

MRA BELEIDSONDERZOEK 2017/1



DIVERSITEIT EN DYNAMIEK IN DE MRA: EEN ANALYSE OP BUURTNIVEAU

HENRI L.F. DE GROOT

Voorwoord

Voor u ligt de eerste editie van de reeks *MRA Beleidsonderzoek*. Deze nieuwe reeks essays verrijkt de succesvolle *Economische Verkenningen Metropoolregio Amsterdam*, die al meer dan zes jaar een betrouwbare informatiebron vormt voor beleidsmakers en -uitvoerders bij de ontwikkeling van *fact based* sociaal- en ruimtelijk-economisch beleid.

Het is onze ambitie om u de komende jaren met edities van *MRA Beleidsonderzoek* op de hoogte te houden van actueel onderzoek dat relevant is voor beleid in de Metropoolregio Amsterdam (MRA). We streven naar toegankelijk geschreven stukken die aansluiten bij beleidsdiscussies aan de grenzen van wetenschappelijke kennis en inzichten. We hopen zo een brug te slaan tussen kennisinstellingen, bedrijfsleven en overheden.

Deze eerste editie *MRA beleidsonderzoek* is geschreven door Henri de Groot. Op basis van gedetailleerde data op buurtniveau, analyseert hij de verschillen in ontwikkeling en dynamiek van ongeveer 900 buurten in de MRA. Dit onderzoek toont niet alleen de grote veelzijdigheid van de gemeenten die de MRA vormen, maar laat ook zien dat *binnen* de gemeenten een fascinerende heterogeniteit en dynamiek bestaan. Zoals uit de conclusies van Henri de Groot blijkt, is het van essentieel belang om beide aspecten goed in kaart te brengen, zodat deze beter begrepen worden. Kennis en inzicht zijn immers de bouwstenen van succesvol en passend beleid.

Namens de Stuurgroep Economische Verkenningen Metropoolregio Amsterdam wens ik u veel leesplezier en inspiratie.

Martijn van Vliet
Amsterdam, maart 2017

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
Diversiteit en dynamiek in de MRA: een analyse op buurtniveau	5
5.1 Demografie	7
5.2 Spreiding van economische activiteit	14
5.3 Arm en rijk in de regio	20
5.4 De woningmarkt op buurtniveau	23
5.5 Uitdagingen voor de MRA	27
Literatuur	33

Diversiteit en dynamiek in de MRA: een analyse op buurtniveau¹

- De MRA kent op het niveau van buurten *binnen* deelregio's een grotere diversiteit dan tussen deelregio's wat betreft leeftijd, inkomen, etnische samenstelling, woningvoorraad, huizenprijzen en aantrekkelijkheid van woonbuurten.
- In de moderne diensteneconomie is nabijheid een factor van toenemend belang, blijkt uit de sterk gestegen prijzen voor woningen in met name de dichtbevolkte buurten in de MRA.
- In grote verstedelijkte delen van de MRA zijn woningprijzen zo hoog geworden dat een huishouden met een inkomen van 2,5 keer modaal geen hypotheek voor een woning kan krijgen.
- Door extreem lage rentes, het beperkte aantal nieuwe woningen en de toenemende populariteit van de MRA in zijn geheel, en Amsterdam in het bijzonder, ontstaat een substantieel risico op nieuwe zeepbellen op de regionale woningmarkt.
- Coördinatie van woningbouwopgaven in de MRA is essentieel om het agglomeratiepotentieel van de regio verder te kunnen benutten.

Het succes van de Metropoolregio Amsterdam (MRA) is niet alleen zichtbaar in de ontwikkelingen die in de eerste drie hoofdstukken van deze editie van *Economische Verkenningen MRA* centraal staan. Dit succes is ook zichtbaar in een sterke trek naar deze regio van met name hoogopgeleiden, drukte op de huizenmarkt en een toestroom van toeristen. Daarnaast zijn er zorgen over toenemende sociaal-economische verschillen in de regio tussen bijvoorbeeld het kerngebied Amsterdam/Amstelland-Meerlanden en de rest van de MRA, maar ook tussen hoog- en laagopgeleiden, tussen rijk en arm en – binnen de stad Amsterdam – tussen stadsdelen binnen en buiten de ring.

