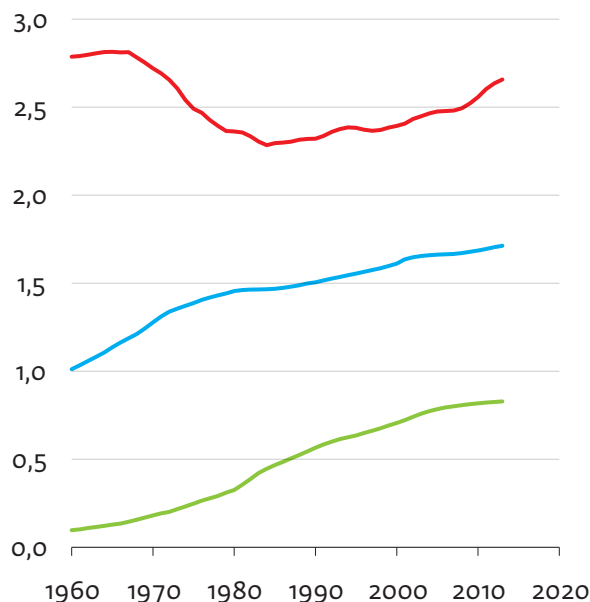
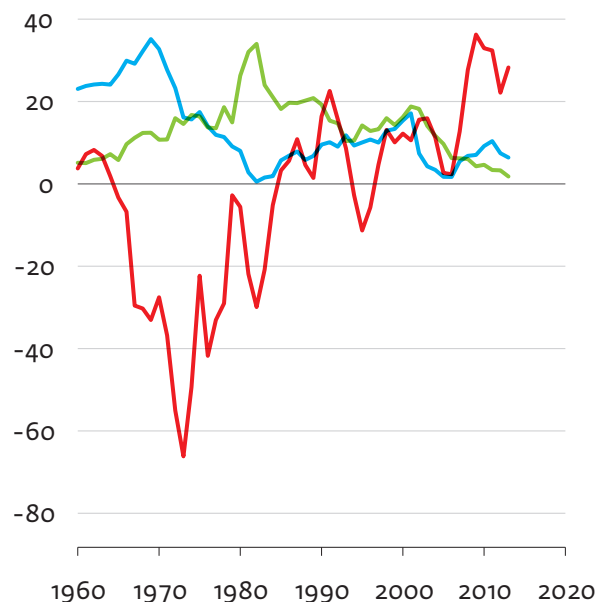


Onzekere groei steden ver

Aantal
miljoen inwoners



Relatieve verandering
personen per duizend inwoners



Demografische ontwikkelingen worden grotendeels bepaald door wat er bij de buurgemeenten gebeurt, stellen Van Dam en Manting. Groei is niet voor altijd en kan zo weer keren. De huidige trek van gezinnen en jongvolwassenen naar de stad vraagt om een adaptieve woningbouwstrategie. Die verder kijkt dan de vraag naar woningen op de korte termijn, en zich ook richt op de wederzijdse afhankelijkheid van gemeenten in stedelijke regio's.

Als brandpunten van economische en culturele activiteiten en als centra van hoger onderwijs fungeren de steden als magneten op jongvolwassenen. Jongeren vestigen zich in de stad, voor het volgen van een opleiding, of op zoek naar werk (en een partner). In de laatste decennia is die magneetwerking

van de stad toegenomen. De stad trekt met name steeds meer jongeren aan: bijna de helft van de instroom is op dit moment tussen de 18 en 25 jaar oud. Dat er zo veel meer jongeren naar de steden trekken dan voorheen, heeft vooral te maken met hun toegenomen participatie aan het hoger onderwijs.

De stad werkt niet alleen als magneet voor jongeren uit de rest van Nederland, de magneetwerking van de stad is ook voor immigranten fors toegenomen. Dit geldt in het bijzonder voor jongvolwassenen, zowel studenten als arbeidsmigranten. Het jaarlijks aantal immigranten in de vier grote steden, Eindhoven en Groningen is de afgelopen jaren verdubbeld: van rond 30.000 vlak na de eeuwwisseling tot bijna 60.000 in 2013. De immigranten zijn ook jonger

