

De populariteit van landelijk wonen houdt aan, blijkt uit de woonvoorkeuren van consumenten en de prijsontwikkeling van woningen in bepaalde platteland regio's. Enerzijds voelen kapitaalkrachtige burgers van elders zich aangetrokken tot de rust, de ruimte en het groen van landelijke woonmilieus, anderzijds zoeken plaatselijke starters en ouderen betaalbare huisvesting. Tegen de verwachting in lijkt de strijd om het schaarse wonen op het platteland niet per se door de koopkrachtige stedeling te worden gewonnen.

STRIJD OM DE PLATTELANDSWONING?

DOOR FEMKE DAALHUIZEN, SANNE BOSCHMAN, CAROLA DE GROOT & FRANK VAN DAM, PLANBUREAU VOOR DE LEEFOMGEVING

Het plattelandsbeleid kent zowel sociaal-economische als ruimtelijke doelstellingen. In navolging van vorige kabinetten en in aansluiting op de Nota Ruimte zet ook het huidige kabinet zowel in op de vitalisering van de plattelandseconomie en -samenleving als op het "beschermen van unieke ruimtelijke waarden", al schuift het rijk met de aankomende Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte de verantwoordelijkheid waarschijnlijk door naar de lagere overheden.¹ Het woningbouwprogramma wordt als instrument ingezet bij beide uiteenlopende beleidsdoelstellingen. Dit leidt tot paradoxale strevingen van enerzijds nieuwbouw beperken om verdere verstedelijking van het buitengebied te voorkomen en anderzijds de woningvoorraad uitbreiden om de leefbaarheid van plattelandssamenlevingen te behouden of zelfs te versterken. Het huidige 'migratiesaldo nul'-beleid staat een beperkte verruiming van de woningvoorraad in plattelandsgemeenten toe, teneinde aan de woningvraag van woningzoekenden met een lokale binding tegemoet te komen. "Dit geldt ook voor het landelijk gebied, waar vooral starters en ouderen moeite hebben aan een geschikte woning te komen, waardoor de sociale samenhang onder druk komt te staan", zo stelt de Nota Ruimte. Impliciet wordt daarmee aangenomen dat het (beperkt) verruimen van de woningvoorraad de lokale bevolking, met name starters en ouderen, daadwerkelijk de mogelijkheid biedt in de eigen woonkern te blijven. Maar wat als de vraag naar woonruimte ter plaatse niet alleen vanuit de lokale bevolking, maar ook van elders en zelfs van buiten de regio komt? In regio's die aantrekkelijk zijn voor mensen van elders betekent het uitgangspunt 'migratiesaldo nul' mogelijk dat lokale woningzoekenden uit de markt worden geprijsd. Want waar aan toewijzing van sociale



In een weiland bij het dorp Ederveen kun je, afgaand op dit bord, je eigen droomvilla laten bouwen

(Foto Bert Spiertz / Hollandse Hoogte)

huurwoningen voorwaarden van onder meer lokale binding te stellen zijn, bestaat er voor (de plaatselijk schaarse) koopwoningen een vrije markt.

De vraag kan dan ook worden gesteld in hoeverre het restrictieve ruimtelijk beleid heeft geleid tot een proces van verdringing op het platteland. Bij de beantwoording van deze vraag gaat de aandacht specifiek uit naar de gevolgen van de spanning op de woningmarkt voor de omvang en richting van verhuisstromen en de daaruit mogelijk voortvloeiende veranderingen in de bevolkingssamenstelling – naar inkomen – van platteland regio's.²

Het huidige 'migratiesaldo nul'-beleid staat een beperkte verruiming van de woningvoorraad in plattelandsgemeenten toe, teneinde aan de woningvraag van woningzoekenden met een lokale binding tegemoet te komen.

TER VERGELIJKING: ENGELAND

Dit beleidsdilemma's is niet uniek voor Nederland. Ook in het Engelse beleid doet zich een vergelijkbare spanning tussen landschapsbehoud en sociaal-economische vitalisering voor. In het maatschappelijke debat en het huisvestingsbeleid bestaat al decennialang aandacht voor (no) homes

