

# De triomf van de stedelijke voorkeur

Frank van Dam en Carola de Groot - PBL

**De stad is in trek, niet alleen onder jongeren, op zoek naar een opleiding, naar werk en naar een partner, maar ook onder gezinnen. Na decennia van vertrekoverschotten door suburbanisatie groeien de steden weer. Onder jongeren heeft de stad duidelijk aan aantrekkingskracht gewonnen. Voor gezinnen is er vooral sprake geweest van een toename van hun mogelijkheden om in de stad te blijven wonen. Hun woonvoorkeuren zijn in de loop van de tijd nauwelijks gewijzigd. Gezien het oplopende woningtekort in de steden zal daar fors moeten worden bijgebouwd, zowel voor jonge starters als voor gezinnen.**

## Toename tweeverdieners

In de jaren '90 kantelde dat beeld. Na een lange periode van binnenlandse vertrekoverschotten door suburbanisatie en zelfs 'stedelijke vlucht' wonnen de steden weer aan aantrekkingskracht. De stad trekt met name steeds meer jongeren aan, wat mede komt doordat steeds meer jongeren zijn gaan studeren (PBL 2015). Ook is er sprake van een toenemend *aantal* en een licht toenemend *aandeel* gezinnen in de stad (zie ook Boterman et al. 2010). Met name onder hoger opgeleide gezinnen met een bovenmodaal inkomen (de middenklassegezinnen), geniet de stad een toenemende populariteit, zo lijkt onderzoek in Amsterdam van Boterman (2012, 2014) en Karsten (2014) uit te wijzen. Boterman (2014) schrijft deze ontwikkeling deels toe aan de bouw van eengezinswoningen in de steden, zoals op IJburg in Amsterdam. Maar volgens hem is bovenal de vraag naar stedelijke woonmilieus onder deze huishoudens veranderd, onder meer als gevolg van de toename van het aantal tweeverdieners. De samenklontering van voorzieningen en werkgelegenheid in steden maakt het gemakkelijker om – wonend in de stad – de zorg voor kinderen en twee carrières te combineren.

In de afgelopen paar jaar hebben echter steeds meer gezinnen de stad verlaten (CBS 2016). Het kan hier gaan om een inhaalslag van huishoudens die eerder hadden willen verhuizen maar daarin niet slaagden vanwege de woningmarktkrisis. Het is evenwel ook denkbaar dat het toegenomen vertrek samenhangt met de oplopende druk op de stedelijke woningmarkt. In de afgelopen jaren is het woningtekort immers flink opgelopen, mede als gevolg van een sterk achterblijvende bouwproductie. Met name in stedelijke regio's heeft dit geresulteerd in weer sterk oplopende huizenprijzen. In Amsterdam en Utrecht wordt zelfs al gesproken over het 'droogkoken' van de markt (NVM 2016; de Volkskrant 2016).

## Wens of noodzaak?

In dit artikel proberen we de vraag te beantwoorden of de voorkeur voor stedelijk wonen onder jonge singles, jonge stellen en gezinnen daadwerkelijk is veranderd in de afgelopen 35 jaar. Met andere woorden: in hoeverre zijn de observaties van Boterman en Karsten een weerspiegeling van een verschuiving van woonvoorkeuren naar urbane woonmilieus? Of moeten ontwikkelingen in het verhuis- en vestigingsgedrag van huishoudens vooral worden gezien in het licht van (veranderde) mogelijkheden op de stedelijke woningmarkt om te verhuizen en een woning te vinden passend bij de woonwensen en portemonnee?

Lastig bij het beantwoorden van deze vraag is het feit dat geuite woonvoorkeuren en veranderingen daarin niet

los zijn te zien van de (veranderde) mogelijkheden die mensen hebben om deze voorkeuren te realiseren. Er is sprake van een wisselwerking tussen geuite voorkeuren, mogelijkheden (woningaanbod), beperkingen (inkomen) en daadwerkelijk gedrag (op de woningmarkt). Mensen zijn geneigd hun woonvoorkeuren aanpassen aan hun financiële hulpbronnen en de woningmarktomstandigheden van dat moment (De Groot 2011).