¹ Graag wil ik Jessie Bakens, Maureen Lankhuizen, Evert Nieuwenhuis en Martijn van Vliet in het bijzonder bedanken voor waardevol commentaar en suggesties. Ook wil ik de overige leden van de klankbordgroep bedanken voor hun waardevolle commentaar in verschillende fases van de totstandkoming van dit dossier. Tot slot ben ik veel dank verschuldigd aan Jasper Dekkers en Sten Schurer voor ondersteuning bij het maken van de kaartjes.

Oplossingen die kunnen bijdragen aan een betere balans op de woningmarkt dienen op regionaal niveau gezocht te worden. Bij deze zoektocht is het essentieel om op gedetailleerd ruimtelijk schaalniveau de sociaaleconomische verschillen in de MRA in kaart te brengen en te analyseren. In voorgaande edities van de *Economische Verkenningen MRA* presenteerden we gegevens op het niveau van de deelregio's (net als in hoofdstuk 4 van de editie van dit jaar). Dit jaar gaan we een stap verder en presenteren we in dit themahoofdstuk gegevens op buurniveau. Zo ontstaat zicht op de grote ruimtelijke verschillen in de MRA, waardoor een completer beeld ontstaat van het unieke en veelzijdige karakter van deze grootstedelijke regio en een waardevolle, verdiepende basis wordt gelegd voor beleidsanalyses op het terrein van arbeids- en woningmarkten.

Een andere reden voor analyse op laagruimtelijk schaalniveau, is dat afstand en beschikbaarheid van ruimte een belangrijke rol spelen in de keuze voor een vestigingslocatie van zowel bedrijven als inwoners. De ruimtelijke reikwijdte van kennis-spillovers² – cruciaal in agglomeratieprocessen – is vaak beperkt tot enkele kilometers. Dergelijke inzichten in het belang van nabijheid komen onvoldoende naar voren wanneer analyses beperkt worden tot het schaalniveau van deelregio's met meerdere gemeenten binnen de MRA. En ze zijn van cruciaal belang omdat agglomeratie-externaliteiten (bijvoorbeeld in de vorm van kennis-spillovers tussen mensen die bij uitstek van elkaar kunnen leren als ze zich in elkaars nabijheid bevinden) een klassiek voorbeeld vormen van marktfalen. Zonder interventies zal de markt in stedelijke gebieden tot een te beperkte dichtheid komen (zie bijvoorbeeld Vermeulen e.a., 2016, voor een uitgebreide analyse over de fundamentele vraag waar wel en niet te bouwen, aangezien clustering van economische activiteit externe baten met zich meebrengt). De markt houdt immers onvoldoende rekening met de externe baten van dichte bebouwing omdat die niet volledig in de prijs tot uiting komen. Woningen in stadscentra zullen daardoor zonder interventies te groot worden, bebouwing zal suboptimaal laag zijn en tuinen zullen suboptimaal groot zijn. Ook sociale en economische verschillen tussen mensen en bedrijven worden vaak pas zichtbaar op wijk- of buurniveau: heterogeniteit binnen steden is vaak omvangrijker dan heterogeniteit tussen steden. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de grote verschillen tussen het gebied binnen de ring van Amsterdam en buiten

² Kennis-spillovers ontstaan als mensen van elkaar leren en daardoor productiever worden wanneer ze in elkaars directe nabijheid werken en wonen.

de ring; deze zijn beduidend groter dan die tussen het gemiddelde van Amsterdam en bijvoorbeeld Amstelveen.

In paragraaf 5.1 brengen we de demografie van de MRA in kaart, waaronder verschillen in bevolkingsdichtheid, leeftijdsopbouw en etnische samenstelling. Vervolgens kijken we in paragraaf 5.2 naar de spreiding van inkomens en economische bedrijvigheid op buurniveau. Paragraaf 5.3 beschrijft verschillen op de woningmarkt en geeft daarmee een goede indruk van de meer en minder aantrekkelijke woon- en werklocaties in de regio. Tot slot bespreken we in paragraaf 5.4 een aantal beleidsdilemma's voor de MRA.