for locals en tegelijkertijd *environmental sustainability*. In de praktijk betekent dit dat - net als in Nederland - teneinde het landschap te vrijwaren van verdere verstedelijking, de mogelijkheden voor fysieke uitbreiding van de woningvoorraad beperkt zijn. Zo is meer dan 30 procent van het Engelse platteland bestemd als nationaal park, waardevol landschap of groene buffer en ook voor het resterende deel van het platteland geldt overwegend een restrictief planologisch regime. Tegelijkertijd zoeken steeds meer stedelingen een permanente of tweede woning op het platteland. Net als in Nederland is er in Engeland sprake van een sterke 'rurale idylle'.³ Vanwege de resulterende spanning op lokale woningmarkten is daarom de beleidsdoelstelling 'bouwen voor de eigen bevolking' in het leven geroepen, in het bijzonder om aan de woningvraag van kwetsbare bevolkingsgroepen tegemoet te komen. Sociale woningbouw is met een aandeel in de woningvoorraad van 15 procent ondervertegenwoordigd op het platteland en bovendien ruimtelijk ongelijk verdeeld. Tegelijkertijd hecht de Engelse overheid grote waarde aan gemengde gemeenschappen met plaats voor de lokale bevolking, waarbij op het platteland sociale huisvesting wordt beschouwd als het middel om dit doel te bereiken.⁴ Wat dat betreft zijn de situaties in Engeland en Nederland goed vergelijkbaar.

Op het eerste gezicht biedt de door het restrictieve beleid gecreëerde schaarste economische baten voor een beperkte groep lokale inwoners, namelijk diegenen die het betreffende schaarse goed reeds bezitten en beheren. Huiseigenaren die hun huis verkopen, profiteren immers van de opgestuwde huizenprijzen. Maar starters op de woningmarkt ondervinden juist hinder van oplopende huizenprijzen; evenals huiseigenaren zonder verhuisplannen die zich geconfronteerd zien met stijgende lokale lasten, voortkomend uit de waardevermindering van hun woning. Engelse onderzoekers suggereren zelfs dat op den duur de prijsopdrijvende werking die uitgaat van de rurale idylle de lokale gemeenschap zelfs zou kunnen ontwrichten, omdat met name starters niet langer zelfstandig een plek op de plaatselijke woningmarkt weten te verwerven.⁵

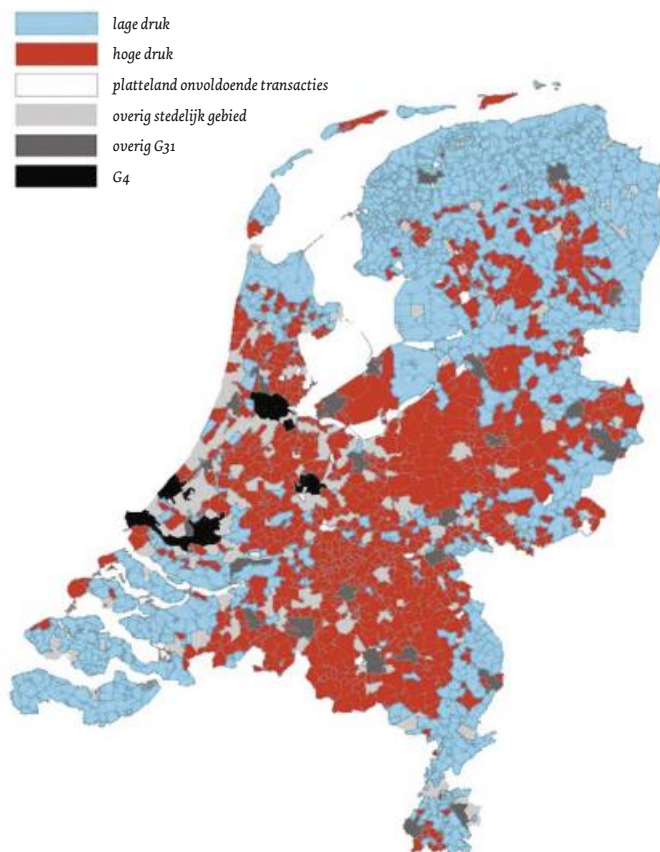
Als gevolg van concurrentie om de schaarse plattelandswoningen zien lokale bewoners, in het bijzonder starters, zich soms genoodzaakt het platteland te verlaten. Dit proces van verdringing lijkt de reeds bestaande sociaal-economische verschillen tussen stad en platteland verder te versterken. Delen van het Engelse platteland lijken te veranderen in enclaves voor de rijkere *happy few*.⁶ Wij onderzochten in hoeverre dat in Nederland ook het geval is.

