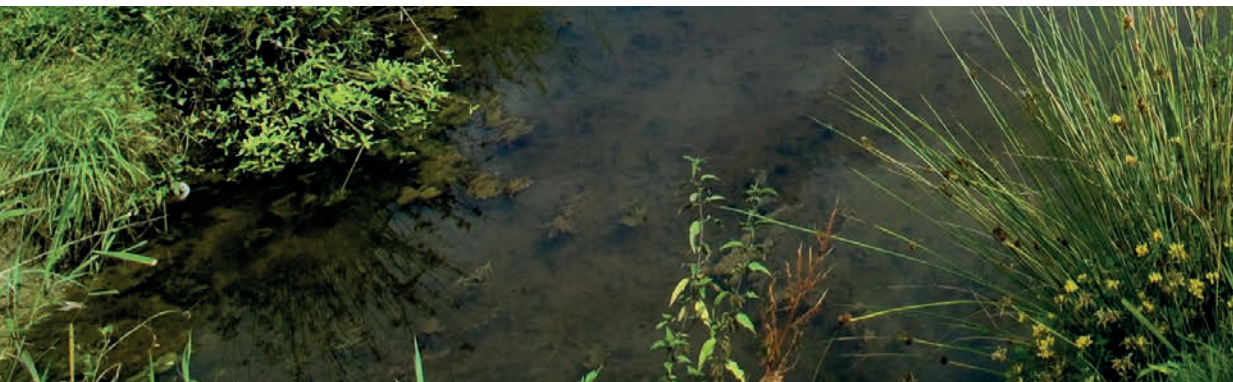




De achterkant van de stad





Terwijl de woningmarkt in de meeste steden van Nederland oververhit is, is dat meerendeels op het platteland niet het geval. Waar je voor de gemiddelde Nederlandse woningprijs in Haarlem een benauwde tussenwoning vindt, kun je in Wamel, Tynaarlo of Roswinkel een vrijstaande woonboerderij betrekken. Voor een ruime goedkope woning met tuin moet je op het platteland zijn. Maar die lage prijzen roepen ook de vraag op wie daar wil wonen. Wat is de toekomst van het platteland als woonmilieu? Is die somber of valt dat wel mee?

Tekst **Frank van Dam** en **Femke Daalhuizen**

Hengelo 't Genseler
HENRI CORMONT

WONINGMARKT DRAAIT DOOR

Sinds de recessie is de Nederlandse woningmarkt weer flink in beweging. De verhuismobiliteit is toegenomen en vooral in de steden zijn de prijzen van woningen weer sterk gestegen; soms zoals in Amsterdam, Utrecht en nu ook Den Haag zelfs explosief. Op het Nederlandse platteland is dat in veel mindere mate het geval: de prijzen van woningen bevinden zich er nog veelal onder het niveau van 2008, soms op slechts 80% van het 2008-niveau. Bijvoorbeeld omdat de vraag naar woningen er soms geringer is dan het aanbod; het vertrek vanuit het platteland is groter dan de trek daar naar toe. En de aantrekkelijkheid van zowel een woonregio als van een woonbuurt uit zich in de ontwikkeling van woningprijzen.

Instroom en uitstroom

Een analyse van verhuisstromen van de steden naar het platteland laat zien dat het aantal mensen dat zich vanuit het platteland in de steden vestigt in de afgelopen 25 jaar is toegenomen, en dat het aantal mensen dat een omgekeerde beweging heeft gemaakt en verhuisd is naar een plattelandsgemeente door de tijd heen enigszins schommelt (figuur 1). Het aandeel verhuizingen van mensen vanuit een plattelandsgemeente binnen dezelfde gemeente of naar een andere plattelandsgemeente is eveneens geleidelijk afgenomen, van 62% in 1990 naar 57% in 2016. Het nettoresultaat van al deze bewegingen door de tijd heen, een negatief binnenlands migratiesaldo, wordt slechts ten dele gecompenseerd door een positief buitenlands migratiesaldo.

Wat betreft de binnenlandse stromen bestaat de uitstroom uit plattelandsgemeenten met name uit jongeren, de instroom betreft met name gezinnen (figuur 2). De blijvers zijn vooral gezinnen en ouderen. Het gevolg

daarvan is een geleidelijke vergrijzing van de bevolking van het platteland. Die weerspiegelt zich ook in de relatief geringe verhuismobiliteit op en vanuit het platteland: die schommelt al decennialang rond de 12% (van de bevolking) per jaar, terwijl die in stedelijke gemeenten veel hoger ligt, tot soms ver boven de 20% per jaar. Prognoses van CBS en PBL laten zien dat die vergrijzing zal doorzetten: in 2040 zal in vele plattelandsgemeenten meer dan een derde van de bevolking ouder zijn dan 65 jaar. Als gevolg van het overlijden van de babyboomgeneratie in de periode 2025-2040, zullen steeds grotere aantallen woningen vrijkomen op de markt. Ook na 2040 blijft die 'uitstroom' aanzienlijk. Of naar die woningen vervolgens (nog) een vraag bestaat, staat te bezien. In een aantal plattelandsgemeenten wordt dan ook niet alleen een dalend aantal inwoners voorzien (dat geldt voor de meeste gemeenten, vooral als gevolg van huishoudensverdunding), maar ook een krimpend aantal huishoudens. Woningleegstand is daardoor een reëel perspectief (zie ook Van Dam, De Groot & Verwest 2006; Verwest, Sorel & Buitelaar 2008).