5.1 Demografie

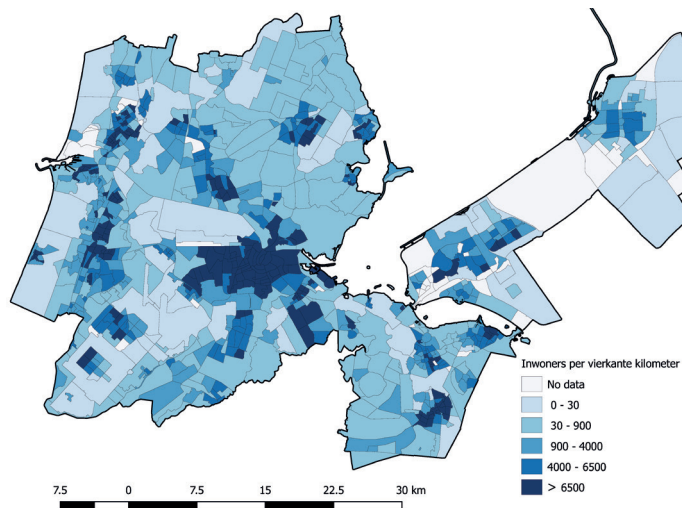
De MRA is een regio met internationale allure, maar heeft als metropool een atypische structuur. Het is eerder een fijnmazig netwerk van relatief kleine gemeenten met daartussen grote open ruimten dan een metropool als bijvoorbeeld Londen en Parijs, die juist worden gekenmerkt door grote omvang en aaneengesloten bebouwing. Ook wordt de MRA gekenmerkt door bestuurlijke complexiteit: binnen de regio zwaaien vele gemeenten en twee provinciale bestuurslagen de scepter. De atypische ruimtelijke structuur die de MRA als metropool kenmerkt, heeft vorm gekregen in de jaren zestig en zeventig van de vorige eeuw. In die perioden kenmerkte het ruimtelijk orderingsbeleid van de Nederlandse overheid zich door een groeikernenbeleid, waardoor grote steden krompen en kleine en middelgrote steden juist groeiden. Hoewel dit beleid in de loop van de jaren tachtig in ongenade raakte, en duidelijk werd dat de vraag naar woningen op locaties waar fors was gebouwd zoals in Almere en Lelystad beperkt bleef, zijn de gevolgen van de keuzes uit die tijd tot op de dag van vandaag zichtbaar, niet in het minst in de MRA (zie Vermeulen e.a., 2016).

Bevolkingsdichtheid

De grote heterogeniteit van de MRA en de hiervoor beschreven atypische structuur blijken onder andere uit een analyse van bevolkingsdichtheid op buurniveau (zie figuur 5.1). De vijf buurten met de hoogste bevolkingsdichtheid (>25.000 personen per vierkante kilometer) liggen allemaal in Amsterdam, namelijk in Overtoomse Sluis, Hoofdweg en omgeving, de Indische Buurt West, de Staatsliedenbuurt en de Van Lennepbuurt. Maar ook in een ruime ring om Amsterdam heen, zien we pieken in bevolkingsdichtheid in bijvoorbeeld Haarlem, Purmerend, Almere, Hilversum en Hoofddorp. Op het niveau van gemeenten is de variatie in dichtheid geringer: van circa 5.000 inwoners per vierkante kilometer in Haarlem en Amsterdam tot onder het landelijk gemiddelde van 500 inwoners per vierkante kilometer, zoals in Lelystad en Waterland.

