

Kijk bij nieuwbouw in de polder verder dan alleen het aantal woningen

De aanleg van grootschalige woonwijken op nieuwe 'uitleglocaties' wordt vaak genoemd als oplossing voor het woningtekort. Zulke woonwijken leggen echter een aanzienlijk beslag op infrastructurele voorzieningen, leiden tot interregionale mobiliteit en beïnvloeden de demografische ontwikkeling, zo leert de Vinex-wijk Leidsche Rijn.

IN HET KORT

- Bij nieuwbouwwijken laat de herkomst van nieuwe bewoners en hun gebruik van de infrastructuur zich maar beperkt sturen.
- Mogelijke gevolgen zijn een sterke toename van het interregionale woon-werkverkeer, segregatie en simultane veroudering.
- Bij de keuze voor potentiële uitleglocaties dient rekening te worden gehouden met mobiliteits- en demografische effecten.

WOLTER HASSINK

Hoogleraar aan de Universiteit Utrecht

TROND HUSBY

Wetenschappelijk onderzoeker bij het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL)

CHRISTIAN LENNARTZ

Wetenschappelijk onderzoeker bij het PBL

Het woningtekort is de afgelopen jaren sterk toegenomen. Dit is mede te verklaren door de achterblijvende bouwproductie in de afgelopen tien jaar (Lennartz et al., 2019; Manshanden en Koops, 2019). De versnelling en opschaling van de woningbouw staat dan ook hoog op de politieke agenda: tot 2030 moeten er volgens de politiek één miljoen woningen gebouwd worden (Schilder et al., 2021). Daarmee komt het beleidsuitgangspunt dat men nieuwe bouwlocaties eerst in de binnenstedelijke gebieden moet zoeken steeds meer onder druk te staan (Folkert et al., 2021).

Tot nu toe richt zich de politieke discussie over grote nieuwe buitenstedelijke uitleglocaties voornamelijk op verschillende ruimteclaims en op het aantal woningen dat hier mogelijk gerealiseerd zou kunnen worden

(Koster, 2021). Door deze focus op het terugdringen van het woningtekort is er te weinig aandacht voor de betekenis van die potentiële nieuwe wijken voor de regio als geheel, en voor de bestendigheid van de bevolkingsamenstelling op de langere termijn. Zo trekt een nieuwe wijk ook inwoners van buiten aan, waardoor het woonwerkverkeer niet alleen binnen, maar ook tussen regio's kan toenemen. Dit kan druk zetten op de lokale en regionale infrastructuur (Van der Wouden, 2015; Ritsema van Eck et al., 2020). De initiële samenstelling van een nieuwe wijk heeft tevens gevolgen voor demografische en sociaal-economische veranderingsprocessen op de lange termijn, zoals de vergrijzing en segregatie.

In eerste instantie lijken de benodigde infrastructuur en samenstelling van de wijk redelijk eenvoudig in te plannen en te sturen, door onder andere te kijken naar de bevolkingsdichtheid, prijsklasse van koopwoningen en toegang tot de sociale huur. Er zullen echter altijd onzekerheden blijven over de werklocaties van de nieuwe bevolking en de sociale transitie die een wijk op de lange termijn doorloopt. We illustreren deze potentiële ontwikkelingen aan de hand van de Utrechtse Vinex-wijk Leidsche Rijn die sinds de jaren negentig is gebouwd.

Demografische ontwikkeling Leidsche Rijn

De inwoners van Vinex-wijken zijn relatief rijk, kinderrijk, jong, hoogopgeleid en (auto-)mobiel (Snellen et al., 2005; Raets, 2008; CBS, 2016). De nieuwe Utrechtse stadswijk Leidsche Rijn vormt hierop geen uitzondering. In vergelijking met de gehele gemeente Utrecht zijn hier kinderen onder de 15 jaar relatief sterker vertegenwoordigd, inwoners boven de 65 jaar en eenpersoonshuishoudens ondervertegenwoordigd, en huishoudens met een laag inkomen slechts beperkt aanwezig (tabel 1). Dit is mede het gevolg van de planmatige keuze voor



een relatief eenzijdige bebouwing met grondgebonden eengezinswoningen voor de koopsector (Gemeente Utrecht, 1995). Tabel 1 laat zien dat de samenstelling van Leidsche Rijn in de afgelopen tien jaar (2009 tot 2018) relatief stabiel is gebleven. Wel heeft er door de bouw van meergezinswoningen enigszins een verdichtingsproces plaatsgevonden en is daardoor het aantal eenpersoonshuishoudens toegenomen.

