

Groei & Krimp

Waar moeten we bouwen – en waar vooral niet?

De zes belangrijkste conclusies uit dit boek:

1. Op de lange termijn is de groei van steden onvoorspelbaar en onafhankelijk van de omvang van een stad. Op kortere termijn zijn groei en krimp wel persistent: één procent meer groei nu, leidt gemiddeld tot een half procent meer groei over tien jaar (hoofdstuk 1).
2. Het zijn met name hoger opgeleiden die de meeste agglomeratievoordelen genereren, en die op de agglomeratievoordelen van de stad zijn afgekomen (hoofdstuk 2).
3. In aantrekkelijke centrumsteden zijn de prijzen gestegen – veel harder dan in het ommeland van die steden. Voor minder aantrekkelijke steden geldt juist het omgekeerde (hoofdstuk 3).
4. De ontwikkelaar – of dat nu een projectontwikkelaar, corporatie of gemeente is – doet er goed aan te bouwen op plekken waar het verschil tussen de waarde van opstal en de bouwkosten hoog is. Voor ongeveer de helft van alle nieuwbouw sinds 1985 is dit redelijk gelukt. Toch zijn er ook veel nieuwe huizen in Nederland gebouwd op plekken waar er geen markt voor is, zoals in Almere, Oost-Groningen en in delen van Limburg (hoofdstuk 4).
5. Krimp is gemakkelijker te voorspellen dan groei. In krimpregio's zijn vooral de achterblijvers de dupe; die zien het voorzieningenniveau verschraken, hun woonomgeving verloederen en de waarde van hun bezit verdampen. Maar ook de vertrekkers hebben een probleem als ze hun woning tegen een lage prijs moeten verkopen (hoofdstuk 5).
6. Nieuwbouw in krimpgebieden is contraproductief en zet huizenprijzen nog verder onder druk. Concentratie van voorzieningen op een paar kansrijke locaties biedt meer soelaas (hoofdstuk 6).

De vijf belangrijkste conclusies uit hoofdstuk 1:

1. Sinds het einde van het Groeikernenbeleid in 1985 geldt voor Nederland de Wet van Gibrat: groei hangt niet samen met de initiële omvang van steden.
2. Dit geldt echter alleen voor de nieuwe stadsregio's die in dit boek worden gehanteerd (de G57), en niet voor de huidige gemeenten. De bestuurlijke indeling van ons land komt dus niet overeen met de feitelijke economische dynamiek.
3. In de jaren zestig en zeventig van de 20e eeuw was er sprake van een negatieve correlatie tussen omvang en groei; juist de grote steden verloren toen bevolking.
4. Op de kortere termijn is groei persistent: één procent meer groei nu leidt tot een half procent meer groei over tien jaar.
5. Groei en krimp in het verleden hangen niet statistisch significant samen met groei en krimp na twintig of dertig jaar.

De vijf belangrijkste conclusies uit hoofdstuk 2:

1. Het maatschappelijke rendement van investeringen in scholing is substantieel groter dan het private rendement.
2. Steden hebben een relatief grote aantrekkingskracht op hoger opgeleide en gespecialiseerde werknemers.
3. Werknemers met vergelijkbare kenmerken verdienen meer in regio's met een hogere economische dichtheid.

4. Maar middelbaar en hoger opgeleide werknemers profiteren ongeveer twee maal zo veel van dichtheid als lager opgeleide werknemers.
5. De productiviteitseffecten die verwacht mogen worden van een verdere verdichting en clustering van hoger opgeleiden in verstedelijkte gebieden zijn substantieel.