Figuur 5.1 MRA kent diverse woonkernen en grote variatie in bevolkingsdichtheid

Inwoners per vierkante kilometer in buurten; 2014



Leeftijdsopbouw

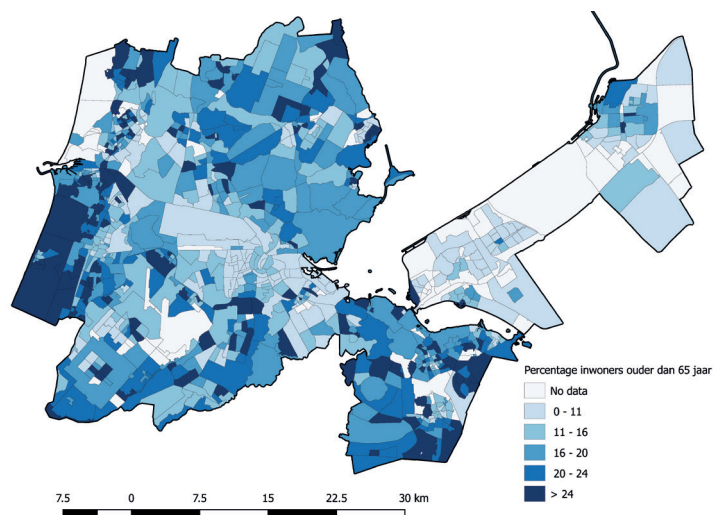
De MRA kent ook grote verschillen in leeftijdsopbouw (zie figuur 5.2). Almere en Amsterdam hebben een relatief jonge bevolking en het percentage inwoners ouder dan 65 jaar is juist relatief hoog aan de randen van de MRA zoals in 't Gooi en rondom Haarlem. Het percentage ouderen is bovendien stijgend (in de gehele regio, maar vertraagd in Almere en Amsterdam) en op termijn wordt een afvlakking van de bevolkingsgroei voorzien.

Ten opzichte van de jaren zeventig en tachtig van de vorige eeuw, heeft de MRA een fascinerende transformatie doorgemaakt in de dynamiek van de bevolkingsamenstelling. Destijds trokken veel jonge gezinnen weg uit met name Amsterdam, maar deze trend is gekeerd: tegenwoordig blijven kinderen met jonge kinderen weer vaker in de stad wonen.³ Met name middelbaar en hoogopgeleiden voelen zich aangetrokken tot bijvoorbeeld de culturele voorzieningen die zo kenmerkend zijn voor verstedelijkte gebieden. Suburbanisatie in de jaren zeventig en tachtig van de vorige eeuw – deels ingegeven door ruimtelijk orderingsbeleid dat tegen de stroom in roeide – is omgeslagen in urbanisatie. Daarbij gaat het met name om hoogopgeleiden, waarvan het aandeel in de stad sinds de jaren tachtig van de vorige eeuw substantieel is toegenomen (zie ook *Economische Verkenningen MRA 2011* en hoofdstuk 4 van de editie 2017).

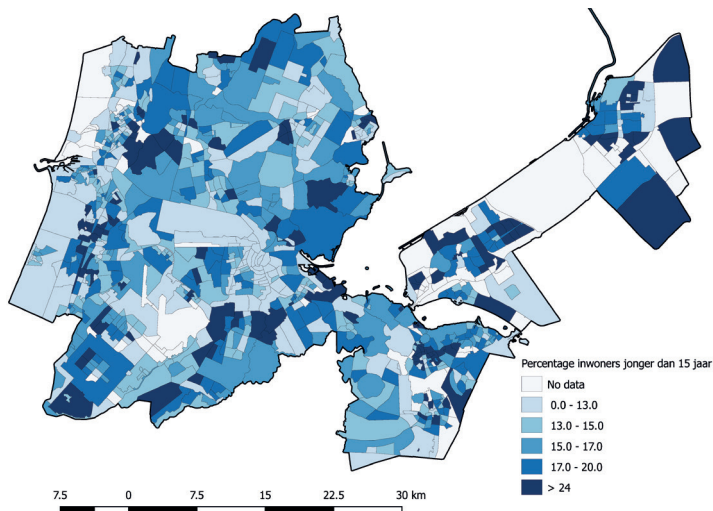
³ Zie bijvoorbeeld het rapport 'Demografische Ontwikkelingen Noord Holland' uit 2014 van de provincie Noord-Holland.