### **Kader 1: Verantwoording data en methode**

#### *Woononderzoek*

Voor onze analyses hebben we gebruik gemaakt van gegevens uit de bestaande reeks van woningbehoefteonderzoeken (WBO) en woononderzoeken (WoON) (1981, 1986, 1990, 1994, 1998, 2002, 2006, 2009, 2012 en 2015). Deze grootschalige, cross-sectionele landelijke woononderzoeken geven een representatief beeld van de huidige en gewenste woonsituatie van de Nederlandse bevolking van 18 jaar en ouder. Onze analyses hebben betrekking op diegenen die binnen twee jaar naar een andere woning (binnen Nederland) wilden verhuizen.

#### *Stedelijkheid*

Op basis van informatie over de gemeente waar deze 'verhuisgeneigden' naar toe wilden verhuizen is de stedelijkheid van de gewenste gemeente in kaart gebracht. Informatie over de stedelijkheidsgraad van gemeenten is afkomstig van het Centraal Bureau van de Statistiek (CBS) voor de periode 1994-2015. De stedelijkheidsgraad is pas in 1992 ontwikkeld. Om de stedelijkheid van de gewenste gemeente te bepalen voor de jaren 1981, 1986 en 1990 hebben we voor 1990 de gemiddelde omgevingsadressendichtheid van alle afzonderlijke adressen berekend binnen een gemeente. Dit is gedaan conform de methodiek van het CBS (Den Dulk et al. 1992). Deze omgevingsadressendichtheid reflecteert de stedelijkheidsgraad van een gemeente. Aangezien de stedelijkheidsgraad van een gemeente doorgaans niet zo snel verandert (Den Dulk et al. 1992), hebben we de omgevingsadressendichtheid van 1990 ook toegerekend aan de gemeenten in 1981 en in 1986, daarbij rekening houdend met gemeentelijke herindelingen. Onder de zeer sterk stedelijke gemeenten bevinden zich uiteraard de vier grote steden, maar ook Groningen, Tilburg en Haarlem en steden als Delft, Schiedam, Vlaardingen en Rijswijk.

#### *Non-respons*

Niet iedere verhuisgeneigde geeft aan naar welke gemeente hij of zij wil verhuizen; soms weten verhuisgeneigden eenvoudigweg niet naar welke gemeente ze willen verhuizen of hebben ze geen voorkeur voor een bepaalde gemeente. Voor deze verhuisgeneigden hebben we dus geen informatie over de stedelijkheid van de gewenste gemeente. Het gaat hier om zo'n 20 tot 30 procent van de verhuisgeneigden (dit verschilt per onderzoeksjaar). Er is hierbij bovendien sprake van enige selectiviteit. Zo spreken jongeren en hoger opgeleiden vaker geen voorkeur uit voor een bepaalde gemeente dan ouderen en lager opgeleiden.

#### *Huishoudens*

We hebben onze analyses beperkt tot drie categorieën huishoudens die op de woningmarkt zeer mobiel zijn: jonge alleenstaanden (tot 30 jaar), jonge samenwonende stellen (tot 30 jaar, zonder kinderen) en gezinnen (in de leeftijd van 30 tot 55 jaar). Daarbij maken we onderscheid in lager en hoger opgeleiden. Op basis van de hoogste voltooide opleiding van de respondent worden drie categorieën onderscheiden: geen startkwalificatie, wel een startkwalificatie (mbo-, havo- of vwo-diploma) en HBO/WO-diploma.

## **Gezocht: stedelijke woonplek**

Wonen in de stad is steeds meer in trek (figuur 1). Huishoudens die willen verhuizen spreken steeds vaker een voorkeur uit voor een (zeer) sterk stedelijke woonomgeving. Dit geldt niet alleen voor jonge singles en jonge stellen maar ook voor gezinnen met kinderen. De populariteit voor landelijk wonen, ofwel voor het wonen in een weinig of niet-stedelijke gemeente is daarentegen de afgelopen drie decennia gestaag afgenomen. Hetgeen zou kunnen leiden tot een verdere polarisatie in regionale druk op de woningmarkt, met een hoge druk in de steden en een lage druk op het platteland.