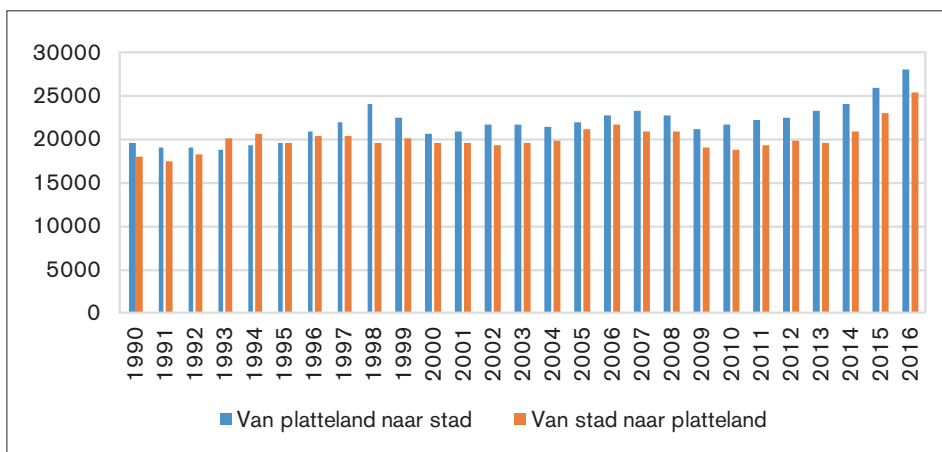
Rurale idylle of suburbaan ideaal?

Woningbehoefte- en verhuiswensenonderzoek laat zien dat mensen een sterke voorkeur hebben voor groene, rustige, veilige en overzichtelijke woonomgevingen, op korte afstand van stedelijke voorzieningen, werkgelegenheid en openbaar vervoer (Van Dam e.a. 2003; 2005). Ook woningprijzenonderzoek ondersteunt die bevinding (Van Dam & Visser 2006). Die woonwensen zijn bovendien redelijk stabiel en robuust door de tijd heen (Van Dam & De Groot 2017).

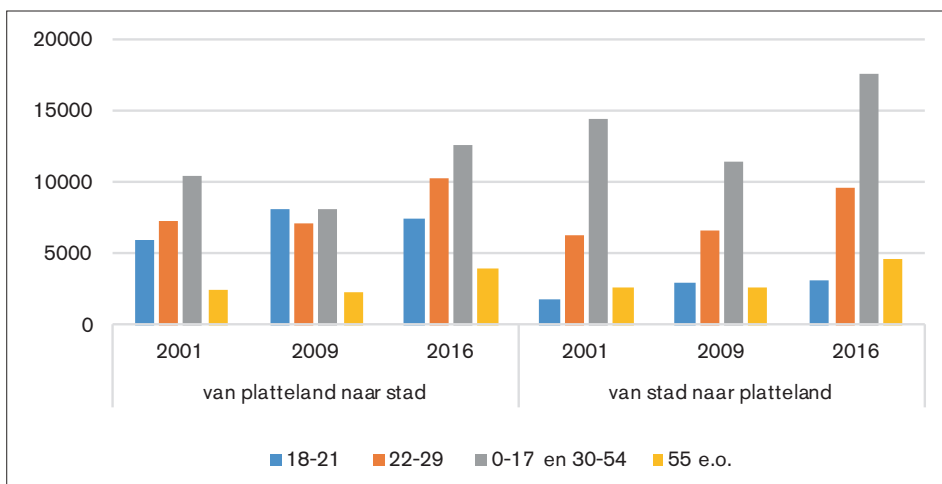
Er lijkt sprake te zijn van een zogenaamde 'rurale idylle' (Van Dam, Heins & Elbersen 2002). De begrippen 'ruraal' en 'platte-

“De rurale
idylle lijkt
vooral een
suburbaan
ideaal.”

FRANK VAN DAM EN FEMKE DAALHUIZEN



Figuur 1. Aantal binnenlandse verhuizingen tussen stad (stedelijkheidsklasse 1 en 2) en platteland (stedelijkheidsklasse 5), 1990-2016.