Leidsche Rijn had als voornaamste doelstelling om jonge gezinnen met een relatief hoog inkomen aan de stad te binden, om zo te voorkomen dat zij naar buurgemeenten als Zeist of naar de groeikern Nieuwegein zouden verhuizen (Van Kempen et al., 2000). Deze relatief eenzijdige focus op hogere-inkomensgroepen leverde al in een vroegere fase van de wijkaanleg veel kritiek op, omdat het de ruimtelijke segregatie binnen het stadsgewest Utrecht van de bevolking zou bevorderen (Boschman et al., 2020; Van der Wouden, 2015).

Op de langere termijn speelt hier mogelijk nog een tweede issue, namelijk de vergrijzing van de lokale bevolking op wijkniveau. Wanneer de snelle oplevering van een eenzijdige woningvoorraad tot een eenzijdige bevolkingsopbouw met veel jonge gezinnen leidt, zullen er na enkele decennia oudere bevolkingsgroepen een meer overheersende positie krijgen. De meest recente

Wijkenmerken Leidsche Rijn 2009–2018

TABEL 1

	Leidsche Rijn		Utrecht	
	2009	2018	2009	2018
Aantal inwoners	21.690	36.540	299.890	347.483
0 tot 15 jaar (%)	26	26	17	17
15 tot 25 jaar (%)	8	9	17	16
25 tot 45 jaar (%)	45	38	37	36
45 tot 65 jaar (%)	16	20	19	21
65 jaar en ouder (%)	5	6	10	10
Eenpersoonshuishoudens (%)	25	30	53	52
Huishoudens met kinderen (%)	45	47	24	26
Koopwoningen (%)	57	55	46	45
Eengezinswoningen (%)	-	65	-	44
Huishouden met een laag inkomen (%) ¹	22	7	43	10
Personenauto's per huishouden	1,9	1,4	0,8	0,7
Omgevings-adressendichtheid	1.234	1.744	3.099	3.347

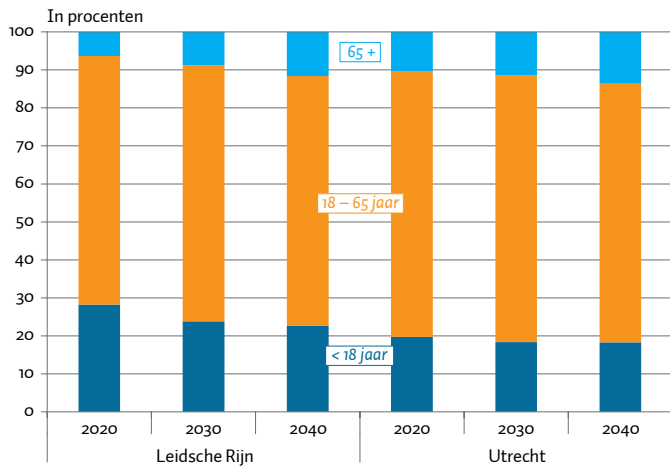
¹ CBS definitie

Bron: CBS (2021) | ESB

bevolkingsprognose voor Leidsche Rijn (figuur 1) laat weliswaar zien dat zich in de komende twintig jaar geen acute vergrijzingsproblematiek zal plaatsvinden, maar dat er naar verwachting bijna een verdrievoudi-

Bevolkingsprognose Leidsche Rijn en gemeente Utrecht naar leeftijd (2020–2040)

FIGUUR 1



Bron: Gemeente Utrecht (2021) | ESB

ging is van het aantal ouderen (van ongeveer 2.600 naar 7.100 65+-bewoners) en dat de relatieve toename van de oudere bevolking daarbij sneller verloopt dan in de gemeente Utrecht als geheel. Een direct gevolg van deze verwachte ontwikkeling is een sluipende verandering van bewonersbehoeften in de wijk, waarop de infrastructuurle voorzieningen mogelijk niet zijn ingericht. Zo zal er in een vergrijsde wijk minder behoefte zijn aan scholen en meer aan buurthuizen. Een dergelijk vergrijzingseffect op wijkniveau is reeds zichtbaar in groeikernen als Zoetermeer, Spijkenisse en Leidschendam-Voorburg (Van Dam en Manting, 2015).

Herkomst nieuwe bewoners

Het Vinex-beleid was voornamelijk gericht op de realisatie van nieuwbouw voor de eigen inwoners. Wat Leidsche Rijn betreft was dit dus voor de inwoners van het stadsgewest Utrecht. Het idee hierachter was dat zo het extra woon-werkverkeer van de nieuwe inwoners – en daarmee de noodzakelijke infrastructuur – kon worden beperkt (Nabielek et al., 2013; Van der Wouden, 2015).