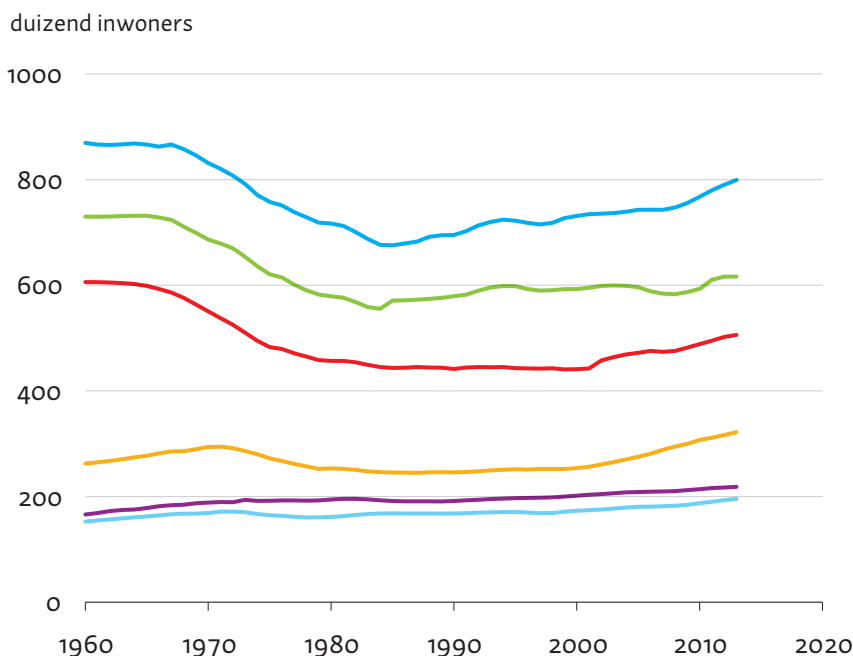
dan voorheen: bijna de helft van de immigranten die de afgelopen jaren naar deze steden in Nederland zijn verhuisd, was een twintiger. Per stad zijn er overigens grote verschillen in het type immigranten, waardoor de ene stad naar verhouding meer jongeren aantrekt dan de andere. Amsterdam trekt bijvoorbeeld veel kenniswerkers, Groningen juist weinig. De universiteitssteden trekken veel studiemigranten. Den Haag daarentegen trekt juist veel medewerkers van ambassades en internationale instellingen, en arbeidsmigranten uit Midden- en Oost-Europa. Hoewel het aantal studie- en arbeidsmigranten is toegenomen, nam hun gemiddelde verblijfsduur in de stad af.¹ Ofschoon een minderheid, vestigt zo'n dertig procent van hen zich permanent in de stad.

Figuur 1: Inwoners in zes stads-gewesten. Bron: CBS, bewerking PBL
 1 a: Aantal (miljoenen inwoners)
 1 b: Relatieve verandering (personen per duizend inwoners)

— Grote steden
 — Ommeland
 — Groeikernen

Figuur 2: Inwoners van zes grote steden. Bron: CBS, bewerking PBL
 — Amsterdam
 — Rotterdam
 — Den Haag
 — Utrecht
 — Eindhoven
 — Groningen

eist adaptieve strategie



vertrek uit de stad sterk was gekoppeld aan de gezinsvorming, leidt vertraging in de gezinsvorming tot een langer verblijf in de grote stad.

Geografen, planologen en stedenbouwkundigen wijzen zowel op de kwaliteitsverbetering van de fysieke en sociale omgeving in de stad als op de toegenomen mogelijkheden om in de stad te (blijven) wonen. Het aantal eengezinswoningen in de stad is in de laatste twintig jaar sterk toegenomen, en daarmee is het aandeel gezinnen in de stad eveneens toegenomen. De aantrekkelijkheid van de stad als woonplek is sinds de jaren tachtig sterk toegenomen, niet alleen voor jongvolwassenen maar ook voor jonge ouders. De 'oude' stad is veiliger, schoner en beter bereikbaar dan voorheen en sinds de jaren 1980 is de kwaliteit van de woningvoorraad, de publieke ruimte en de voorzieningen er sterk toegenomen. Zowel het nationale en regionale ruimtelijkeorderingsbeleid als het wijkenbeleid en het stedelijk beleid hebben hieraan een belangrijke bijdrage geleverd.² Vooral voor tweeverdienende en hoog opgeleide gezinnen is de grote stad aantrekkelijk geworden. De samenklontering van voorzieningen en werkgelegenheid in de stad maakt het gemakkelijker om de zorg voor kinderen te combineren met twee carrières.³ Deze groep tweeverdienende ouders is weliswaar nog bescheiden van omvang, maar groeit. Een ruime meerderheid van de jonge stedelijke gezinnen blijkt niet uit de stad te willen verhuizen. Het is de omslag in het ruimtelijkeorderingsbeleid van de afgelopen decennia (van 'gebundelde deconcentratie' naar 'compacte stad') die het verblijfspectief van jonge stedelijke huis- >>

Place to be

De stad fungeert niet alleen als magneet, maar ook als sociaaleconomische roltrap. Met het voltooien van een opleiding en het betreden van de arbeidsmarkt stijgen jongvolwassenen op de roltrap en vergroten ze hun maatschappelijk en economisch kapitaal. Ze maken carrière op de stedelijke arbeids- en woningmarkt. Waar zij evenwel in het verleden aan het einde van de roltrap gekomen in groten getale de roltrap afstapten en zich in het suburbane ommeland en de groeikernen vestigden, blijven zij nu in toenemende mate in de stad wonen. De stad is momenteel de *place to be*, en dat is wel eens anders geweest.

Voor de oorzaken van deze stedelijke revival wijzen economen op de opkomst van de postindustriële kenniseconomie en het toegenomen belang van *face-to-face* contacten, fysieke nabijheid en agglomeratievoordelen. Demografen wijzen op de verlengde transitiefase van jeugd naar volwassenheid: de periode tussen het verlaten van het ouderlijk huis en het zelfstandig gaan wonen, een studie volgen of een baan en een partner vinden tot het krijgen van een kind. Vooral dit laatste speelt een belangrijke rol. Vrouwen krijgen gemiddeld op 29-jarige leeftijd een eerste kind; dat is gemiddeld vijf jaar later dan dertig jaar geleden. Bovendien wachten vrouwen die in een stad wonen, nog langer met het krijgen van een eerste kind dan vrouwen elders. Juist doordat in het verleden het

houdens structureel heeft veranderd. Enerzijds door het bewust creëren van aantrekkelijke woonmilieus voor gezinnen in en aan de randen van de centrale steden (Vinex), anderzijds door de bouw van eengezinswoningen en appartementen in het bestaande stedelijk weefsel (verdichting en herstructurering). Hierdoor blijven deze jonge huishoudens langer dan vroeger (of zelfs permanent) in de stad wonen.