#### *Jongeren*

Vooraf onder jonge stellen lijkt er sprake van een toegenomen voorkeur voor zeer sterk stedelijke woongemeenten (figuur 1). Waar in 1981 18 procent van de verhuisgeneigde jonge stellen naar een zeer sterk stedelijke gemeente wilde verhuizen, gold dit in 2015 voor 37 procent van hen. Beschouwen we de voorkeur voor sterk stedelijke en matig stedelijke woongemeenten, dan zien we dat de voorkeur hiervoor onder jonge stellen in de jaren tachtig nog afnam om vanaf 1990 weer aan te trekken.

Vooral jonge alleenstaanden spreken een sterke voorkeur uit voor het wonen in de stad. Was dat aandeel in de jaren tachtig al groot (ruim 70%), in 2015 spreekt zelfs meer dan 80% van de jonge alleenstaanden een voorkeur uit voor het wonen in een (zeer) sterk stedelijke gemeente. Vaak volgen deze jonge singles nog een universitaire opleiding. Deze jonge singles zijn gemiddeld genomen (en logischerwijze) iets jonger dan jonge stellen met een voorkeur voor een (zeer) sterk stedelijke gemeente en ze hebben een lager inkomen.

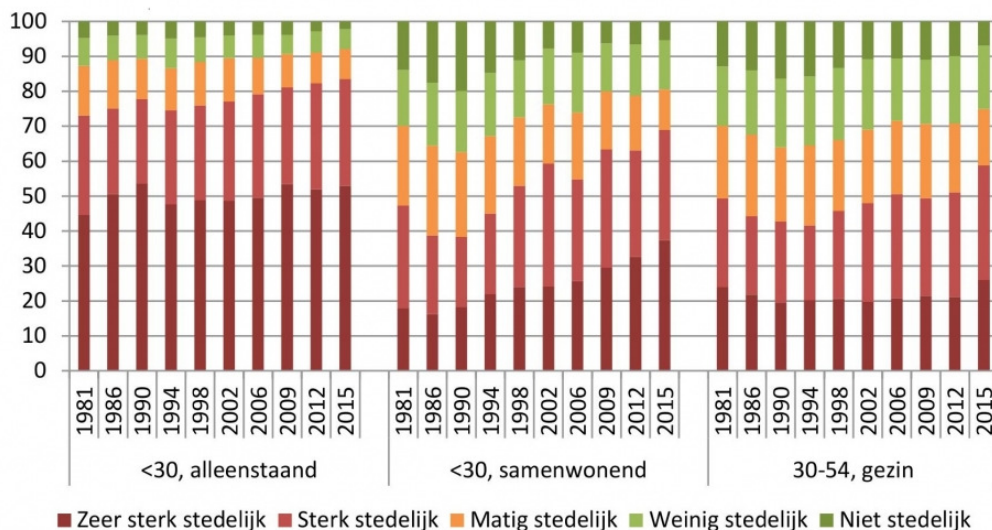
### Gezinnen

Zeer sterk stedelijke gemeenten, waaronder Rotterdam, Amsterdam, Utrecht en Den Haag, zijn anno 2015 net zo in trek bij gezinnen als in de jaren tachtig. De voorkeur voor sterk stedelijke woongemeenten, waaronder Amersfoort, Gouda, Zoetermeer en Zwolle, is de laatste twintig jaar toegenomen (figuur 1). Wilde in 1994 zo'n 21 procent van de verhuisgeneigde gezinnen verhuizen naar een sterk stedelijke gemeente, in 2015 is dat 33 procent. Splitsen we de gezinnen uit naar opleiding, dan valt op dat zeer sterk stedelijke gemeenten (en dat zijn met name de grote steden) steeds gewilder worden onder hoogopgeleide gezinnen (figuur 2). Aanvankelijk was er in de jaren tachtig sprake van een licht afnemende populariteit van zeer sterk stedelijke gemeenten onder hoogopgeleide gezinnen, maar vanaf de jaren negentig keerde deze trend.