Planologen en beleidsmakers hebben echter beperkte invloed op de regionale herkomst en de werkgemeente van de inwoners. Figuur 2 laat de herkomst van kopers in Leidsche Rijn zien voor de periode 2008–2013, waarbij 2013 als eindjaar is gekozen om gericht te blijven op de nieuwbouwsector in plaats van aankopen van bestaande woningen. In deze periode werd circa zestig procent van alle koopwoningen in Leidsche Rijn

door huishoudens uit andere Utrechtse wijken en overige gebieden binnen het stadsgewest Utrecht betrokken. Dit betekent dat een aanzienlijk deel van de kopers uit andere gebieden binnen en buiten de Randstad afkomstig is – vooral voormalige inwoners uit de stadsgewesten Rotterdam en Amsterdam kunnen hierbij genoemd worden. Deze verhuispatronen laten zien dat nieuwe uitleglocaties niet alleen de vraagdruk op de lokale woningmarkt verminderen, maar dat ze ook invloed hebben op de beschikbaarheid van koopwoningen in andere regionale woningmarkten.

Een soortgelijke conclusie doet zich voor als we naar de werkgemeente van dezelfde bevolkingsgroep kijken (figuur 3). Ook hier valt een relatief sterk verband met de stad Utrecht te constateren: rond de zestig procent van de werkende inwoners van Leidsche Rijn werkte in de periode 2008–2013 in de gemeente Utrecht. Toch valt op dat er ook relatief vaak op een ruimere afstand van Leidsche Rijn wordt gewerkt, waarbij met name de stad Amsterdam als werklocatie naar voren komt.

Kortom, ook uit deze gegevens blijkt dat de Vinex-wijk het belang van het stadsgewest Utrecht ontstijgt. In tegenstelling tot de originele doelstelling van het Vinex-beleid is Leidsche Rijn niet zozeer een perifeer deel van de compacte stad Utrecht, maar meer een functionele schakel binnen een interregionaal stedennetwerk van woning- en arbeidsmarkten (Ritsema van Eck et al., 2020).

Lessen voor toekomstige uitleglocaties

De ontwikkeling van nieuwe uitleglocaties kan bijdragen aan een vermindering van het woningtekort. De aanleg van een nieuwe woonwijk heeft echter ook andere effecten, soms indirect of onbedoeld, die zich bij de planning van een wijk lastiger laten kwantificeren. Zo laat de hier besproken casus Leidsche Rijn zien dat de initiële samenstelling van een nieuwe wijk grote gevolgen heeft voor de demografische en sociaal-economische veranderingsprocessen op de lange termijn, zoals vergrijzing en segregatie. Ook zagen we dat een aanzienlijk deel van de nieuwe inwoners van Leidsche Rijn niet uit Utrecht afkomstig is, of in een andere gemeente werkt. Dit laat zien dat nieuwe woonwijken kunnen leiden tot een toename van de interregionale mobiliteit en een extra gebruik van de infrastructuurle voorzieningen.

Onze kernboodschap is dan ook dat het cruciaal is om dit soort indirecte effecten mee te nemen in de besluitvorming over de potentiële uitleglocatie en het type woningen dat gebouwd moet worden. Hierbij

moet de vraag centraal staan welke betekenis en functie een nieuwe uitleglocatie vervult binnen en buiten het stadsgewest, en hoe de nieuwe wijk zich op de lange termijn moet ontwikkelen. Omdat nieuwe grootschalige woonwijken functioneel verbonden zijn met interregionale arbeids- en woningmarkten, en daarbij de gemeentelijke en provinciale grenzen overstijgen, ligt een coördinerende rol van de centrale overheid voor de hand bij de ontwikkeling van nieuwe uitleglocaties.

Literatuur

Boschman, S., G. Bolt, R. Van Kempen en F. Van Dam (2013) Mixed neighbourhoods: Effects of urban restructuring and new housing development. *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*, 104(2), 233-242.

CBS (2016) Vinex-wijken zijn relatief rijk en kinderrijk. Te vinden op www.cbs.nl.

CBS (2021) Kerncijfers Wijken en Buurten 2004-2021. Te vinden op www.cbs.nl.

Dam, F. van, en D. Manting (2015) Nieuwe perspectieven voor groeikernen: demografische kantelingen. *Real Estate Research Quarterly*, 14(4), 4-11. Te vinden op www.vogon.nl.

Folkert, R., H. Hilbers, F. Schilder et al. (2021) *Analyse leefomgevingseffecten: verkiezingsprogramma's 2021-2025*. PBL-publicatienummer 4324.