Naast deze structurele oorzaken zijn er ook conjuncturele oorzaken voor het verlengde verblijf in de stad aan te wijzen. De economische crisis heeft de financiële positie van jongvolwassenen aangetast, en leidde mede daardoor tot een daling van de verhuismobiliteit en de doorstroming op de lokale en regionale woningmarkt. Ook is de afgelopen tien jaar de leeftijd waarop jongeren hun studie afronden iets toegenomen, namelijk van 22 naar 23 jaar: een vermoedelijk door de crisis veroorzaakt uitstelgedrag. Als laatste is de productie van nieuwbouw in de centrale steden gestagneerd. Hierdoor ging de stad werken als een spons: er kwamen meer inwoners en huishoudens bij dan woningen. In sommige steden is de gemiddelde woningbezetting toegenomen.⁴

Wederzijdse afhankelijkheid

De vergrote aantrekkelijkheid van de grote steden is ook zichtbaar in de omliggende gemeenten, waaronder de voormalige groeikernen. De suburbanisatie, in de jaren 1970 en 1980 de groeimotor van het suburbane ommeland van de steden, vindt immers in toenemende mate binnen de gemeentegrenzen van de grote steden plaats. De centrale steden zijn de afgelopen tien, vijftien jaar vooral gegroeid doordat er per saldo meer 18-24-jarigen (en in veel mindere mate 25-29-jarigen) naar de stad kwamen dan eruit vertrokken. Bij alle andere leeftijdsgroepen vertrekken er juist meer

mensen uit de stad dan zich er vestigen. Wel wordt het verschil tussen de mensen die de stad instromen en de mensen die vertrekken steeds kleiner.

Waar er per saldo meer jongeren naar de zes steden trekken dan eruit vertrekken, geldt dit voor het ommeland en de groeikernen precies andersom. Daar is de uitstroom van jongeren groter dan de instroom. Voor alle andere leeftijdsgroepen geldt dat de groeikernen meer mensen aantrekken dan eruit vertrekken. Toch geldt voor de groeikernen vooral dat deze vestigingsoverschotten bij bijna alle leeftijdsgroepen sterk zijn afgenomen.

De centrale steden en hun omliggende gemeenten zijn in hun bevolkingsontwikkeling sterk afhankelijk van elkaars woningbouwprogrammering en herstructureringsinspanningen. Waar voorheen de steden vooral rekening moesten houden met de bouwinspanningen van de buurgemeenten, zijn het tegenwoordig juist de omliggende gemeenten en de (voormalige) groeikernen die bij hun plannen rekening moeten houden met die van de steden.

Een ander aspect van die wederzijdse afhankelijkheid is de bevolkingsontwikkeling naar inkomen. Het roltrapmechanisme heeft altijd betekend dat huishoudens met lagere inkomens de stad intrekken en met hogere inkomens de stad weer verlaten.⁵ Daarmee was er altijd sprake van een instroom van welvarende huishoudens (vaak gezinnen) in het ommeland en de groeikernen. Dit roltrapmechanisme hield dus in zekere zin een scheve inkomensverdeling tussen stad en ommeland in stand. Het roltrapmechanisme heeft ook altijd een instroom van lager opgeleiden en een uitstroom van hoger opgeleiden betekend.⁶ Tegelijkertijd zorgde het roltrapmechanisme voor welvarende groeikernen. Vooral jongvolwassenen, die een vast inkomen hadden bemachtigd, trokken immers uit

de stad naar de groeikernen. Inmiddels lijkt dat te zijn omgedraaid: de steden zien het gemiddeld inkomen van hun inwoners stijgen en de groeikernen zijn de laatste jaren gemiddeld genomen minder welvarend geworden.⁷

Onzekere groei

De grote steden in Nederland zijn sinds de eeuwwisseling in een groeispuurt geraakt, dit na een aanzienlijke krimp in de tweede helft van de vorige eeuw. Het lijkt aannemelijk dat het bij deze stedelijke bevolkingsgroei gaat om een structurele verandering. Ten eerste zal de uitstroom vanuit de steden naar het ommeland nooit meer zo massaal zijn als in de jaren 1970 en 1980. Want zelfs al zouden, na afloop van de crisis, weer meer gezinnen uit de stad vertrekken – een inhaalslag van eerder uitgestelde verhuizingen, dan past daarbij de kanttekening dat de gezinsvormende generaties op den duur kleiner zijn dan in het verleden. Bovendien gaat ook de vergrijzing de uitstroom in de loop der jaren remmen. Immers, hoe ouder men wordt, hoe minder men verhuist.⁸ Daarnaast ligt het voor de hand dat jongvolwassenen en jonge gezinnen langer in de stad blijven wonen. Er zijn geen aanwijzingen dat de verlengde transitiefase van jeugd naar volwassenheid weer korter gaat worden. Steeds minder jongeren vinden snel een vaste baan. Door de flexibilisering van de arbeidsmarkt en de daarmee samenhangende onzekere financiële vooruitzichten lijkt het logisch dat jongvolwassenen keuzes ten aanzien van hun woonsituatie of het krijgen van kinderen moeten en willen uitstellen. Demografen verwachten dan ook niet dat de komende generaties weer op jongere leeftijd aan de gezinsvorming beginnen. Ten derde is er al dertig jaar lang sprake van een kleine maar voortdurende stijging van het aantal jonge gezinnen dat in een (zeer sterk) stedelijke gemeente wil blijven wonen. Het lijkt aannemelijk dat die ontwikke-

ling zich doorzet. Ook is er geen aanwijzing dat de buitenlandse immigratie zal opdrogen.