REGIONALE DRUKVERSCHILLEN

Om de druk op de woningmarkt te bepalen, hebben we platteland regio's onderscheiden naar prijsniveau van de koopwoningen. Het prijsniveau is immers de resultante van aanbod en vraag, of met andere woorden een indicatie van de aantrekkelijkheid van een regio. Dit hebben we bepaald per viercijferig postcodegebied.^{7,8} Hoge drukgebieden zijn die postcodegebieden waar de gemiddelde transactieprijs hoger ligt dan gemiddeld over alle plattelandsgebieden; in lage drukgebieden ligt de gemiddelde transactieprijs van woningen onder het gemiddelde van alle plattelandsgebieden. Hoge drukgebieden beslaan grofweg de periurbane gebieden en aantrekkelijke landschappen zoals de duinstrook, terwijl lage drukgebieden over het algemeen meer perifeer liggen (zie figuur 1).

De druk op de woningmarkt is mogelijk van invloed op de (gemeentelijke) strategie van uitbreiding van de woningvoorraad en daarmee verder richtinggevend aan de aard en omvang van verhuisstromen. Zo kan bijvoorbeeld in lage drukgebieden met een goedkope woningvoorraad het lokaal woningbouwbeleid een instrument zijn om met de bouw van dure woningen doelbewust nieuwkomers van elders aan te trekken. Andersom kunnen in hoge drukgebieden de woningen die specifiek





Figuur 1 De druk op de woningmarkt op het Nederlandse platteland, per postcodegebied (1999-2005)

Bron: Ministerie van VROM-WWI (SysWov 2009, bewerkte gegevens)

voor de lokale bevolking zijn gebouwd alsnog worden ingenomen door kapitaalkrachtiger nieuwkomers, waardoor de lokale bevolking wordt verdrongen.

Om de relatie te leggen tussen druk op de woningmarkt en verhuisstromen van, naar en binnen het platteland, is deze indeling van plattelandsgebieden naar druk op de woningmarkt vervolgens gekoppeld aan gegevens uit het Sociaal Statistisch Bestand (SSB) van het CBS. In het SSB is voor elk jaar (1999-2005), van alle Nederlanders bekend waar ze woonden en wat op dat moment hun inkomen en huishoudensituatie was. Met deze gegevens kunnen individuen en huishoudens worden gevolgd door de tijd en de ruimte. Daarmee kan in beeld worden gebracht wie er verhuizen van en naar plattelandsregio's met een verschillende druk op de woningmarkt en wat hun inkomen is. Vergelijking van de instroom met de uitstroom geeft inzicht in de *replacement selectivity*, met andere woorden in de mate waarin de instroom anders is dan de uitstroom, bijvoorbeeld naar inkomen.⁹

SELECTIEVE VERHUISSTROMEN

Voorale hoge drukgebieden zijn (per definitie) aantrekkelijk voor mensen van elders, waardoor vooral in deze gebieden het restrictieve beleid kan leiden tot verdringing van bewoners van de lokale woningmarkt. Het blijkt echter dat zowel in hoge als in lage drukgebieden 85 procent van de bewoners in 2005 nog in dezelfde gemeente woont als in 1999. 70 procent van de bewoners van hoge druk gebieden en 67 procent van de bewoners van lage druk gebieden is zelfs helemaal niet verhuisd in de periode 1999-2005. Bovendien blijkt uit ander onderzoek dat ook in hoge

drukgebieden lokale plattelandsbewoners nog altijd beter in staat zijn hun woonwens in de eigen gemeente te realiseren dan degenen die zich van buitenaf in deze gemeenten hadden willen vestigen.¹⁰ Onze analyse van de herkomst van verhuizers naar het platteland bevestigt dit, maar toont tevens verschil in druk op de woningmarkt aan. Hoewel verhuizers vooral uit de eigen gemeente komen en de instroom vanuit de stad beperkt blijft, is deze in hoge drukgebieden omvangrijker dan in lage drukgebieden (zie figuur 2).

Ook blijkt dat zodra plattelandsbewoners verhuizen, ze in hoge drukgebieden iets minder vaak een woning binnen de eigen gemeente betrekken, al zijn de verschillen gering (52 procent tegenover 54 procent in lage druk gebieden). Deze verhuizers vanuit hoge druk regio's komen iets vaker terecht in het stedelijk gebied, dan verhuizers vanuit lage druk regio's (zie figuur 3).

Inkomenssegregatie

Huishoudens die naar plattelandsgebieden met een hoge druk op de woningmarkt verhuizen, zijn gemiddeld rijker dan huishoudens die naar lage druk gebieden verhuizen (zie figuur 4). In het algemeen geldt dat verhuizers met een stedelijke herkomst een hoger inkomen hebben dan degene die vanuit het platteland naar dezelfde regio verhuizen, al zijn de inkomensverschillen tussen de instroom vanuit de stad en het platteland geringer in lagedrukregio's. Verhuizers die binnen de eigen gemeente naar het platteland verhuizen hebben de laagste inkomens¹¹.

