

De effecten van de herontwikkeling van de stationsomgevingen verschillen aanzienlijk tussen en zelfs binnen steden. Dit blijkt uit een analyse van de huizenprijzen rondom stations in Arnhem, Breda en Tilburg. Breda is een sprekend voorbeeld, omdat herontwikkeling daar tot nu toe heeft geleid tot hogere prijzen aan de noordkant en lagere prijzen aan de zuidkant van het vernieuwde station.

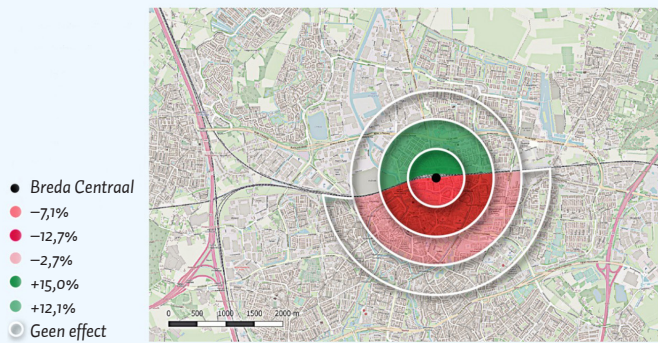
De figuur geeft de verandering in huizenprijzen weer die valt toe te schrijven aan de ontwikkelingen rondom het station. Aan de noordkant van het station zijn grote prijsstijgingen op te merken. Binnen 500 meter van het station is de extra stijging in huizenprijzen vijftien procent (gemiddeld bijna 30.000 euro per woning). De extra stijging in huizenprijzen op een afstand tussen 500 en 1000 meter is 12,1 procent (gemiddeld ruim 22.000 euro per woning). Daarentegen zijn de huizenprijzen in het Bredase stadscentrum, ten zuiden van het station, juist aanzienlijk gedaald. Tussen 500 en 1000 meter van het station is het negatieve effect het grootst met 12,7 procent (gemiddeld ruim 23.000 euro per woning).

Het is aannemelijk dat discrepantie in prijsveranderingen samenhangt met het wegnemen van stedelijke barrières. Voorheen vormde de werkplaats van de NS (aan de noordzijde van het station) een fysieke barrière. De stadsdelen aan weerszijden van het spoor waren daardoor sterk van elkaar gescheiden. De werkplaats beperkte de bereikbaarheid van het station en de verdere ontwikkeling van de binnenstad. Nu deze fysieke barrière is weggenomen, sluit de noordzijde van het station beter aan op de zuidzijde, waardoor de bereikbaarheid van voorzieningen in de stadscentra substantieel is toegenomen.

Het is wel de vraag waarom de prijzen van woningen aan de zuidzijde zijn gedaald ten opzichte van de autonome ontwikkeling. Het zou kunnen dat de herontwikkeling heeft geleid tot een verandering in de relatieve aantrekkelijkheid van de noord- en de zuidkant van het station. Omdat de ontwikkeling vooral de aantrekkelijkheid van de noordzijde heeft verbeterd, is het zuiden *relatief* minder aantrekkelijk geworden ten opzichte van het noorden. Een dergelijk mechanisme kan optreden bij ieder groot infrastructuurproject. Met de gebruikte onderzoeksmethode kunnen we niet aantonen in welke mate dit mechanisme een rol heeft gespeeld.

• **Koen van Ruijven, Paul Verstraten en Rob Euwals (CPB)**

Effect herontwikkeling op huizenprijzen Breda



Bron: CPB | ESB