Figuur 5.2 Vergrijzing en vergroening in de MRA per buurt

Figuur a. Percentage inwoners van 65 jaar en ouder; 2015



Figuur b. Percentage inwoners jonger dan 15 jaar; 2015



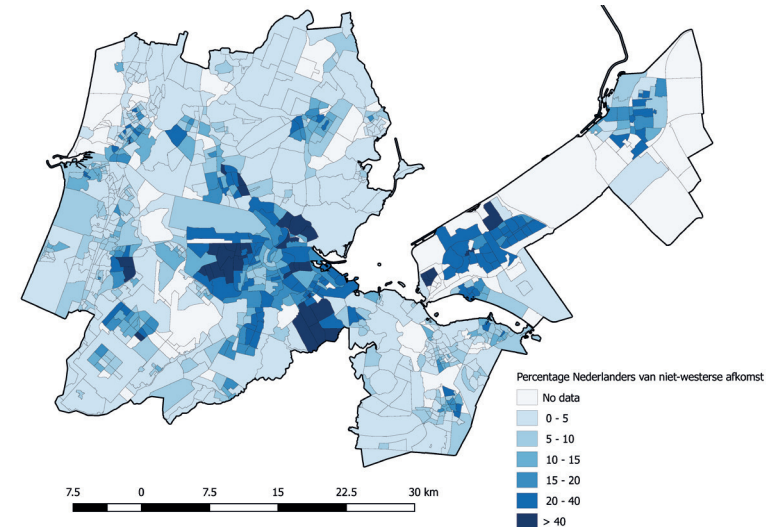
Etniciteit

In veel steden neemt de ruimtelijke concentratie van etnische groepen met een allochtone achtergrond binnen buurten toe. Deze ontwikkeling wordt mede verklaard door de voorkeur van individuen voor buurten met een substantieel aandeel of zelfs relatieve dominantie van de eigen etnische groep (Bakens, 2016). De voorkeur voor nabijheid in achtergrond heeft dus een ruimtelijke weerslag.⁴