Van huishoudens die vertrekken uit plattelandsgebieden hebben de huishoudens die naar de grote steden verhuizen de laagste inkomens (zie figuur 5). Verhuizers vanaf het platteland naar hoge druk gebieden hebben de hoogste inkomens, gevolgd door het inkomen van verhuizers vanaf het platteland naar lage druk gebieden en verhuizers binnen de eigen gemeente. Al wordt een groot deel van dit inkomensverschil verklaard door de leeftijd en huishoudenssamenstelling (levensfase) van de vertrekkers en vestigers. Jonge alleenstaanden vertrekken en gezinnen (vaak tweeverdieners) vestigen zich.¹²

Deze eerste inventarisatie wijst uit dat het gemiddelde inkomen in hoge drukgebieden dat van de lage drukgebieden overstijgt, zowel wat inkomende als wat uitgaande verhuisstromen betreft. Kijkend naar inkomende verhuisstromen, vestigen zich in plattelandsgebieden met een hoge druk op de woningmarkt huishoudens met een hoger inkomen dan gemiddeld, in plattelandsgebieden met een lage druk op de woningmarkt is het inkomen van nieuwkomers vergelijkbaar met het inkomen van degenen die er al wonen. Voor de uitgaande verhuisstromen geldt dat vanuit alle plattelandsgebieden relatief arme huishoudens vertrekken.

Jongeren die naar de stad trekken blijken veel jonger te zijn dan jongeren die binnen het platteland verhuizen

Deze analyse suggereert ten eerste dat de plattelandsgebieden met hoge druk op de woningmarkt hun inkomensvoorsprong vergroten ten opzichte van de lage drukgebieden; ten tweede wekt het feit dat de laagste inkomens vertrekken naar de stad, terwijl daar de hoogste inkomens juist naar het platteland trekken, de indruk dat de inkomenssegregatie tussen stad en land toeneemt. Figuur 6 laat evenwel zien dat er nauwe-

lijks verschillen zijn in gemiddelde inkomensontwikkeling tussen het platteland en de stad. Plattelandsgebieden vertonen onderling eveneens gelijke ontwikkelingspatronen, zij het dat deze zich op een verschillend inkomensniveau bevinden. Hoewel de verhuisstromen tussen regio's dus selectief naar inkomen zijn, leidt dit niet tot een toenemende inkomenssegregatie tussen stad en land en plattelandsgebieden onderling. De verklaring hiervoor ligt in de corrigerende werking van de inkomensontwikkeling die huishoudens ter plaatse doormaken.¹³

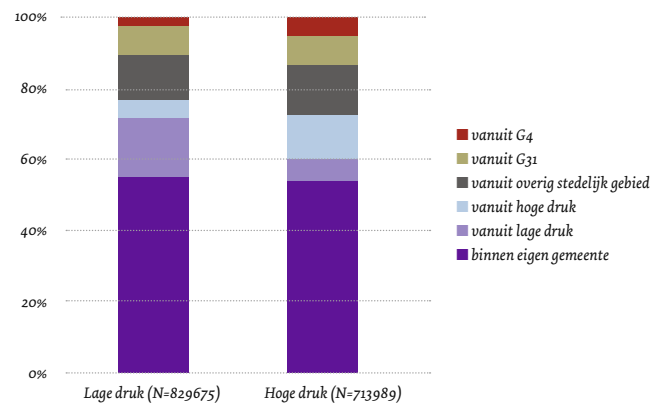
Huishoudens die het platteland verlaten hebben gemiddeld een lager inkomen dan het gemiddeld inkomen van de vertrekregio, en andersom hebben de nieuwkomers vanuit de stad gemiddeld een hoger inkomen dan het gemiddelde inkomen van de vestigingsregio.

Starters

De druk op de lokale woningmarkt is vooral van belang voor groepen die min of meer gedwongen moeten verhuizen, zoals ouderen met een verslechterende gezondheid en starters op de woningmarkt. De verhuisdynamiek van deze groepen wordt in internationale studies vaak als indicator van verdringing of *replacement selectivity* beschouwd. Met name voor jongeren die nog thuis wonen, is het moeilijker een eigen woning te bemachtigen naarmate de druk op de lokale woningmarkt groter is. Zij moeten concurreren om de schaarse aangeboden woningen op de lokale woningmarkt met mensen die vanuit de stad of andere regio's naar het platteland willen verhuizen.

