

# Verstedelijking in Duitsland, Frankrijk en Nederland: zoek de verschillen





De magneetwerking van bepaalde stedelijke agglomeraties domineert de ruimtelijk-economische ontwikkeling in Europa en daarbuiten. Steden vormen voor velen een aantrekkelijk woonmilieu. Dit geldt voor Frankrijk, Duitsland en Nederland. Toch zijn er verschillen tussen het verstedelijkingspatroon, de woningprijzen en woningvoorkeuren. Nederland is nog steeds kampioen eengezinswoningen.'

**Friso de Zeeuw** directeur Nieuwe Markten Bouwfonds Ontwikkeling en praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling TU Delft

De revival van de steden sinds de jaren tachtig is opmerkelijk omdat je met de duizelingwekkende opkomst van de virtuele communicatie zou kunnen verwachten dat fysieke concentratie en ontmoeting in betekenis afnemen. Er zijn aanwijzingen dat juist de opkomst van de ICT de behoefte aan lijfelijke uitwisseling en ontmoeting groter maakt; de paradox of the urban triumph.

### Krachtige kerngebieden

In en rond de steden willen veel mensen wonen en willen bedrijven zich graag vestigen, vooral ondernemingen die aan de kenniseconomie zijn gelieerd. Er zijn universiteiten, hogescholen en (culturele) topvoorzieningen. Jonge mensen vinden in de stad opleidingen, werk en voorzieningen waarvan ze graag gebruikmaken.

Uit onderzoek blijkt een sterke relatie tussen economisch groei, bevolkingsontwikkeling en de vastgoed- en grondprijzen. Succesvolle stedelijke agglomeraties hebben niet per definitie het eeuwige leven. Zo kwam in ons land de regio Eindhoven op, terwijl bijvoorbeeld Rotterdam en Twente relatief achterblijven. Een verklaring is onder meer te vinden in het veranderende regionale economische profiel en de aantrekkelijkheid als woongebied. De Nederlandse spreiding van krachtige kerngebieden is al eerder verbeeld als het 'rompertje'. Daarom nu aandacht voor de sterkste groeiregio's in Frankrijk en Duitsland.

### Frankrijk

Frankrijk kent een heftige en ingrijpende migratiebeweging, voornamelijk vanuit het noorden en midden naar de Atlantische en mediterrane kust. Dat hangt onder meer samen met de trek van koopkrachtige ouderen naar warmere oorden. De kansrijke regio's liggen rond grote, sterke steden met een dito uitstraling en aantrekkingskracht: Toulouse, Rennes, Nantes, Lyon, Bordeaux en het onverminderd sterke Parijs. Bordeaux behoort tot de winnaars: de gunstige ligging, de aansluiting op het TGV-net en de invloedrijke burgemeester, Alain Juppé, helpen om het verschil te maken. Rond de sterke steden zijn economische 'concurrentieclusters' gevestigd, die overigens kunnen rekenen op extra steun van de Franse rijksoverheid. In Toulouse is dat bijvoorbeeld de luchtvaart-industrie rond Aerospace (Airbus). Uitzondering hierop vormt de regio Provence-Côte d'Azur, een gebied dat het gemis aan een grote stad of een krachtig



Kaart van Nederland met het 'rompertje': de zone met de economisch sterkste gebieden.

economisch cluster compenseert met het zeer aantrekkelijke klimaat. Juist in dit gebied is het aantal huishoudens tussen 2001 en 2010 het sterkst gegroeid. Het komende decennium zet deze ontwikkeling onverkort door.

Alleen de regio Île-de-France, rond Parijs, laat nog grotere demografische groeicijfers zien. De vraag naar woningen blijft hier bijzonder groot. De prijsniveaus in Frankrijk variëren voor appartementen van 3000 tot 5000 euro per vierkante meter, met Parijs als uitschieter naar boven (8000 euro).



De kansrijke regio's in Frankrijk zijn op deze kaart donker gemarkeerd

### Duitsland

In Duitsland bevinden de meeste groei-regio's zich in het zuiden. Met op afstand aan de top München-Augsburg. Daar noteert men dan ook de hoogste woningprijzen; appartementen kosten gemiddeld 4500 euro per vierkante meter, terwijl een eengezins-rijwoning minstens een half miljoen euro opbrengt. Andere sterke metropolen zijn bijvoorbeeld Stuttgart en Hamburg.



De kansrijke regio's in Duitsland zijn op deze kaart donker gemarkeerd

Het bevolkingrijkste Bundesland Nordrhein-Westfalen vereenzelvigen Nederlanders vaak met het economisch achtergebleven Ruhrgebied waar ook de bevolking krimpt. Een onjuist en eenzijdig beeld. De zone langs de Rijn, met Duisburg, Düsseldorf, Keulen en Bonn, gaat het economisch stevig voor de wind. Dat geldt ook voor Münster-Osnabrück. In de voormalige DDR gaat het economisch moeizaam en krimpt de bevolking, enkele uitzonderingen daargelaten. Berlijn-Potsdam groeit nog wel qua bevolking.

