

bron: Het Financieele Dagblad, 17 maart 2016

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

Trek vanuit de stad is al weer op gang gekomen; Voor planning woningbouw is het beter te kijken naar stedelijke regio als geheel dan naar centrale stad

De triomf van de stad. Zo werd de sterke bevolkingsgroei genoemd die de grootste gemeenten de afgelopen jaren doormaakten. Het zou het eind van de suburbanisatie inluiden. Een deel van de stedelijke groei blijkt in wezen uitgesteld verhuisgedrag. Wij kondigden een halfjaar geleden al aan dat huishoudens na de crisis weer zouden verhuizen naar randgemeenten.

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.

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.

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 en de zijnen zitten in hun overigens lezenswaardige boek *Groei en krimp* min of meer op deze lijn.

Deze conclusie blijkt veel te eenzijdig als we naar de echte woonvoorkeuren van de mensen kijken. De Stadsregio Amsterdam 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 30% expliciet aan in een grootstedelijk woonmilieu te willen wonen. 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 'suburbane' woonmilieu, met een betaalbaar huis met tuin in een rustige buurt in een kleine stad of klein dorp, heeft niet afgedaan. Wel spelen de nabijheid en bereikbaarheid van de centrumstad een grotere rol dan voorheen: daar zit het verschil.

Wat levert deze analyse op voor overheid en markt bij de bepaling van hun woningmarktstrategie en bouwplanning? 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 marktvrage. Maak in de stad en in de omliggende plaatsen ook rustige laagbouw-woonbuurten. Zorg voor goede verbindingen met auto, openbaar vervoer en (elektrische) fiets. Koester de groene, tussenliggende gebieden die een hoge belevingswaarde hebben. Besef dat de Nederlandse woonvoorkeuren een uiterst robuust karakter hebben, die ook een zware crisis overleven.