Deze bevinding ondersteunt de observaties van Boterman (2012) en Karsten (2003, 2007) dat de stad vooral een toenemende populariteit geniet onder hoog opgeleide 'middenklassegezinnen'. Het wonen in de stad maakt het makkelijker om twee carrières en een gezinsleven met de zorg voor kinderen te combineren, dit door de samenklontering van voorzieningen en banen (Karsten 2007; Karsten et al. 2006; De Meester et al. 2011).

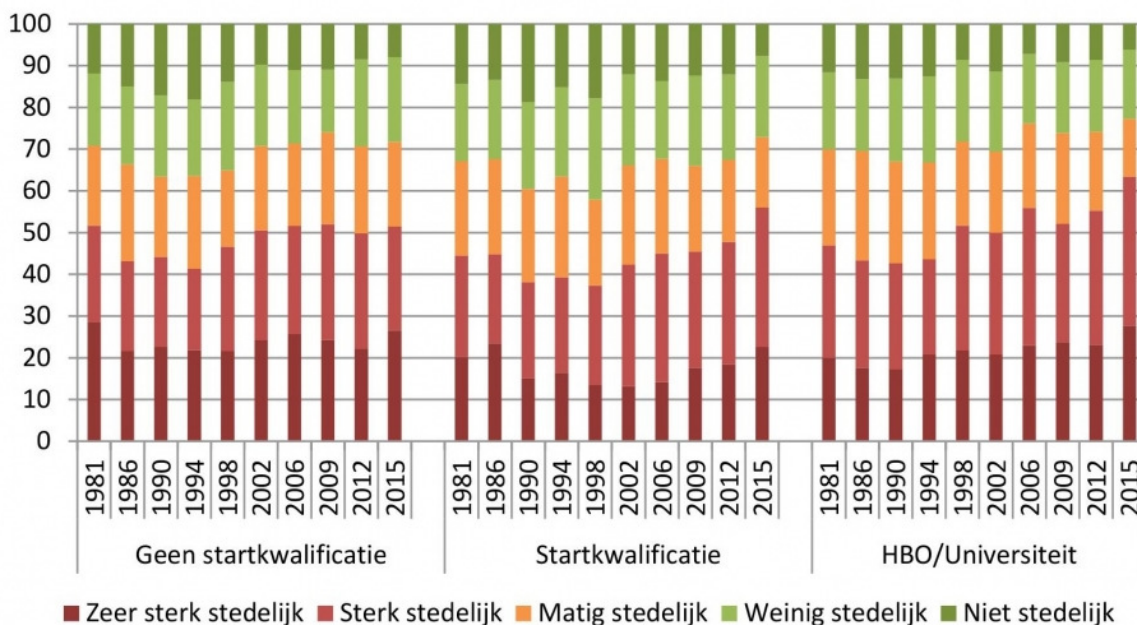
Het werk van Karsten (2003, 2007) laat zien dat middenklassegezinnen in Rotterdam en Amsterdam stedelijk blijven wonen omdat dit het gemakkelijker maakt om zorg en twee carrières te combineren. De Meester e.a. (2011) toonden aan dat stedelijkheidsgraad en relatief gelijke taakverdeling tussen partners binnen gezinshuishoudens positief samenhangen.

Figuur 1 Stedelijkheid van gewenste woongemeente



Bron: WBO/WoON 1981-2015

Figuur 2 Stedelijkheid van gewenste woongemeente van gezinnen, naar opleiding



Bron: WBO/WoON 1981-2015

Bovenstaande observaties vereisen de relativerende kanttekening dat veruit de meeste verhuiscandidate (tussen de 85 en 90 procent) met een voorkeur voor een (zeer) sterk stedelijke woongemeente al in een (zeer) sterk stedelijke gemeente wonen. Rekening houdend met de stedelijkheid van de huidige woongemeente, in hoeverre zien we dan daadwerkelijk een gewenste trek naar de stad bij jonge huishoudens? En willen zeer sterk stedelijk wonende gezinnen tegenwoordig minder vaak de stad verlaten dan in de jaren tachtig van de vorige eeuw?

