

# ‘Attractieve steden: mensen stemmen met de voeten’

Bereikbaarheid van werk en cultureel aanbod vormen belangrijke aantrekkingskrachten

voor steden. Nu de krappe woningmarkt is vervangen door een ruime woningmarkt

zullen mensen zelf wel laten zien waar ze écht willen wonen. Voor Almere is dat geen

goed nieuws, tenzij de bereikbaarheid drastisch wordt verbeterd, aldus Gerard Marlet,

directeur van Atlas voor Gemeenten die ieder jaar de attractiviteit van steden onderzoekt.

door Anne Luijten

‘Amsterdam kan groei niet aan,’ kopte *Het Parool* onlangs naar aanleiding van onderzoek van het Planbureau voor de Leefomgeving en het Centraal Bureau voor de Statistiek. Volgens de ramingen groeit het aantal inwoners tot 2025 met honderd-tienduizend, een aanwas die om zestigduizend extra woningen vraagt. En dat terwijl alle nieuwbouwplannen vorig jaar onder druk van de crisis juist zijn geschrapt. Ook de andere steden in de Randstad staat een forse bevolkingsgroei te wachten, evenals andere steden met bovenregionale voorzieningen zoals Zwolle, Arnhem, Nijmegen en de Brabantse stedenrij. Verloren de steden tot tien jaar geleden nog veel inwoners vanwege suburbanisatie, inmiddels zijn de steden onder meer door hun Vinex-wijken helemaal terug, ten koste van de periferie. Iemand die deze aantrekkings- en afstootbewegingen van steden in kaart brengt en analyseert is Gerard Marlet, directeur van *Atlas voor Gemeenten* en auteur van het boek *De aantrekkelijke stad*. Marlet: “De stad wint het van het platteland en de Randstad van de periferie.”

## Ruime woningmarkt

Marlet maakt een kanttekening bij de voorspelmodellen en hun uitkomsten voor groei of krimp. Veel van de voorspellingen worden gedaan op basis van gegevens uit een situatie die inmiddels niet meer bestaat. In de nieuwe realiteit is er sprake van een ruime woningmarkt in plaats van een krappe, en zullen mensen zich anders gaan gedragen. “Mijn voorspelling is dat mensen nu echt kunnen kiezen waar ze willen wonen. En waar ze willen wonen zullen niet per se de steden zijn die daarvoor bedacht of aangewezen zijn, zoals Almere of Spijkenisse. De cijfers voor deze laatste gemeenten laten krimp zien in plaats van groei. Dat mensen stemmen met hun voeten is eigenlijk nu al realiteit. De steden die niet in trek zijn, zijn weinig aantrekkelijk door het gebrek aan voorzieningen en een slechte bereikbaarheid van werk.”

Dat is geen goed nieuws voor Almere, dat juist van het Rijk een schaa sprong zou moeten maken en dus fors zou moeten groeien. Alleen een duidelijk beleid gericht op voorzieningen en bereikbaarheid van werk kan de trend nog keren, zegt Marlet. “Zonder beleid kun je uitrekenen hoeveel er leeg zal staan in

Almere over twintig jaar. De IJmeerlijn zou enorm helpen, evenals de A6/A9-verbreding.” Voor de voormalige groeikern Spijkenisse staan de zaken er nog minder rooskleurig voor. De stad krimpt al jaren. Zo is er een aantal steden dat in gaat tegen de algemene trend dat het goed gaat met de steden. Marlet: “Binnen het regionale perspectief zie je dat steden het beter doen dan het platteland. Maar er zijn wel degelijk steden die het echt moeilijk hebben. Er is zeker sprake van een trek naar de stad, maar dat geldt niet voor elke stad.”

## Krimp

Het fenomeen krimp gaat niet zozeer over de afname van de bevolking, maar over een afname van het aantal huishoudens waardoor leegstand ontstaat. In Groningen en Limburg is dit al realiteit. De oorzaak is het wegtrekken van jonge gezinnen, waarvoor niemand in de plaats komt. De geografische ligging in het land in combinatie met het voorzieningenniveau bepaalt dan welke gemeenten krimpen. De tendensen zijn dat met name de hoger opgeleiden vertrekken en bereid zijn te verhuizen over grote

## ‘De trek naar de stad geldt niet voor elke stad’

afstanden. Marlet: “De markt wordt bepaald door wat de hoger opgeleiden doen. De lager opgeleiden blijven achter.”

De steden die groeien hebben een gunstige ligging in het land en profiteren van het agglomeratievoordeel, waardoor er onder meer hogere lonen en betere voorzieningen zijn. Voor een stad als Rotterdam is het verhaal genuanceerder. De stad groeit weliswaar door de gunstige ligging in de Randstad, maar hij heeft geen

aantrekkelijke binnenstad met uitgebreide voorzieningen. Bereikbaarheid draagt dus voor een groot deel bij aan zijn groei. Dat zie je bijvoorbeeld aan Rotterdam-Zuid, een achterstandswijk waar het tij van achteruitgang moeilijk te keren is. Marlet: “De slechte bereikbaarheid van Zuid speelt daarbij een grote rol. Vanuit Zuid is het Centraal Station en daarmee Den Haag veel minder goed bereikbaar dan vanuit Rotterdam-Noord. Bovendien is de filedruk op de ring hoog. De slechte bereikbaarheid scheelt zo’n 20.000 euro op de gemiddelde vastgoedwaarde per woning. De leefbaarheidsproblematiek is goed voor nog eens 15.000 euro. Zuid trekt daarmee het gemiddelde van de Rotterdamse vastgoedprijzen behoorlijk naar beneden. Zorgelijk genoeg is krimp in Zuid een reëel scenario.”