Toch zijn de vooruitzichten onzeker en is er ook een aantal factoren te benoemen dat de voortgaande groei van de centrale steden kan remmen. Ten eerste lijkt de trek van jongeren naar de stad nu wel het maximum te hebben bereikt. Het aantal jongvolwassenen zal zich de komende decennia stabiliseren of zelfs licht afnemen. Daarnaast lijkt de groei van de deelname aan het hoger onderwijs zijn top te hebben bereikt.⁹ Ten tweede beëindigen studenten hun studie momenteel op veel jongere leeftijd dan enkele decennia geleden. Ook deze ontwikkeling neemt, door de veranderingen in de onderwijsfinanciering, mogelijk eerder toe dan af. Vanuit dit perspectief zijn de (uitwonende) studenten straks minder lang aan hun woonstad gebonden dan voorheen.

Ten derde hangt de sterke bevolkingsgroei van de steden samen met structurele veranderingen in de economie. De opkomst van de kenniseconomie was gunstig voor de grote steden, aangezien de *face-to-face* contacten die hiervoor van groot belang zijn in de stad gemakkelijk tot stand komen. De economische toekomst blijft voor een groot deel echter onvoorspelbaar. Die onvoorspelbaarheid betreft zowel het conjuncturele getij als de ontwikkeling van de nationale en regionale economische structuur (werkgelegenheid en bedrijvigheid). Want is de kenniseconomie over een aantal decennia nog steeds de grootste motor van de Nederlandse stedelijke economie? En zal door een verdere flexibilisering van de arbeid en de arbeidsmarkt het thuiswerken de overhand gaan nemen? En betekent dit dat tweeverdienende koppels en gezinnen minder behoefte gaan krijgen aan de nabijheid van woning, werk, scholen en opvang,

omdat andere dagelijkse tijd-ruimte-keuzes mogelijk zijn?

Ten vierde blijkt dat de stedelijke groei en ontwikkeling vooral afhankelijk is van de keuzes die jongeren en jongvolwassenen maken. Jongeren en jongvolwassenen hebben momenteel een slechtere uitgangspositie op de arbeidsmarkt en de woningmarkt dan voorheen. Het onderwijsbeleid, en de veranderingen daarin, heeft invloed op de keuzes die jongeren maken. Zullen zij vaker voor een universiteit in de buurt kiezen dan voorheen? Gaan ze korter studeren? Of kiezen ze er minder vaak voor om te gaan studeren? Een hogere werkloosheid, een slinkend aandeel met een vaste baan, en meer restricties bij het kopen van een woning of veranderingen in het onderwijsbeleid leiden mogelijk tot gedragsveranderingen bij de keuze om in of nabij een stad te willen blijven wonen. Als die keuzes verschuiven – en dat doen ze als gevolg van conjuncturele en structurele economische ontwikkelingen, culturele en maatschappelijke ontwikkelingen en, jawel, beleid – dan draait het toekomstperspectief van de steden en de suburbane gemeenten op termijn misschien wel weer om.

Ten slotte is de sterke groei van de stad ook te danken aan de aantrekkingskracht op immigranten. De toestroom van deze groep hangt echter niet alleen af van de conjuncturele en politieke ontwikkelingen in Nederland, maar ook van die in andere Europese landen en werelddelen. In hoeverre concurreren andere landen met Nederland, als het gaat om het aantrekken van kennis- en arbeidsmigranten? Daarbij is ook de verblijfsduur van de meeste kennis- en arbeidsmigranten onzeker.

Een economische transformatie in andere delen van het land, het afnemen van de buitenlandse immigratie gecombineerd met een versterkte uitstroom uit de stad, oplopende huur- en woningprijzen die werkende

jongeren met een klein inkomen de stad uitdrukken, een in omvang afnemende groep jongeren, de uitstroom van de babyboomgeneratie die zich over een jaar of twintig snel zal voltrekken: dit alles maakt een bevolkingsscenario van stabilisatie of zelfs lichte krimp in de centrale steden geenszins ondenkbaar.