### Jongeren

Als jonge huishoudens willen verhuizen, dan willen ze dat meestal binnen de eigen woongemeente doen (tabel 1 en 2). Dit geldt ook voor jonge huishoudens op het platteland. Wél kijken jonge huishoudens tegenwoordig wat vaker over de grenzen van hun woongemeente heen dan in de jaren tachtig en negentig van de vorige eeuw (zie tabel 1 en 2). Over het algemeen geldt dat hoe landelijker de woongemeente is, hoe vaker jonge huishoudens naar een andere gemeente willen verhuizen.

Jonge huishoudens die naar een andere gemeente willen verhuizen, willen wel eerder stedelijker dan landelijker gaan wonen; dit patroon is bovendien verstevigd in de afgelopen jaren. Ter illustratie: van de jonge huishoudens in matig stedelijke gemeenten die naar een *andere* gemeente wilden verhuizen, wilde in 2015 circa 71 procent stedelijker gaan wonen; slechts 5 procent wilde landelijker gaan wonen. In 1981 bedroegen deze aandelen 42 procent (stedelijker) en 34 procent (landelijker).



Tabel 1 Huidige en gewenste gemeente naar stedelijkheid onder verhuisgeneigde jonge singles en jonge stellen, 1981

Stedelijkheid woongemeente	Gewenste gemeente...					
	Huidige	Andere gemeente				
		Zeer sterk stedelijk	Sterk stedelijk	Matig stedelijk	Weinig stedelijk	Niet stedelijk
Zeer sterk stedelijk	84	5	6	3	1	1
Sterk stedelijk	77	7	6	3	4	3
Matig stedelijk	77	4	5	6	4	4
Weinig stedelijk	75	4	6	4	7	4
Niet stedelijk	65	3	8	6	9	10

Bron WBO 1981, bewerking PBL

Tabel 2 Huidige en gewenste gemeente naar stedelijkheid onder verhuisgeneigde jonge singles en jonge stellen, 2015

Gewenste woongemeente:						
Stedelijkheid woongemeente	Huidige	Andere...				
		Zeer sterk stedelijk	Sterk stedelijk	Matig stedelijk	Weinig stedelijk	Niet stedelijk
Zeer sterk stedelijk	77	12	8	1	1	0
Sterk stedelijk	68	15	11	2	3	1
Matig stedelijk	69	8	11	11	1	0
Weinig stedelijk	65	8	8	2	13	3
Niet stedelijk	53	0	10	11	8	18

Bron WoON 2015, bewerking PBL

Tabel 3 Huidige en gewenste gemeente naar stedelijkheid onder verhuisgeneigde gezinnen, 1981

Stedelijkheid woongemeente	Gewenste gemeente...					
	Huidige	Andere gemeente				
		Zeer sterk stedelijk	Sterk stedelijk	Matig stedelijk	Weinig stedelijk	Niet stedelijk
Zeer sterk stedelijk	81	4	7	4	2	1
Sterk stedelijk	80	5	6	3	4	2
Matig stedelijk	76	3	6	8	5	3
Weinig stedelijk	71	3	7	8	5	6
Niet stedelijk	65	4	7	8	8	8

Bron WBO 1981, bewerking PBL

Tabel 4 Huidige en gewenste gemeente naar stedelijkheid onder verhuisgeneigde gezinnen, 2015

Gewenste woongemeente:						
Stedelijkheid woongemeente	Huidige	Andere...				
		Zeer sterk stedelijk	Sterk stedelijk	Matig stedelijk	Weinig stedelijk	Niet stedelijk
Zeer sterk stedelijk	86	4	5	2	3	0
Sterk stedelijk	80	7	6	3	3	1
Matig stedelijk	79	4	6	6	4	2
Weinig stedelijk	78	1	8	3	7	2
Niet stedelijk	73	8	6	2	4	7