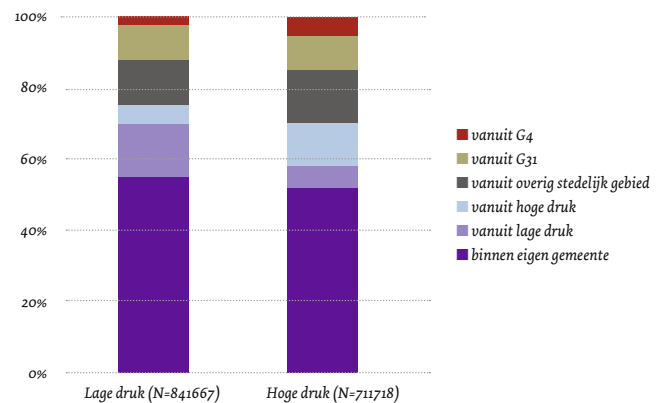
Een groot deel van de jongeren uit plattelandsregio's die zelfstandig gaan wonen, vestigt zich binnen de eigen woongemeente; in lage druk regio's vaker dan in hoge druk regio's (40 vs 36 procent) (zie figuur 7). Dit kan erop duiden dat jonge starters als gevolg van hoge druk op de woningmarkt inderdaad vaker moeten uitwijken naar andere gemeenten of naar de stad. Vanuit de plattelandsgebieden met hoge druk op de woningmarkt vertrekken wat meer jonge starters naar de grote steden dan vanuit plattelandsgebieden met een lage druk op de woningmarkt, hetgeen kan duiden op verdringing van jongeren door rijkere nieuwkomers. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat plattelandsgebieden met een hoge druk op de woningmarkt over het algemeen gelegen zijn in de nabijheid van grote steden, dit in tegenstelling tot lage drukgebieden. In combinatie met het gegeven dat mensen voornamelijk over korte afstand verhuizen, kan de geografische ligging mede verklaren dat jongeren uit hoge drukgebieden vaker naar de grote steden vertrekken.

Naast geografische ligging, is uiteraard het verhuismotief bepalend in de locatiekeuze. De verwachting is dat jongeren die naar de grote steden trekken, vaker op jonge leeftijd het huis verlaten om zelfstandig te gaan wonen, bijvoorbeeld voor het volgen van een opleiding. Jongeren die binnen hun eigen regio het ouderlijk huis verruilen voor een eigen woning, gaan pas op latere leeftijd uit huis, bijvoorbeeld om te gaan samenwonen, en hebben dan reeds hogere inkomens. Daartegenover staat dat jongeren die binnen hun eigen regio verhuizen vaker toegang



Figuur 2 Herkomst van verhuizers naar plattelandsgebieden.

Bron: CBS (SSB, 2009); bewerkte gegevens

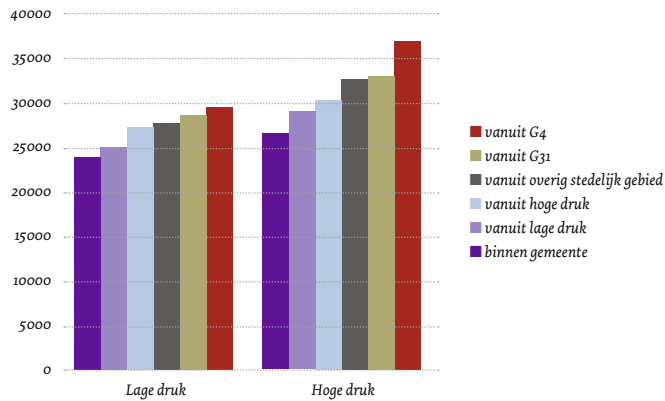


Figuur 3 Bestemming van verhuizers vanuit plattelandsgebieden.

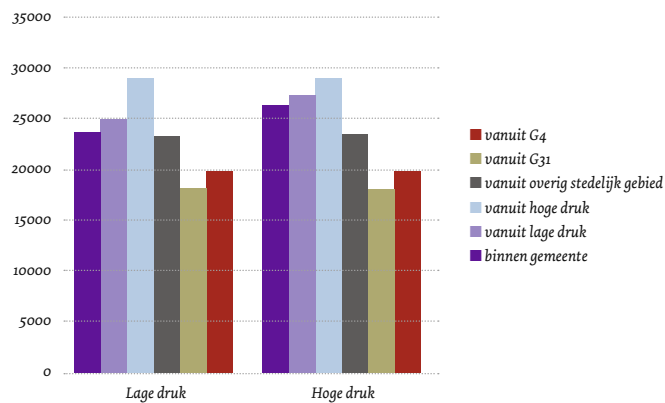
Bron: CBS (SSB, 2009); bewerkte gegevens

zullen hebben tot sociale huurwoningen, vanwege hun sociaal economische binding. Ook zullen zij beschikken over meer of betere kennis over het beschikbare aanbod aan goedkopere huizen, terwijl dit voor nieuwkomers minder toegankelijke informatie is. Hierdoor zouden ook jongeren met lage inkomens kunnen slagen op de lokale woningmarkt.