Krimp is een verschijnsel van alle tijden, dat zich in allerlei fasen van de geschiedenis voordoet en waar we ook weer niet té krampachtig over moeten doen, stelt Marlet. “Als een wijk of regio niet meer levensvatbaar is, moet je bedenken of je daar met beleid nog iets voor kunt betekenen en of dat maatschappelijk gezien een verantwoorde investering is. Voor een gemeente als Emmen ben ik bijvoorbeeld niet optimistisch over het keren van het tij. Dan moet je niet bang zijn om delen van de voorraad af te schrijven.”

## Attractiewaarde

Wat kunnen steden doen om krimp te voorkomen oftewel om hun attractiewaarde te vergroten? Niet iedereen heeft een goed geconserveerde historische binnenstad zoals Utrecht en Amsterdam. Ook heeft het geen zin als iedere stad krampachtig gaat inzetten op de creatieve sector. Er zijn echter wel degelijk zaken aan te pakken, waarbij de bereikbaarheid van werk de meeste zoden aan de dijk zet. Voor de jaarlijkse *Atlas* berekent Marlet voor steden hun woonaantrekkelijkheidsindex, samengesteld uit acht factoren, te weten bereikbaarheid van werk, het culturele aanbod, veiligheid, het aandeel koopwoningen in de woningvoorraad, de nabijheid van natuurgebieden, de aanwezigheid van hoger onderwijs, het historische karakter van de stad en de kwaliteit van het culinaire aanbod. De selectie van wegingsfactoren en hun gewicht in de index worden bepaald door een analyse van het feitelijke woon- en verhuisgedrag van mensen, en dus niet op basis van – subjectieve – belevingen. Maar beleving zelf speelt wel degelijk een belangrijke rol als het gaat om de aantrekkelijkheid van steden. In de vorm van de weegfactoren horeca, voorzieningen en historische binnenstad wordt beleving meetbaar gemaakt. Marlet: “De belevingsfactor verklaart voor zeker 10 procent het verhuisgedrag.”

Onderscheidend vermogen ten opzichte van de andere steden is natuurlijk fijn, maar niet iedere stad heeft een vanzelfsprekende eigenheid of kwaliteit die valt uit te buiten. In zo’n geval is het zaak om de concurrentie goed in de gaten te houden en niet in te zetten op dezelfde strategie. Marlet: “In een krimpscenario gaan steden met elkaar concurreren. Inzetten op onderscheidend vermogen is dan belangrijk, je moet niet allemaal hetzelfde bieden. Versterk je eigenheid op specifieke aspecten, bijvoorbeeld een bepaalde subcultuur, en profileer die.”

## Krimp in Vinex

Voor de Vinex-wijken heeft Marlet minder goed nieuws. Hij ziet kans op krimp op wijkniveau zelfs voor een wijk als het Utrechtse Leidsche Rijn. “Het voorzieningenniveau is erbarmelijk en de wijk ligt op de verkeerde plek. De binnenstad is tamelijk ver. Eigenlijk biedt Leidsche Rijn vlees noch vis. Een Vinex-wijk zou grote huizen met tuin op acceptabele afstand van de binnenstad moeten bieden, anders gaan mensen liever in een dorp wonen.” Alleen voor het Amsterdamse IJburg, dat relatief dicht bij de binnenstad ligt, goed bereikbaar is en een goed voorzieningenniveau kent en bovendien door de aanwezigheid van het water een kwalitatief woonmilieu biedt, ziet Marlet goede kansen. “Voor IJburg zie ik zeker geen risico’s op krimp.”

In de *Atlas* van 2011 staat cultuur centraal als thema. Marlets boodschap is dat er met een divers cultureel aanbod het verschil te maken valt, er echt een attractieve stad te maken is. Cultuur is dus keihard in euro’s uit te drukken. Amsterdam staat onbetwist bovenaan als het gaat om de podiumkunsten. “In een historische stad is het aanbod meestal ook historisch gegroeid.” De bezuinigingen op cultuur die het Rijk nu doorvoert kunnen voor de aantrekkelijkheid van steden desastreuus zijn. Marlet: “De rijksbezuinigingen op kunst en cultuur zullen een enorme impact hebben op de aantrekkelijkheid van steden en een directe invloed op de vastgoedwaarde. Voor een gemiddeld huishouden gaat het om een forse 2.000 euro vermindering van de vastgoedwaarde. Cultuur is juist een van de redenen dat steden het winnen van het platteland.”

## Motor van de economie

Ook uit economisch oogpunt betreurenswaardig dus, de bezuinigingen op cultuur. Steden vormen immers met hun dienstensector de motor van de economie. Het *spillover*-effect van steden vergroot de productiviteit. Het stimuleren van steden is dus een nationaal belang. Gerard Marlet: “Als het gaat om waarin investeren we, dan zou de keuze op de stad moeten vallen. Krimp is iets wat we voor een groot deel moeten laten gebeuren, daar waar locaties geen levensvatbaarheid meer hebben. Investeren in de stad levert in termen van agglomeratievoordelen echter voor iedere euro een veelvoud op.” ◀◀

Gerard Marlet

Fotografie Nadine van den Berg