Bron WoON 2015, bewerking PBL

## Het urbane ideaal en het oplopende woningtekort

De aantrekkingskracht van de grote steden op jonge huishoudens is sinds de jaren '80 toegenomen. De stad is bovendien toenemend populair onder gezinnen. De recente toename van het aantal gezinnen in de steden valt evenwel niet terug te voeren op een sterke verschuiving in de woonvoorkeuren van gezinnen ten aanzien van het stedelijk wonen. Wel kunnen we een tweetal andere (en elkaar aanvullende) verklaringen aanvoeren.

Ten eerste is het zo dat zeer sterk stedelijk wonende gezinnen die binnen de stad willen verhuizen - en dat aandeel is verder toegenomen - hier tegenwoordig beter in slagen dan in de jaren tachtig. In die jaren werden er immers vooral eengezinswoningen in de omliggende (groei)gemeenten gebouwd en niet zo zeer in de grote steden zelf. Dat is met de realisatie van de Vinex-wijken binnen de grootstedelijke gemeentegrenzen omgeslagen. Het urbane ideaal is daarmee steeds bereikbaarder geworden, al moet hierbij worden aangetekend dat dit vooral geldt voor gezinnen met een hoger inkomen. Ten tweede is de toename van het aantal gezinnen met een stedelijke woonoriëntatie simpelweg een volume-effect, en een kwestie van padafhankelijkheid. Met de toegenomen trek van jonge alleenstaanden naar de stad is immers het aantal 'potentiële' gezinnen de laatste decennia sterk gegroeid. Een toenemend aantal onder hen komt op een gegeven moment in de gezinsvormende fase terecht. De woonvoorkeuren zijn dus niet zo zeer gewijzigd, het aantal huishoudens dat een voorkeur uitspreekt voor het wonen in de stad én de mogelijkheden heeft om die voorkeuren te realiseren, is gewoonweg toegenomen.

## Bouwafstemming op regionaal niveau

De mate waarin stedelijk wonende 'potentiële' gezinnen in de steden (kunnen) blijven wonen hangt echter af van de mogelijkheden die de stedelijke woningmarkt hen biedt. Deze mogelijkheden staan momenteel onder druk. In de afgelopen jaren is het woningtekort namelijk fors opgelopen, met name in de steden (ABF Research 2016; PBL 2016) en zeker in de Noordvleugel van de Randstad. De vraag is er groter dan het aanbod. Dit heeft geresulteerd in weer sterk gestegen woningprijzen en in een toegenomen (gedwongen) vertrek van gezinnen uit de stad (CBS 2016). Het woningtekort wordt inmiddels alom gezien als een van de meest urgente opgaven voor de (Rand-)stedelijke woningmarkt (zie bijvoorbeeld OTB/Platform31 2016).

Zowel vanuit bestaande (en zeer robuuste) woonlocatievoorkeuren, als vanuit beleidsoverwegingen ten aanzien van mobiliteitsbeperking en stimulering van de regionale economie, ligt het voor de hand om in de steden zowel voor jonge huishoudens (starters) als gezinnen geschikte woningen bij te bouwen. De vraag is waar dat kan? Van Duinen et al. (2016) laten weliswaar zien dat een aanzienlijk deel van de totale woningbehoefte binnen de bestaande stedelijke contouren kan worden opgevangen door de transformatie van on(der)benutte terreinen en bestaand ander vastgoed, maar dat zelfs in een laag groeiscenario geldt dat – met name in de Noordvleugel van de Randstad - een deel van de woningbehoefte op nieuwe uitbreidingslocaties aan de rand van de centrale steden zal moeten worden opgevangen. Dit vereist een afstemming van woningbouwplannen op een regionaal schaalniveau.