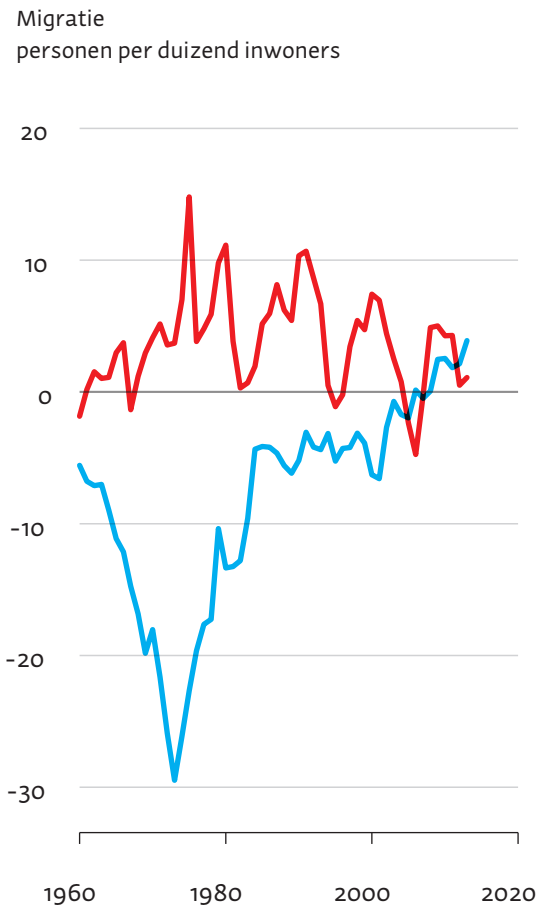
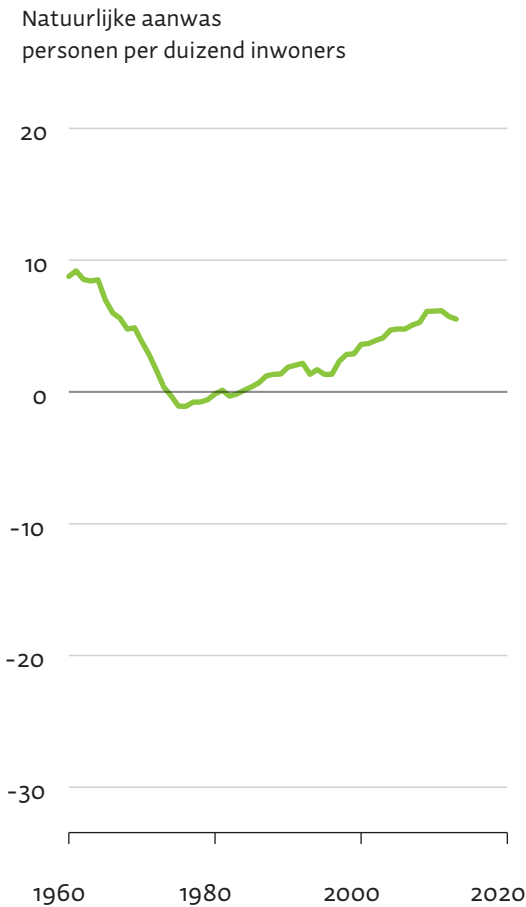
Die onzekerheid geldt niet alleen voor de centrale steden, maar ook voor de omliggende gemeenten en de voormalige groeikernen. Vanuit het nu geredeneerd kunnen de centrale steden weer te maken krijgen met een oplopende uitstroom van jonge gezinnen. Gezinnen die hun verhuiscrisis de afgelopen jaren hebben uitgesteld en deze de komende jaren, als de crisis voorbij is en ze een stabielere en betere financiële positie krijgen, versneld gaan inhalen. Groeikernen kunnen dan op de korte termijn weer te maken krijgen met een oplopende druk om de tijdelijke toename van het aantal jonge gezinnen op zoek naar een relatief goedkope en ruime woning (meer 'meters' voor minder geld) te herbergen. Daar staat tegenover dat het ommeland en de groeikernen op de langere termijn te maken gaan krijgen met een fors oplopende vergrijzing en misschien zelfs een krimpend aantal inwoners of aantal huishoudens.

Wat de recente demografische ontwikkelingen in stad en ommeland in elk geval hebben geleerd, is dat de bevolkingsontwikkelingen in de centrale steden, hun ommeland en de voormalige groeikernen, grotendeels worden bepaald door wat er bij de buurgemeenten gebeurt. De omvang, de aard en vooral de locatie van het woningbouwprogramma zijn daarbij cruciaal. De omslag in de ruimtelijke ordening van een beleid van gebundelde deconcentratie naar een beleid van compacte verstedelijking in de afgelopen decennia laat dit uitstekend zien. Hierdoor kregen gezinnen volop kansen om zich te vestigen in en om de >>

Figuur 3: Relatieve bevolkingsgroei in zes grote steden: Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Utrecht, Eindhoven en Groningen.
Bron: CBS, bewerking PBL

3 a: Natuurlijke aanwas (personen per duizend inwoners)
3 b: Migratie (personen per duizend inwoners)
3 c: Totaal (personen per duizend inwoners)

— Natuurlijke aanwas
— Buitenlands migratiesaldo
— Binnenlands migratiesaldo
— Totale groei



centrale steden. Steden als Amsterdam en Eindhoven zetten volop in op het aantrekken van (jonge) mensen, terwijl de voormalige groeikernen veel minder bouwambities hebben. Een ommekeer van de situatie van ver voor de eeuwwisseling. Zelfs Almere, een groeikern met tot voor kort zeer hoge bouwambities, lijkt zijn ontwikkelingsstrategie hierop te hebben aangepast. Als afgeleide hiervan is ook de (lokale en regionale) ontwikkeling in de woonkosten (woningprijzen, huren) van invloed op de omvang en aard van de verhuistromen naar en uit de stad.