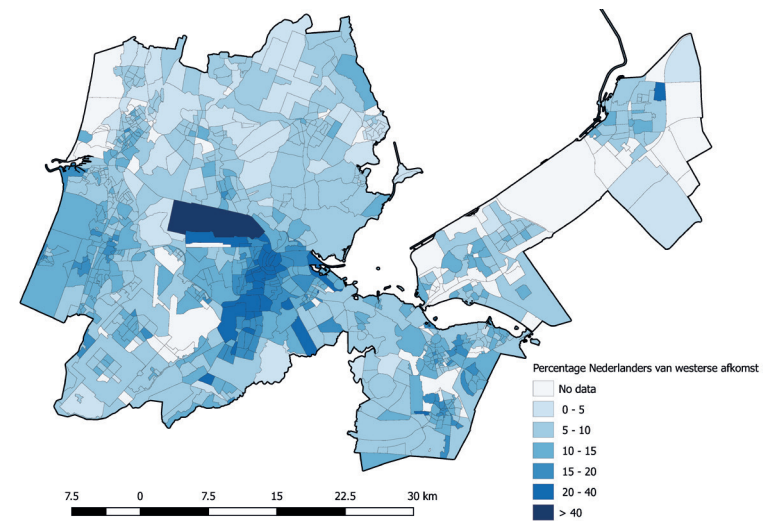
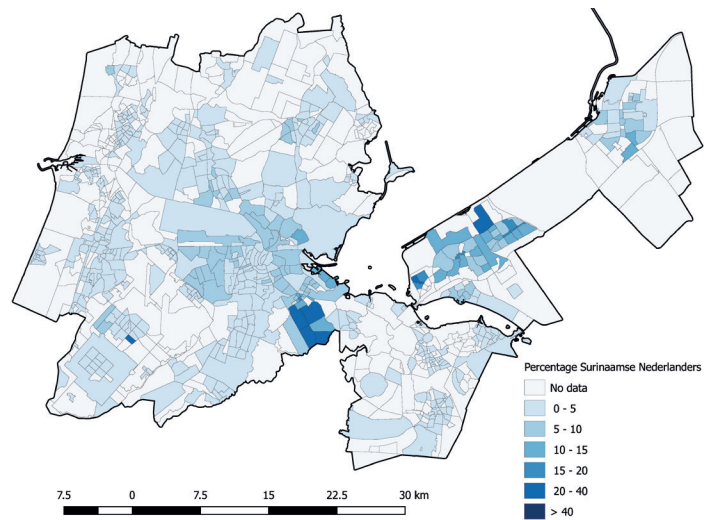
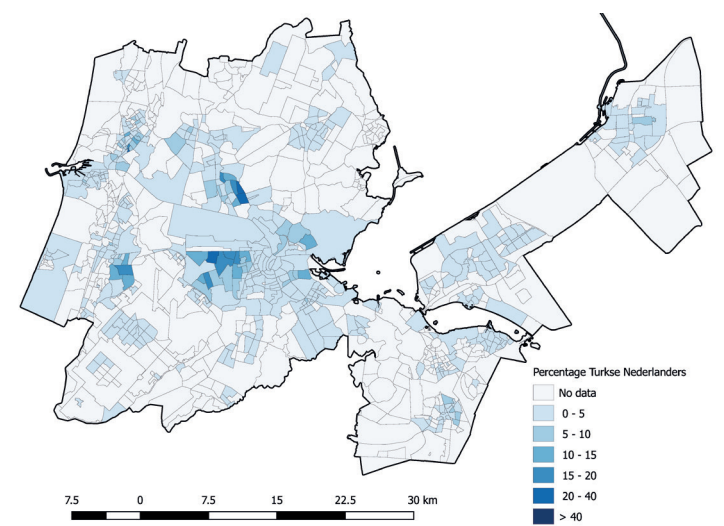
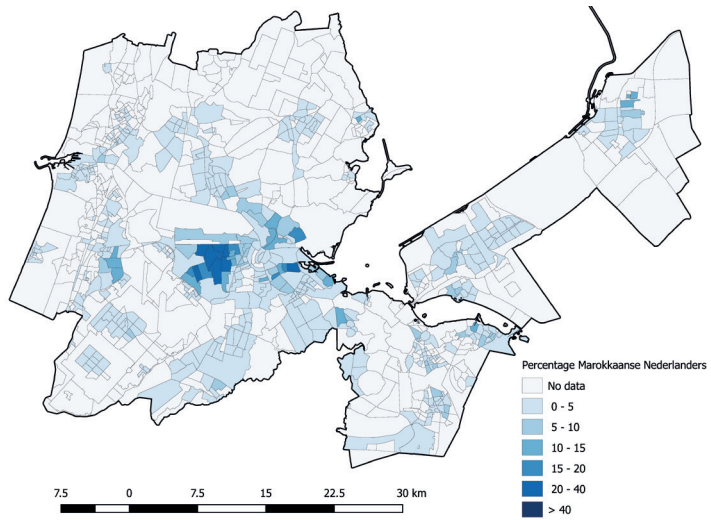
In de MRA zijn Nederlanders van niet-westerse afkomst relatief sterk geclusterd in delen van Almere, Amsterdam en Zaanstad (zie figuur 5.3). Sommige groeperingen met een niet-westerse achtergrond clusteren overigens meer dan andere. Zo zijn Marokkaanse Nederlanders relatief sterk geconcentreerd in Amsterdam Nieuw-West, de Indische Buurt in Amsterdam Oost en in Florawijk Noord/West in Lelystad. Surinaamse Nederlanders clusteren met name in de Bijlmer en in Almere. Turkse Nederlanders zijn ruimtelijk sterk geconcentreerd in enkele wijken in Zaanstad, Beverwijk en Amsterdam. Nederlanders geboren in andere westerse landen zijn meer verspreid over de regio.

