig; we kunnen het niet genoeg benadrukken. En als ze verhuizen, dan vrijwel uitsluitend binnen de eigen gemeente. Bouwen 'voor de eigen lokale behoefte' is iets dat elke gemeente voor deze doelgroep juist wel moet doen. Hun woningvraag wijkt ook af. De rijke senior in een twee-onder-een kap woning of vrijstaande woning verhuist het liefst naar een luxe appartement met lift (in een klein, overzichtelijk complex). Dicht bij voorzieningen, maar niet in een hoogstedelijke setting. Dit woonmilieu is in de meeste gemeenten schaars. Er zijn in de stedelijke regio volop appartementen, maar die staan niet in de 'goede' buurten. Het is een doelgroep die vooralsnog vooral in de koopsector zoekt. Het verklaart mogelijk de sterke toename van deze doelgroep in het koopsegment (zie de grafiek hieronder).

De senior met een laag inkomen komt helemaal niet in beweging. Een verhuizing uit de sociale huurwoning betekent per direct een aanzienlijke huurverhoging.

Grafiek 2: Aantal gekochte woningen in Nederland naar leeftijd (index: 2007 = 100)



Bron: Kadaster.nl 2016

Wat levert deze analyse op voor overheid en markt bij de bepaling van hun woningmarktstrategie en bouwplanning? Een achttal aanwijzingen:

- kijk naar een stedelijke regio als geheel en niet naar de gemeentegrenzen van de centrale stad;
- zet niet eenzijdig alle kaarten op stedelijke verdichting met hoogbouw; dat bedient maar een deel van de marktvraag;
- de regio zal ook andere typen woonmilieus aan moeten bieden, zeker als zij bovenmodale huishoudens wil vasthouden;
- de vergrijzing vergroot de vraag naar appartementen in kleine complexen in de buurt van voorzieningen maar buiten de hoogstedelijke drukte; maak ruimte voor die vraag, zowel in de centrale stad als in de omliggende plaatsen;
- maak daar (in de stad en in de omliggende plaatsen) ook rustige laagbouw woonbuurten;
- zorg in de stadregio voor goede verbindingen met auto, openbaar vervoer en (elektrische) fiets;
- koester de groene tussenliggende gebieden die een hoge belevings- en recreatiewaarde hebben
- besef dat de Nederlandse woonvoorkeuren een uiterst robuust karakter hebben die ook een zware crisis overleven.