### Steden en platteland

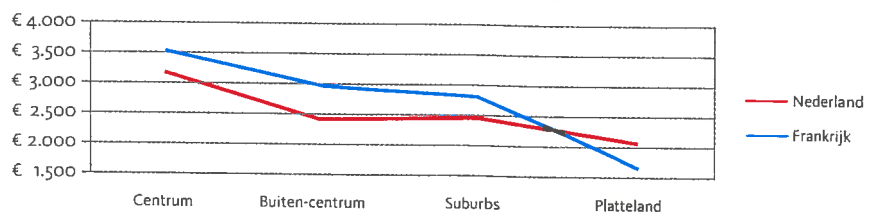
De verstedelijking verloopt binnen de metropolen in Frankrijk, Duitsland en Nederland langs dezelfde patronen. We weten echter dat in Frankrijk en Duitsland het contrast tussen stad en platteland scherper is dan in Nederland. Hoewel in ons land de verschillen tussen stad en periferie de neiging hebben om toe te

nemen, is dat kinderspel in vergelijking met het buitenland. Duitsers en Fransen willen graag in de stad zelf wonen. Nederlanders willen vaker in de buurt van de stad wonen. Dat heeft onder meer te maken met de Nederlandse voorkeur voor een grondgebonden woning met tuin in plaats van een appartement. Maar ook met de relatief kleine omvang van onze steden, zodat reistijden naar werkclusters aanvaardbaar blijven.

Daarnaast hebben bewoners in de sub-urbane gebieden in ons land de dagelijkse voorzieningen doorgaans onder hand- en fietsbereik. Dit verschil zouden we terug moeten zien in het verloop van de woningprijzen. En wel in die zin dat in ons land de prijzen van woningen op grotere afstand van het stadscentrum minder snel dalen dan in de andere landen.

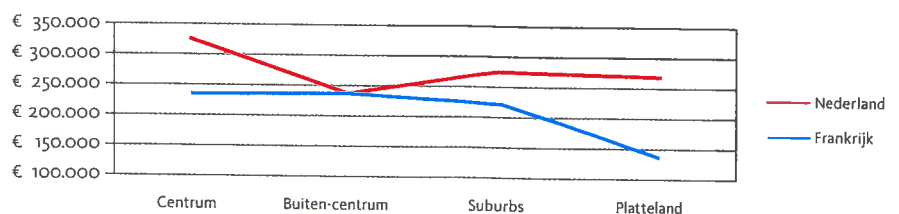
De grafiek met prijsvergelijkingen tussen Frankrijk en Nederland laat zien dat het

Woningprijzen per m2 naar urbanisatiegraad



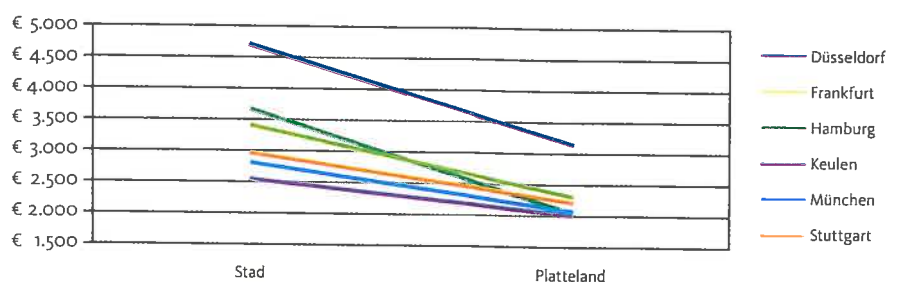
Mediane vraagprijzen per m2 appartementen en grondgebonden woningen (2012)

Woningprijzen naar urbanisatiegraad



Mediane vraagprijzen appartementen en grondgebonden woningen (2012)

Woningprijzen per m2 naar urbanisatiegraad in Duitsland



Mediane vraagprijzen grondgebonden woningen (2011)

prijsniveau zich in Nederland in de suburbs en op het platteland inderdaad beter handhaaft. Eenzelfde vergelijking met Duitsland is niet mogelijk, bij gebrek aan goed vergelijkbaar basismateriaal. Wel laat de Duitse grafiek een helder beeld zien: hoe verder van stad af, hoe lager de woningprijs per vierkante meter.

### Vergelijk van prijzen

Een actuele kwestie is de vraag of, zoals vaak wordt beweerd, Nederlandse woningen te duur zijn in vergelijking met het buitenland. 'De huizenprijzen zijn in Nederland internationaal hoog', zo begint bijvoorbeeld de NRC (5 april 2012) de toelichting op het parlementaire onderzoek naar huizenprijzen dat een commissie van de Tweede Kamer is gestart.