De inkomensverschillen tussen jongeren die naar de stad verhuizen (lager inkomen), naar het platteland verhuizen of binnen de eigen gemeente verhuizen (hoger inkomen) kunnen deels worden verklaard door de verschillen in leeftijd bij uit huis gaan en de huishoudensamenstelling na uit huis gaan. Jongeren die naar de stad trekken blijken veel jonger te zijn dan jongeren die binnen het platteland verhuizen (figuur 8). Bovendien gaan jonge starters die vanaf het platteland naar de grote steden verhuizen veel vaker alleen wonen dan jongeren die op het platteland blijven wonen. Ook blijkt dat jongeren die binnen de eigen gemeente verhuizen op een latere leeftijd uit huis gaan. Jonge starters die binnen de eigen gemeente verhuizen zijn in hoge drukgebieden bovendien ouder dan in lage drukgebieden. Dit bevestigt ons vermoeden dat jongeren die een woning binnen de eigen gemeente zoeken in hoge drukgebieden het uit huis gaan uitstellen totdat zij voldoende inkomen hebben om een woning te bemachtigen op de krappe lokale woningmarkt.

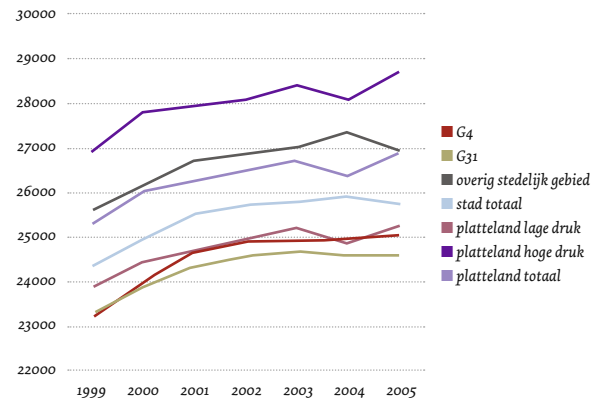


Figuur 4 Gemiddeld inkomen van verhuizers naar plattelandsgebieden
Bron: CBS (SSB, 2009); bewerkte gegevens

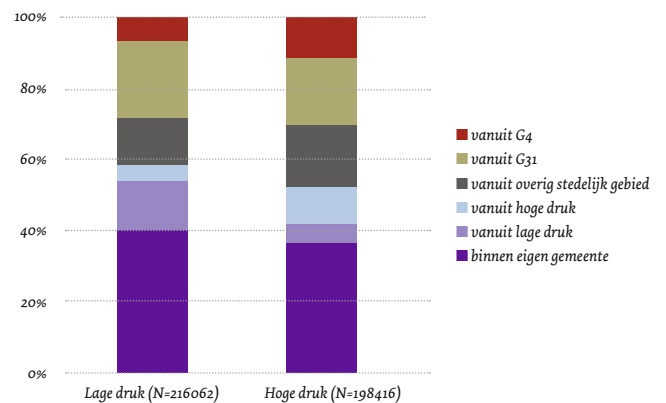


Figuur 5 Gemiddeld inkomen van verhuizers vanuit plattelandsgebieden
Bron: CBS (SSB, 2009); bewerkte gegevens

Kortom, jonge starters slagen er in plattelandsgebieden met een lage druk op de woningmarkt vaker in om een woning te vinden binnen de eigen regio dan in gebieden met hoge druk op de woningmarkt. Jongeren die er in slagen een woning binnen de eigen regio te bemachtigen hebben een relatief hoog inkomen en gaan op latere leeftijd uit huis. In



Figuur 6 Inkomensontwikkeling in plattelandsgeregions en stedelijke gebieden 1999-2005
Bron: CBS (SSB, 2009); bewerkte gegevens



Figuur 7 Nieuwe woonplek van uit huisgaande jongeren vanuit plattelandsgeregions
Bron: CBS (SSB, 2009); bewerkte gegevens

wordt in kwantitatief opzicht dus niet bevestigd. Wel blijkt dat bewoners van hoge druk gebieden, als ze verhuizen, minder vaak binnen de eigen gemeente blijven. Mogelijk compenseren bewoners van hoge druk gebieden het niet kunnen vinden van een woning binnen de eigen gemeente ook met simpelweg minder vaak verhuizen.