Gemeente Utrecht (1995) *Masterplan Leidsche Rijn*. Te vinden op www.utrecht.nl.

Gemeente Utrecht (2021) *Bevolkingsprognose 2020*. Te vinden op www.utrecht.nl.

Kempen, R. van, J. Bottenberg en P. Hooimeijer (2000) Viva Vinex? Wonen in Leidsche Rijn. In: *Leidsche Rijn Monitor*. Utrecht: Utrechts Nieuwsblad, p. 69-90.

Lennartz, C., B. Baarsma en N. Vrieselaar (2019) Exploding house prices in urban housing markets: explanations and policy solutions for the Netherlands. In: R. Nijskens, M. Lohuis, P. Hilbers en W. Heeringa (red.), *Hot property: the housing market in major cities*. Cham: Springer, p. 207-221.

Manshanden, W.J.J. en O. Kooops (2019) *Prognoses woningbouw 2019-2024*. Rapport NEO Observatory, november.

Nabielek, K., P. Kronberger-Nabielek en D. Hamers (2013) The rural-urban fringe in the Netherlands: recent developments and future challenges. *SPOOL*, 1(1), 101-120.

Raets, B. (2008) Vinex-bewoners zijn geen doorsnee stedelingen. *Bevolkingstrends*, (2008)4, 39-41. Te vinden op www.cbs.nl.

Ritsema van Eck, J., J. Groot, J. Tennekes et al. (2020) *Dagelijkse verplaatsingspatronen: intensivering van stedelijke netwerken*. PBL-publicatienummer 3972.

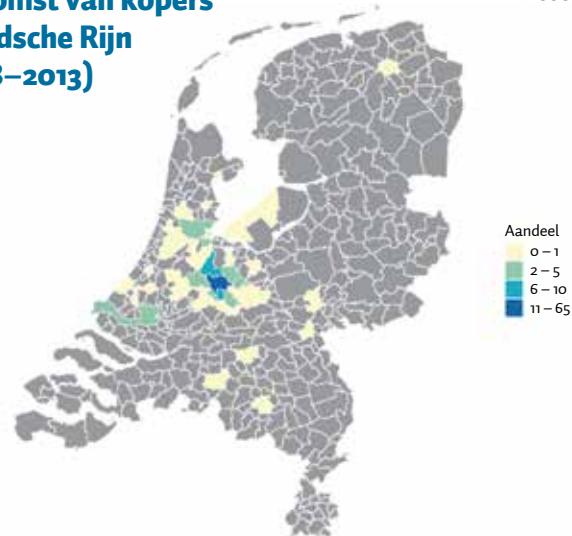
Schilder, F., E. Buitelaar, F. Daalhuizen et al. (2021) *Wonen na de verkiezingen: het woningtekort wordt in de regio opgelost*. PBL-publicatienummer 4613.

Snellen, D., H. Hilbers en A. Hendriks (2005) *Nieuwbouw in beweging een analyse van het ruimtelijk mobiliteitsbeleid van Vinex*. Ruimtelijk Planbureau: Den Haag.

Wouden, R. van der (2015) *De ruimtelijke metamorfose van Nederland 1988-2015: het tijdperk van de Vierde Nota*. Rotterdam: naio10.

Herkomst van kopers in Leidsche Rijn (2008-2013)

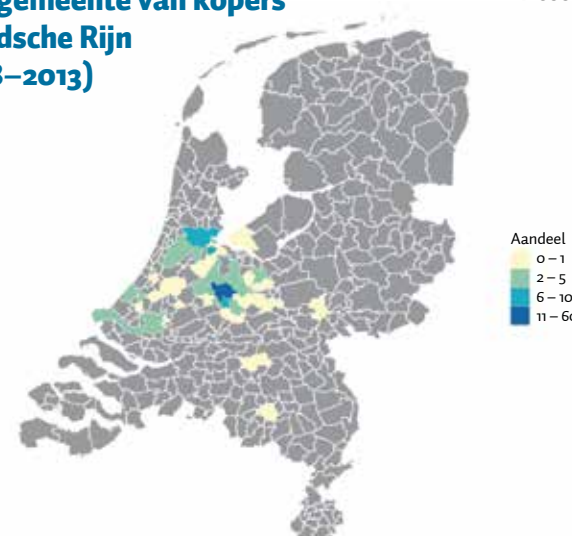
FIGUUR 2



Data: CBS, eigen bewerking | ESB

Werkgemeente van kopers in Leidsche Rijn (2008-2013)

FIGUUR 3



Data: CBS, eigen bewerking | ESB