De demografische ontwikkelingen in stad en ommeland lijken zo dus enigszins beïnvloedbaar te zijn, al geldt dit met name voor stedelijke regio's

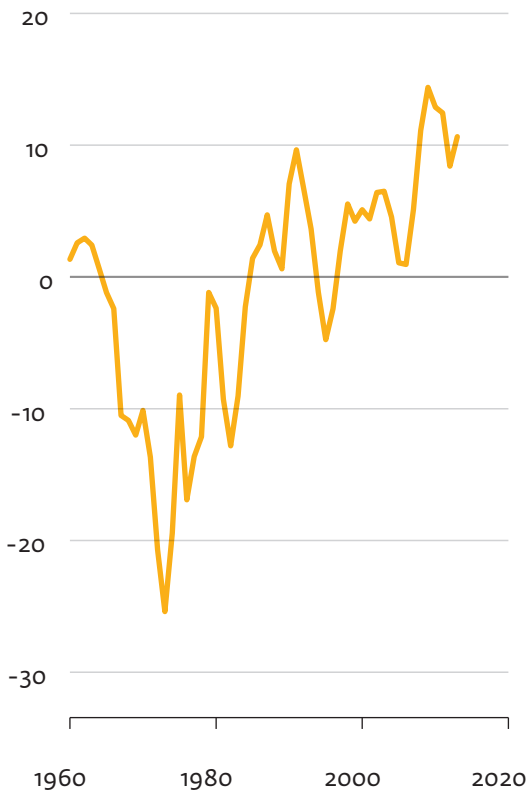
met enige druk op de woningmarkt. In dergelijke regio's is de concurrentie van woonconsumenten om bepaalde delen van de woningvoorraad immers groot. Het aanbod van aantrekkelijke woningen en gewilde woonmilieus in de steden is geringer dan de vraag ernaar. Bepaalde groepen huishoudens (zoals tweeverdieners) zijn in een dergelijke gespannen woningmarkt makkelijker in staat hun woonvoorkeuren te realiseren dan andere. De ontwikkelingen in stad en ommeland (groei, stabilisatie, segregatie) zijn daardoor sterk van elkaar afhankelijk. Het succes van de Vinex heeft grote effecten gehad op de bevolkingsontwikkeling en -samenstelling van het stedelijke ommeland en de voormalige groeikernen. Dat brengt zowel lokaal uiteenlopende als op

regionaal niveau gezamenlijke beleidsopgaven met zich mee.

Afstemming en aanpassing

Economisch krachtige stedelijke regio's fungeren als een opwaartse roltrap. De centrale steden trekken kansrijke jongeren aan, geven hen de mogelijkheid kennis en kapitaal te vergaren en een carrière te doorlopen op de arbeids-, de woning- en de partnermarkt, en stoten uiteindelijk welvarende gezinnen uit. Het roltrapmechanisme gaat uit van verschillende woon- en leefmilieus in een stedelijke regio, die ruimte bieden aan mensen op verschillende momenten in hun levensloop. Het roltrapmechanisme maakt economisch krachtige regio's

Totaal
personen per duizend inwoners



bovendien krachtiger. De nationale welvaart van het land profiteert doordat het roltrapmechanisme jongeren kansen biedt om zich te ontplooiën en zich op te werken. En de regionale welvaart profiteert omdat een continue instroom van kansrijke jongeren gepaard kan gaan met economische vernieuwing, met start-ups, met innovatie, met nieuwkomers in de economie.

Toch roept de werking van de roltrap ook een aantal dilemma's op. In krachtige stedelijke regio's met een zekere druk op de lokale en regionale woningmarkt manifesteren deze dilemma's zich vooral rond de vraag hoeveel, waar en voor wie te bouwen. De solidariteit van lokale bestuurders

wordt immers op de proef gesteld, doordat de winst van de ene gemeente het verlies van de andere lijkt te betekenen. Het vasthouden van welvarende jonge gezinnen betekent meer welvaart voor de centrale steden en minder welvaart voor het suburbane ommeland. Het dempen van de woningbouwproductie betekent voor de centrale steden vooral oplopende woningprijzen en een selectieve uitstroom van huishoudens met een lager en middeninkomen. Voor de omliggende gemeenten betekent dat een instroom van deze huishoudens. Een ander dilemma is dat bij het roltrapmechanisme vooral wordt geredeneerd vanuit diegenen die zich op die roltrap begeven of bevinden: de kansrijke jongeren. In de stad staat ech-

ter niet iedereen op die opwaartse maatschappelijke roltrap; niet iedereen is kansrijk. Kwetsbare huishoudens blijven zo onderbelicht.

Of de wederzijdse afhankelijkheid tussen centrale steden en hun omliggende gemeenten in de toekomst ongewijzigd blijft, is de vraag. Omgaan met die onzekerheid is een grote en complexe opgave. Temeer daar er sprake is van korte- en langetermijnopgaven, die verschillen voor stad en ommeland. Op de korte termijn zal de druk op de woningmarkt in de stadsgewesten toenemen; niet alleen op de stad maar ook op het ommeland. Op de lange termijn is echter onzeker waar de groei precies zal neerslaan, wetende dat op de langere termijn een krimp van jonge huishoudens samengaat met een stijging van het aantal ouderen dat (door overlijden) de woningmarkt verlaat. Met name in de voormalige groeikernen zal de blik gericht moeten zijn op het accommoderen van de vergrijzing en het herstructureren van de verouderde woningvoorraad in de oudste delen van de stad.