De vijf belangrijkste conclusies uit hoofdstuk 3:

1. Gemiddeld wordt er voor wonen in het stedelijke centrum van een regio ruim 29 procent meer betaald dan in de omgeving van die stad.
2. In het centrum van Amsterdam wordt zelfs het dubbele betaald. Er zijn echter ook steden – zoals Heerlen – waarvoor mensen niet bereid zijn meer te betalen dan voor de omgeving.
3. De verschillen tussen regio's zijn de laatste tijd groter geworden. In sommige steden – zoals Amsterdam – is de prijs van wonen in het centrum spectaculair gestegen ten opzichte van omliggende gebied. In andere steden, zoals Emmen, juist niet.
4. Verschillen in prijsdynamiek op het niveau van stedelijke regio's zijn niet persistent; een relatief grote prijsstijging in het verleden biedt dan ook geen garantie voor de toekomst.
5. De ontwikkeling van de prijzen in het centrum van een stad hangt sterk significant samen met *amenities* en opleiding.

De vijf belangrijkste conclusies uit hoofdstuk 4:

1. Op plekken waar de woningprijzen hoger zijn dan de stichtingskosten kan uitstel van nieuwbouw verstandig zijn – als de prijzen tenminste voor een belangrijk deel bestaan uit optiewaarde.
2. Een vergelijking van de waarde van opstal met bouwkosten geeft een nauwkeuriger beeld van waar nu bouwen rendabel is.
3. Volgens deze beslisregel is de helft van alle nieuwbouw sinds 1985 ongeveer op tijd gebouwd. Dit geldt vooral voor uitleglocaties buiten de stad. Maar ook hierop bestaan uitzonderingen: direct rond Amsterdam is te weinig gebouwd, en in Almere te veel.
4. Voor stedelijke locaties is er nauwelijks een verband te leggen tussen nieuwbouw en de waarde van opstal. Vooral in steden als Hilversum is te weinig gebouwd, en in Emmen te veel.
5. Veranderingen in prijzen hebben geen substantiële invloed gehad op nieuwbouw, wat wijst op een traag aanpassingsproces.

De vijf belangrijkste conclusies uit hoofdstuk 5:

1. De laatste tien jaar hebben tien van de 57 stadsregio's in Nederland bevolking verloren.
2. Deze krimp beperkt zich in Nederland vooral tot de grensregio's, maar zal op termijn ook kunnen optreden op woonlocaties die te ver van de aantrekkelijke centrumsteden af liggen.
3. De Nederlandse krimpproblematiek staat in geen verhouding tot wat er in delen van Duitsland is gebeurd.
4. Maar ook in Nederland hebben de krimpregio's te maken met (meer dan gemiddelde) verschraling van het voorzieningenniveau en winkelleegstand.

5. Verschraling van het voorzieningenniveau in de krimpregio's tast de aantrekkingskracht van die regio's verder aan. Ook zet het de huizenprijzen verder onder druk. De achterblijvers zijn dus de verliezers, net zoals de vertrekkers die hun huis tegen een lagere prijs moeten verkopen.

De vijf belangrijkste conclusies uit hoofdstuk 6:

1. Stadsuitbreiding door private partijen houdt geen rekening met de agglomeratievoordelen voor de zittende bewoners. Zonder overheidsingrijpen is de dichtheid daardoor te laag.
2. Gemeenten moeten hun bevoegdheden om bestemmingsplannen vast te stellen kunnen gebruiken om de kosten van de publieke infrastructuur deels te verhalen op nieuwbouw.
3. De lage huizenprijzen in krimpende steden bieden een kans om nieuwe activiteit aan te trekken en dus weer uit het dal te kruipen. In krimpgebieden geeft de selectieve sluiting van voorzieningen de overblijvers een betere kans om te overleven. Sluiting leidt echter tot scherpe belangenconflicten tussen bewoners, waardoor bestuurlijke bemoeienis op een voldoende hoog ruimtelijk schaalniveau nodig is.
4. Verzekering tegen huizenprijsschommelingen op gemeenteniveau helpt zowel bij groei (lagere kapitaalkosten) als bij krimp (bescherming tegen prijsdaling). De Algemene Uitkering uit het Gemeentefonds biedt een dergelijke verzekering, maar Nederland gaat met die verzekering wel erg ver.
5. Huren biedt een betere verzekering dan kopen. Financiële instrumenten die een huiseigenaar verzekeren tegen fluctuaties op de lokale huizenmarkt zijn een goed alternatief.