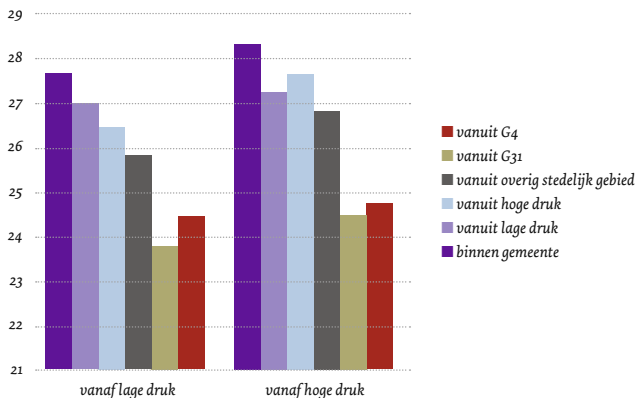
Starters die erin slagen binnen de eigen gemeente te verhuizen hebben in hoge drukgebieden een hoger gemiddeld inkomen dan in lage drukgebieden

gebieden met een hoge druk op de woningmarkt zijn jongeren die binnen de eigen regio slagen het rijkst en het oudst. Mogelijk stellen zij het uit huis gaan uit, totdat hun inkomen hoog genoeg is om een woning op de krappe lokale woningmarkt te bemachtigen.

CONCLUSIES

Het aandeel mensen dat in 2005 nog in dezelfde plattelandsgemeente woont als in 1999 is in hoge drukgebieden niet anders dan in lage drukgebieden. Het in beleidskringen bestaande idee dat lokale bewoners van aantrekkelijke regio's worden verdrongen door instroom uit de stad

De verhuissstromen van de stad naar het platteland en andersom zijn selectief. Huishoudens die het platteland verlaten hebben gemiddeld een lager inkomen dan het gemiddeld inkomen van de vertrekregio, en andersom hebben de nieuwkomers vanuit de stad gemiddeld een hoger inkomen dan het gemiddelde inkomen van de vestigingsregio. Voor plattelandsgeregions met een hoge druk op de woningmarkt geldt dit nog in grotere mate dan voor de regio's met weinig spanning op de woningmarkt. Ondanks deze selectieve verhuissstromen zijn er nauwelijks verschillen in de inkomensontwikkeling tussen de verschillende regio's. De selectiviteit in verhuissstromen wordt gecompenseerd door de inko-



Figuur 8 Leefijd van uit huis gaande jongeren vanuit plattelandsgeregions naar vestigingsregio¹⁴

Bron: CBS (SSB, 2009); bewerkte gegevens

mensontwikkeling die huishoudens ter plaatse doormaken.

Er zijn echter signalen die wellicht speciale aandacht voor kwetsbare groepen rechtvaardigen. Zo vinden starters minder vaak een woning binnen de eigen gemeente naarmate de druk op de woningmarkt hoger is. Starters die erin slagen binnen de eigen gemeente te verhuizen hebben in hoge drukgebieden een hoger gemiddeld inkomen dan in lage drukgebieden. De combinatie met het feit dat jongeren in hoge drukgebieden bovendien op latere leeftijd uit huis gaan, suggereert dat deze jongeren het uit huis gaan uitstellen, totdat zij voldoende inkomen hebben vergaard om een woning op de krappere lokale woningmarkt te bemachtigen.

Onze analyses wijzen niet op een geleidelijke verdringing van lokale bewoners door rijkere nieuwkomers op het platteland. Er is ook geen sprake van toenemende inkomensverschillen tussen plattelandsgeregions onderling of tussen plattelandsgeregions en stedelijke regio's. Het restrictieve planologische beleid lijkt dus niet van directe invloed op de bevolkingssamenstelling in populaire plattelandsgeregions. Daarmee is er geen aanleiding gevonden om het restrictieve planologisch regime, dat als gevolg van de ingezette decentralisatie vooral in provinciale en gemeentelijke handen komt te liggen, omwille van sociale beweegredenen te versoepelen. Wel blijft aandacht nodig voor kwetsbare groepen op de landelijke woningmarkt, zoals starters en ouderen, al is het maar om te voorkomen dat bepaalde plattelandsgeregions alleen nog maar worden bewoond door de *happy few*. □