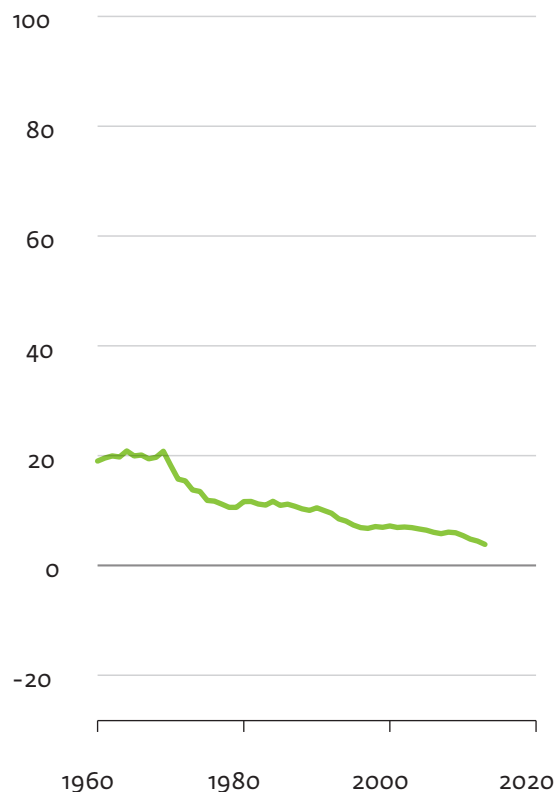
Zowel voor de korte als voor de lange termijn geldt dat gemeenten bij de ontwikkeling van hun bouwprogramma's aandacht moeten hebben voor wat er bij de buurgemeenten gebeurt, om te voorkomen dat onbedoelde en mogelijk ongewenste effecten ontstaan. Ontwikkelingen in steden die tot een andere regionale uitsortering van huishoudens (bijvoorbeeld naar inkomen) leiden, vergen bijvoorbeeld aanpassingen in het stedelijke ommeland. Als bovendien de prijzen in de steden – zowel op de huur- als op de koopmarkt – de komende jaren sterk stijgen, zullen degenen met een smalle beurs mogelijk steeds vaker (moeten) uitwijken naar de goedkopere bestaande woningvoorraad in het ommeland en de voormalige groeikernen. >>

Figuur 4: Relatieve bevolkingsgroei in groeikernen van zes stadsgewesten: Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Utrecht, Eindhoven en Groningen. In stadsgewesten Eindhoven en Groningen bevinden zich geen groeikernen. Bron: CBS, bewerking PBL

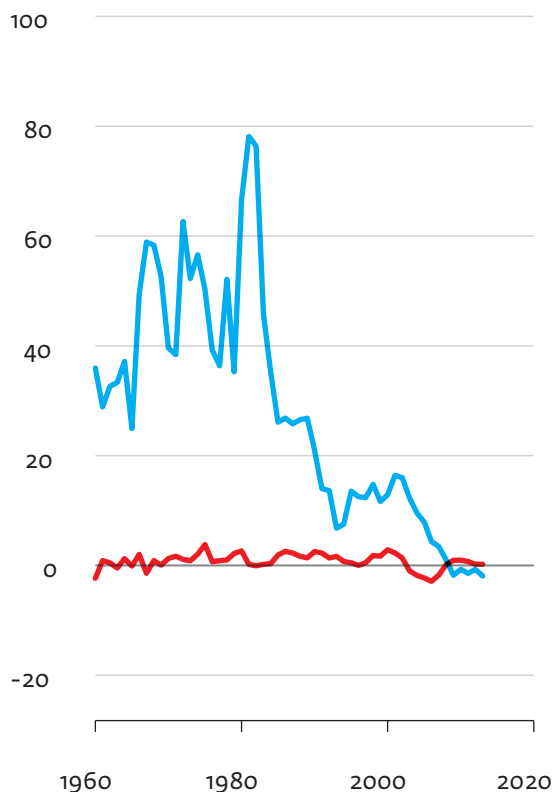
4 a: Natuurlijke aanwas (personen per duizend inwoners)
4 b: Migratie (personen per duizend inwoners)
4 c: Totaal (personen per duizend inwoners)

— Natuurlijke aanwas
— Buitenlands migratiesaldo
— Binnenlands migratiesaldo
— Totale groei

Natuurlijke aanwas
personen per duizend inwoners



Migratie
personen per duizend inwoners



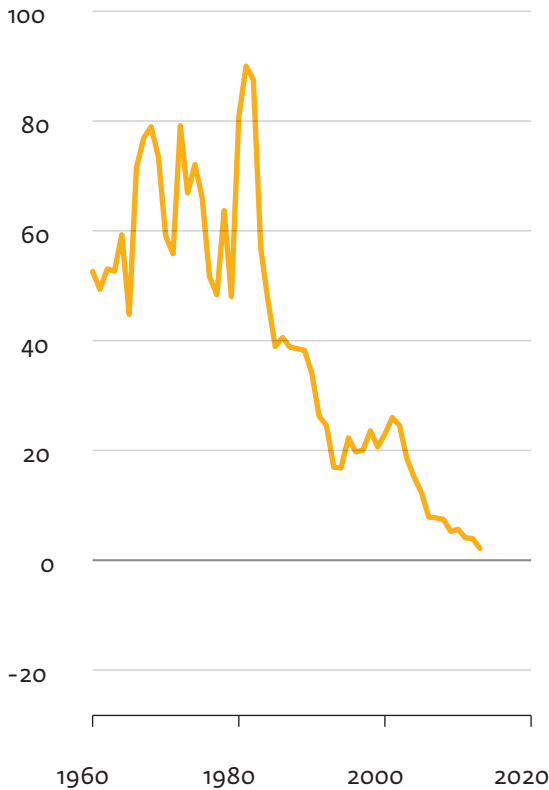
Voor een goed functioneren van de regionale woningmarkt is afstemming vereist op een hoger bestuurlijk niveau dan dat van de gemeente, namelijk dat van de stedelijke regio. Stad, ommeland en groeikernen zullen samen een breed palet van stedelijke en suburbane milieus moeten realiseren, om zo de toename van het aantal huishoudens in goede banen te geleiden. Daarnaast zijn regionale ontwikkelingsvisies noodzakelijk. Visies waarin niet alleen rekening wordt gehouden met kortetermijnontwikkelingen, zoals een korte en tijdelijke toename van de vraag naar woningen onder jonge gezinnen, maar waarin ook rekening wordt gehouden met een afname van het aantal jonge gezinnen op de langere termijn en een oplopende vergrijzing met een daarmee

gepaard gaande oplopende uitstroom uit de woningmarkt. Niet alleen in het suburbane ommeland en de voormalige groeikernen, maar op termijn ook in de centrale steden.