Figuur 2. Binnenlandse migratie tussen stad (stedelijkheidsklassen 1 en 2) en platteland (stedelijkheidsklasse 5), naar leeftijdsklasse in 2001, 2009 en 2016.

land' zijn evenwel geen synoniemen. Rurale woonmilieus hoeven niet noodzakelijk op het platteland te zijn gelokaliseerd. Sterker nog: de expliciete wens te verhuizen naar het platteland is vrij gering. Dit plaatst de vraag naar groen en rustig

wonen in perspectief. Men wil weliswaar verhuizen naar een woonmilieu met landelijke kenmerken, maar blijkt toch vooral op zoek naar een woning met een tuin in een rustige, veilige, groene en overzichtelijke woonomgeving, in of op korte afstand van

de stad. Woonmilieukeurmerken als sociale veiligheid, rust, verkeersveiligheid en de aanwezigheid van groen worden daarbij bij uitstek op prijs gesteld.

De rurale idylle lijkt vooral een suburbaan ideaal, hetgeen het succes van en de woontevredenheid in de Vinex-wijken verklaart. De meeste stedelingen willen stedelijk blijven wonen. Daarnaast zijn er ook plattelandsbewoners die zich in de stad willen vestigen, met name jongeren, op zoek naar een opleiding, naar werk, vertier en wellicht een partner. De stad trekt, en dat is altijd al zo geweest.

Wie willen er dan nog op het platteland wonen? Nou, ten eerste de meeste plattelandsbewoners zelf. Die wonen daar met veel plezier en willen daar niet weg. De vraag is echter of het platteland ook een aantrekkelijk alternatief kan zijn voor mensen die nu nog stedelijker wonen? Slechts een bescheiden, maar niettemin significant, deel van de verhuisgeneigde stedelingen wil daadwerkelijk de stap zetten van de stad of buitenwijk naar het platteland. Rust, ruimte en groen is hier immers voor een schappelijke prijs beschikbaar. Bovendien is de flexibiliteit in tijd en ruimte van individuen en huishoudens in de afgelopen decennia sterk toegenomen en zal in de nabije toekomst nog verder toenemen. Belangrijkste factoren in dit proces zijn: de ontwikkeling van de welvaart, de ontwikkeling van de automobilititeit, de beschikbaarheid van allerlei digitale toepassingen en diensten, de korter en flexibeler geworden werkweken, en de vergrijzing. Hierdoor is de keu-

zeruimte op de woningmarkt voor veel huishoudens groter geworden. Wellicht dat dat, maar ook de lagere woningprijzen de vraag naar landelijk wonen verder zal stimuleren.

Die mogelijke toename van de vraag naar landelijk wonen (dorps wonen, buiten wonen) zal evenwel niet in alle plattelandsgebieden optreden, maar zich vooral

“De mogelijke toename van de vraag naar landelijk wonen zal vooral in de nabijheid van stedelijke centra optreden.”

in de relatieve nabijheid van stedelijke centra (van Utrecht tot Groningen en van Maastricht tot Zwolle) en in de als landschappelijk aantrekkelijk beschouwde plattelandsgebieden voordoen. Hoewel afstanden de woning- en woonmilieukeuze van huishoudens steeds minder bepalen, blijft relatieve nabijheid (tot centra van werkgelegenheid) en/of connectiviteit (treinverbindingen, glasvezel) belangrijk.

Achterkant

Elshof (2017) laat in zijn proefschrift zien dat ook op het in bevolkingsomvang stagnerende platteland (in zijn geval Noord-Nederland) er altijd nog dorpen



Uitdammer Die Holysloot, Theo Bos

zijn die wel groeien en waar de druk op de lokale woningmarkt aanzienlijk is. Een aantrekkelijke gebouwde omgeving en een aantrekkelijke woningvoorraad in een aantrekkelijk landschap is blijkbaar veel waard. Die bevinding is waardevol en beleidsrelevant. Maar tegelijkertijd niet nieuw: ook in het dertig jaar geleden ver-

schenen onderzoeksrapport De achterkant van verstedelijkt Nederland (Huigen & Van der Velden 1989), de proefschriften van Van Dam (1995) en Thissen (1997) en de Dorpenmonitor van het SCP (Steenbekkers & Vermeij 2013) werden vergelijkbare conclusies getrokken.

De toekomst van de dorpen en daarmee



van het platteland als woonplek is veelkleurig en verre van kansloos. Al blijven er plekken, met name in onaantrekkelijke landschappen en aan de randen van het land, waar leegstand onvermijdelijk lijkt. Er bestaan echter evenzeer verschillen in druk op de woningmarkt tussen plattelandsgemeenten, als tussen landelijke en stedelijke

gemeenten. Dus die zorgelijke ‘achterkant’ van de stedelijke woningmarkt staat niet per se synoniem voor ‘platteland’. ■

LEES MEER

Lees dit artikel, en meer, ook online op www.ruimteewonen.nl/artikelen