Noten

- 1 Ministerie van IenM (2010), Beleidsbrief Infrastructuur en Milieu. Den Haag: Ministerie van IenM.
- 2 Het effect daarvan op de sociale samenhang binnen plattelandsgemeenschappen laten we hier buiten beschouwing.
- 3 Zie bijvoorbeeld Dam, F. van, S. Heins & B.S. Elbersen (2002), Lay discourses of the rural and stated and revealed preferences for rural living. Some evidence of the existence of a rural idyll in the Netherlands, *Journal of Rural Studies* 18: 461-476.
- 4 Zie bijvoorbeeld Hoggart, K. & S. Henderson (2005), Excluding exceptions: Housing non-affordability and the oppression of environmental sustainability? *Journal of Rural Studies* 21, pp.181-196.
- 5 McGrath, B. (2001), "A problem of resources": defining rural youth encounters in education, work and housing. *Journal of Rural Studies* 17, pp. 481-495.

- 6 Zie noot 2
- 7 De gemiddelde woningprijs en prijsstijging per postcodegebied is bepaald aan de hand van de woningtransacties in het postcodegebied. Landelijke postcodegebieden met te weinig transacties zijn samengevoegd met aangrenzende landelijke postcodegebieden, waarna de gemiddelde prijs en prijsstijging in het grotere gebied bepaald zijn. Postcodegebieden die niet konden worden samengevoegd (omdat ze omringd zijn door stedelijk gebied) of waar ook na samenvoeging met omringende gebieden sprake was van te weinig transacties om een zinvol gemiddelde te bepalen, zijn weggelaten uit de analyses.
- 8 Landelijke postcodegebieden (CBS stedelijkheidsgraad 4 en 5) bestaan gemiddeld voor 2,5% van het oppervlak uit bedrijventerrein en voor 84,1% uit water, landbouw, bos en natuur. Landelijke postcodegebieden die voor 19,5% of meer uit bedrijventerrein bestaan (en daarmee meer dan 2 keer de standaarddeviatie afwijken) en/of voor minder dan 46,9% uit water, landbouw, bos en natuur bestaan (en daarmee minstens 2 keer de standaarddeviatie afwijken van het gemiddelde aan groen/blauw) zijn buiten beschouwing gelaten. Het betreft onder meer Schiphol en de Eemshaven.
- 9 In Engeland is vrij veel onderzoek naar replacement selectivity verricht door Lewis. Zie bijvoorbeeld Lewis, G. (1998) *Rural migration and demographic change*, in B. Ilbery (ed.) *The geography of rural change*, Harlow: Longman, pp. 131-160. Zie ook Dam, F. van (2000), Revealed and stated preferences for rural living. Evidence from the Netherlands. In: T. Haartsen, P. Groote & P.P.P. Huigen (eds), *Claiming rural identities. Dynamics, contexts, policies*. Assen: Van Gorcum, pp. 80-91.
- 10 Groot, C. de, F.B.C. Daalhuizen, F. van Dam & C. H. Mulder (in review), Rurality for the Happy Few? The realisation of rural location preferences in the Netherlands. *Journal of Rural Studies*.
- 11 Binnen een gemeente kunnen zowel plattelandsgeregions met hoge druk, lage druk als stedelijke gebieden liggen. De categorie binnen de gemeente omvat al deze groepen, de andere categorieën bevatten dus alleen mensen die buiten de eigen gemeente verhuizen. De groepen die binnen de gemeente naar een andere regio verhuizen zijn echter klein, 86% van de verhuizers binnen de gemeente naar een lage druk regio komt ook uit een lage druk regio, voor hoge druk regio's is dat 84%.
- 12 Zie noot 9 en vergelijk Planbureau voor de Leefomgeving (2010) *Nieuwbouw, verhuizingen en segregatie. Effecten van nieuwbouw op de bevolkingssamenstelling van stadswijken*, Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving. Zie ook Hooimeijer, P. & R. Nijstad (1996) *De Randstad als 'roltrap-regio'*. *Geografie* 5/2, pp. 5-8.
- 13 Zie Planbureau voor de Leefomgeving (2010) (zie noot 12) voor een vergelijkbaar effect in stedelijke aandachtswijken. Zie ook Van Dam (2000) (zie noot 9) en Van Dam et al. (2002) (zie noot 3)
- 14 De grafiek geeft de leeftijd in 2005 weer van jongeren die in 1999 nog thuis woonden en in 2005 het ouderlijk huis hebben verlaten.