Bij het opstellen van de langetermijnvisies moet echter vooral aandacht zijn voor onzekerheid, in het bijzonder over de keuzes die jongvolwassenen zullen maken. Het verleden leert dat steden bloeien en krimpen. Ook de steden die nu zo fors groeien, hadden een aantal decennia geleden immers te maken met een sterke bevolkingskrimp. Ondanks het gejubel over de groei en de triomf van Nederlandse steden, hebben Amsterdam, Rotterdam en Den Haag nog steeds niet de bevolkingsomvang bereikt van weleer.

Deze onzekerheden hebben gevolgen voor het woningbouwprogramma. Veel meer dan in het verleden gebruikelijk was, dient dit adaptief, flexibel, incrementeel en vraaggestuurd te worden ontwikkeld. Om het vereiste brede palet van woonmilieus voor verschillende huishoudens in het stadsgewest te kunnen doorontwikkelen is het bovendien nodig de aandacht te verleggen van nieuwbouw in de uitleggebieden naar transformatie en herbestemming van het bestaande stedelijk weefsel en stedelijk vastgoed. Het ligt voor de hand de grote transitieopgave in de steden te koppelen aan de mogelijk verder toenemende vraag naar stedelijk wonen. Hierbij zullen kortetermijninvesteringen (in de ruimte voor wonen) moeten worden beoordeeld

Totaal
personen per duizend inwoners



rekening houdend met hun mogelijke gevolgen op de lange termijn. Maatschappelijke, economische en technologische ontwikkelingen, die van invloed kunnen zijn op de woonlocatiekeuze van huishoudens, zijn lastig te voorspellen. Het blijft belangrijk om huishoudensontwikkelingen en verhuisstromen te monitoren, en in het bijzonder de ontwikkelingen onder twintigers en dertigers te volgen.

Onze size fits one

Demografische ontwikkelingen op gemeentelijk en regionaal niveau kunnen per stadsgewest sterk uiteen lopen. Wat betreft de regionale visies geldt dan ook: *one size fits one*. De positie van de stad Groningen in het

noorden van Nederland is een geheel andere dan die van Amsterdam in de Randstad. Ook de positie van de voormalige groeikernen is verschillend. Almere en Amsterdam staan in een andere verhouding tot elkaar dan Den Haag en Zoetermeer. De voormalige groeikernen dienen zich te bezinnen op hun positie binnen de stedelijke regio, zich aan te passen aan de vergrijzing en werk te maken van de herstructurering van de verouderde woningvoorraad. Dit teneinde een aantrekkelijk woonalternatief te bieden voor die huishoudens die niet in de centrale stad willen of – bijvoorbeeld vanwege de oplopende woonkosten – kunnen wonen. ■

Noten

- 1 Boschman, S. en Dam, F. van, 'Immigranten op de stedelijke woningmarkt', in: CBS, Jaarrapport Integratie 2012, CBS, Den Haag, 2012, pp. 193–215.
- 2 Dam, F. van; Eskinasi, M. en Groot, C. de, Nieuwe uitdagingen op de woningmarkt. Balans van de Leefomgeving 2014 deel 2, Planbureau voor de Leefomgeving, Den Haag, 2014.
- 3 Karsten, L., 'Housing as a way of life: towards an understanding of middle class families' preferences for an urban residential location', in: Housing Studies, 22, 2007, pp. 83–98.
- 4 PBL, De stad: magneet, roltrap en spons. Bevolkingsontwikkelingen in stad en stadsgewest, Planbureau voor de Leefomgeving, Den Haag, 2015.
- 5 Dam, F. van e.a., Nieuwbouw, verhuizingen en segregatie. Effecten van nieuwbouw op de bevolkingssamenstelling van stadswijken, Planbureau voor de Leefomgeving, Den Haag, 2010.
- 6 Venhorst, V.; Edzes, A.; Broersma, L., en Dijk, J. van, Brain drain of brain gain? Hoger opgeleiden in grote steden in Nederland, Rijksuniversiteit Groningen/Nicis, Groningen/Den Haag, 2011.
- 7 PBL, De stad: magneet, roltrap en spons. Bevolkingsontwikkelingen in stad en stadsgewest, Planbureau voor de Leefomgeving, Den Haag, 2015.
- 8 Groot, C. de; Dam, F. van en Daalhuizen, F., Vergrijzing en woningmarkt, Planbureau voor de Leefomgeving, Den Haag, 2013.
- 9 SCP, Wisseling van de wacht: generaties in Nederland, Sociaal en Cultureel Rapport 2010, Sociaal en Cultureel Planbureau, Den Haag, 2010.

Frank van Dam is senior onderzoeker bij het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL), Dorien Manting is sectorhoofd Verstedelijking en Mobiliteit bij het PBL.