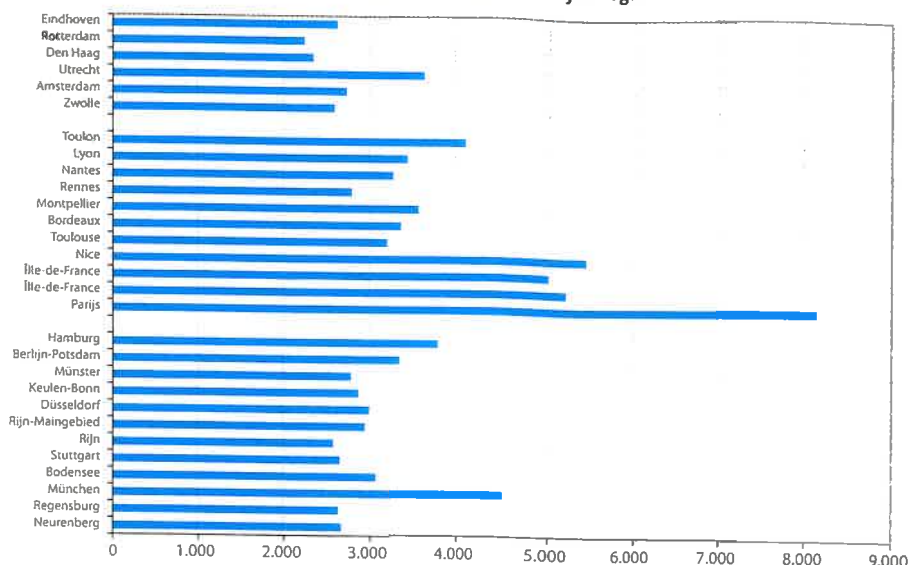
Uit het internationale Bouwfondsonderzoek blijkt zonneklaar dat deze veronderstelling niet klopt. Het onderzoeksmateriaal maakt een diepgaander vergelijking mogelijk dan de prijs van een woning, net over de grens bij Enschede of Zevenaar, te vergelijken met een Nederlandse woning in een stedelijke omgeving. De Duits/Nederlandse grensstreek is bij onze oostburen niet populair en heeft een zwakke economie waardoor de grondprijzen er extreem laag zijn.

Het wonen in grote Duitse stedelijke gebieden als Hamburg, Frankfurt en München is evident duurder dan wonen in Amsterdam of Utrecht. Ook in Franse metropolen als Parijs, Lyon, Bordeaux en Nice betaalt de burger meer euro's voor zijn woning. Reizend vanuit Nederland, schieten de prijzen in het stedelijke gebied Düsseldorf-Keulen-Bonn langs de Rijn, omhoog. De gemiddelde prijs van een nieuwbouwwapartement in Utrecht is 295.000 euro, terwijl de gemiddelde prijs in Düsseldorf 350.000 euro bedraagt. Wie de Rijn-as verder naar Zuid-Duitsland volgt, ontdekt dat de huizen duurder worden.

### Conclusies voor de Nederlandse situatie

Ook in ons land zal het onderscheid in prijsniveaus tussen 'sterke' en 'zwakke' gebieden eerder toenemen dan afnemen. De locatie bepaalt in belangrijke mate de prijsniveaus van woningen (inclusief nieuwbouw). In economisch sterke, groeiende stedelijke agglomeraties gelden

Gerealiseerde gemiddelde m2 prijzen van nieuwbouwwapartementen in geselecteerde kansrijke regio's



hogere woningprijzen. De relatieve schaarste aan woningen komt vooral tot uiting in hoge grondprijzen. Deze bekende wetmatigheid overvleugelt de uiteenlopende wijzen waarop overheid fiscaal en subsidie-technisch woningen en het wonen behandelt.

Uit internationale vergelijking blijkt dat het algemene woningprijsniveau is Nederland niet 'te hoog' is. Zorg voor, respectievelijk hoop op, vergaande waardedaling is dan ook misplaatst. Het onderzoek van de Tweede Kamer naar aanleiding van de veronderstelde 'prijsofdrijving' van nieuwbouwwoningen moeten we bestempelen als een overbodige actie. Dit alles neemt niet weg dat na een decennialange prijsstijging (sinds 1983) een prijsdaling in deze crisisperiode geen onlogisch verschijnsel is.

In Nederland blijft de animo groot om in kleine steden en dorpen binnen of in de directe nabijheid van de stedelijke agglomeraties te wonen. De beleidswens om nagenoeg de gehele (ver)nieuwbouwoopgave in het binnenstedelijk gebied te realiseren, druist dan ook in tegen de voorkeur van veel mensen. Het valt op dat deze beleidswens doorgaans in één adem wordt uitgesproken met de mantra dat we toch vooral 'klantgericht' moeten bouwen, met als summum: particulier opdrachtgeverschap.

Met het vorige punt hangt de ontembare Nederlandse voorkeur samen voor een grondgebonden woning (met tuin) in plaats van een appartement. Ook met de veranderende samenstelling van de bevolking komt daarin voorlopige geen aanzienlijke wijziging. De meeste huishoudens in de vaderlandse 'eengezinswoningen' voldoen inmiddels niet meer aan de traditionele definitie van 'het gezin'. De naam mag dan verouderd zijn, het type blijft grote populariteit genieten.

### Noot

- 1 Dit artikel is in hoofdzaak gebaseerd op de DuNeFra-studie, een uitgebreid onderzoek naar de woningmarkten Duitsland, Nederland en Frankrijk, van Bouwfonds Property Development en Bouwfonds REIM onder leiding van Han Joosten (2011) en op de studie 'Stad en Land' van het Centraal Planbureau (2010).