Tenslotte kan worden afgevraagd wat de effecten zijn van een toenemende vraag naar en realisatie van stedelijk wonen. De druk op de stedelijke woningmarkt neemt toe terwijl de vraag naar woningen in andere woningmarktregio's afneemt. Met een toenemende uitstroom van ouderen uit de woningmarkt in zicht (De Groot e.a. 2013), ouderen die bij overlijden of verhuizing naar een verzorgings- of verpleeghuis veelal eengezinskoopwoningen achterlaten, zou er een situatie kunnen ontstaan dat waar in de steden momenteel een groeiend tekort bestaat aan eengezinswoningen, in grote delen van Nederland op termijn een overschot aan eengezinswoningen zal ontstaan.

## Literatuur

- ABF Research (2016), *Socrates 2016. Simulatie van de woningmarkt tot 2025*. Delft: ABF Research.
- Boterman, W.R. (2012), *Residential practices of middle classes in the field of parenthood*. Amsterdam: Universiteit van Amsterdam (proefschrift).
- Boterman, W.R. (2014), 'Gentrification en de terugkeer van middenklassegezinnen naar Amsterdam', pp. 167-190 in: J. Bakens, H. de Groot, P. Mulder & C.J. Pen, *Soort zoekt soort: Clustering en sociaal-economische scheidslijnen in Nederland*, Den Haag: Platform 31.
- Boterman, W.R., L. Karsten & S. Musterd (2010), 'Gentrifiers settling down? Patterns and trends of residential location of middle-class families in Amsterdam', *Housing Studies* 25: 693-714.
- CBS (2016), Meer jonge gezinnen verlaten de stad, nieuwsartikel 9 juni 2016, verkregen op 2 januari 2017 via [www.cbs.nl](http://www.cbs.nl).
- Duinen, L. van, E. Buitelaar & B. Rijken (2016), *Transformatiepotentie: woningbouwmogelijkheden in de bestaande stad*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Groot, C. de (2011), *Intentions to move, residential preferences and mobility behaviour: A longitudinal perspective*, Amsterdam: Universiteit van Amsterdam (proefschrift).
- Groot, C. de, F. van Dam & F. Daalhuizen (2013) *Vergrijzing en woningmarkt*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving
- Karsten, L. (2003), 'Family gentrifiers: Challenging the city as a place simultaneously to build a career and to raise children', *Urban Studies* 40: 2573-2584.
- Karsten, L. (2007), 'Housing as a way of life: towards an understanding of middle class families' preferences for an urban residential location', *Housing Studies* 22: 83-98.
- Karsten, L. (2014), 'From yuppies to yupps: family gentrifiers consuming spaces and re-inventing cities', *TESG*, 105: 175-188.
- Karsten, L., A. Reijndorp & J. van der Zwaard (2006), *Smaak voor de stad. Een studie naar de stedelijke woonvoorkeur van gezinnen*, Den Haag: Ministerie van VROM.
- Meester E. de, A. Zorlu & C.H. Mulder (2011), 'The residential context and the division of household and childcare tasks', *Environment and Planning A* 43: 666 – 682.
- NVM (2016) *NVM woningmarktcijfers 1<sup>ste</sup> kwartaal 2016*, persbericht 7 april 2016, verkregen op 3 januari 2017 via [www.nvm.nl](http://www.nvm.nl).
- OTB/Platform31 (2016) *Wooncongres 2016: De nieuwe woningnood?* Verslag van het Wooncongres 2016, 25 oktober 2016, verkregen op 3 januari 2017 via [www.platform31.nl](http://www.platform31.nl).
- Planbureau voor de Leefomgeving (2015) *De stad: magneet, roltrap en spons. Bevolkingsontwikkelingen in stad en stadsgewest*, Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Planbureau voor de Leefomgeving (2016) *Richting geven – Ruimte maken. Balans van de Leefomgeving 2016*, Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Volkskrant, de (2016) *Gekte op de woningmarkt: Utrecht volgt Amsterdam*, 21 oktober 2016 verkregen op 3 januari 2017 via [www.volkskrant.nl](http://www.volkskrant.nl).