Figuur 5.3 Nederlanders van buitenlandse afkomst zijn sterk ruimtelijk geclusterd

Inwoners naar etniciteit als percentage van de totale bevolking in de buurt; 2014



4 Zie onder andere de bundel 'Soort zoekt soort' van Bakens e.a. (2014).

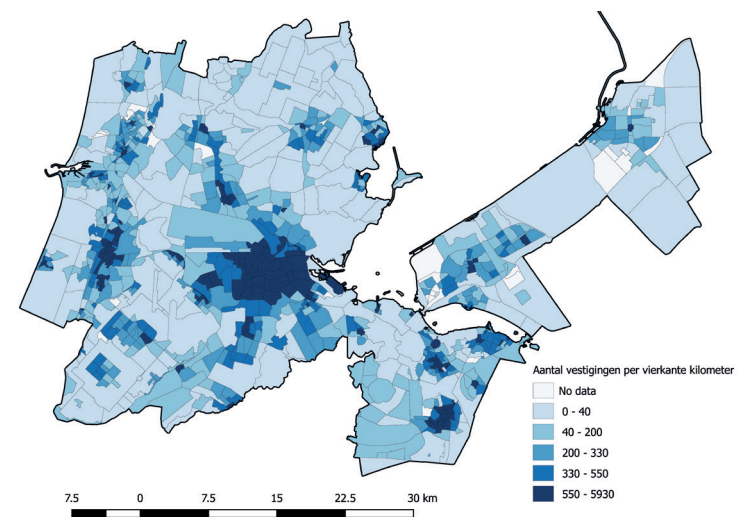


5.2 Spreiding van economische activiteit

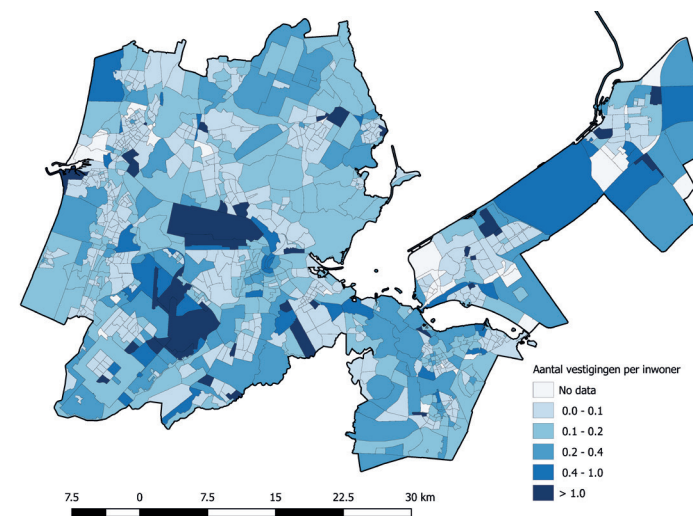
Om de spreiding van economische activiteit in de regio in kaart te brengen, tonen we in figuur 5.4 informatie over het aantal bedrijfsvestigingen per buurt. Figuur 5.4a drukt dit aantal uit per vierkante kilometer en figuur 5.4b per inwoner.⁵ De eerste figuur (5.4a) laat duidelijk zien dat wonen en werken in sterke mate samenhangen. In de dichtbevolkte binnensteden in regio's als Amsterdam, Zaandam, Bussum en Hilversum clustert het aantal vestigingen. Dit is in sterke mate karakteristiek voor een economie die steeds meer in de richting van een diensteneconomie beweegt en waarin het aantal zzp'ers in opkomst is. Dit illustreert dat nabijheid een cruciale rol speelt in de locatiekeuze van bedrijven in de MRA. De clustering betreft enerzijds grote (hoofd)kantoren (vooral in Amsterdam) en anderzijds een groot aantal kleine eenmansbedrijfjes (zie ook het themahoofdstuk van de *Economische Verkenningen MRA 2014* over bedrijvendynamiek). In deze gevallen heeft de economische activiteit veelal betrekking op diensten, cultuur en recreatie. De meer industriële en logistieke werkgebieden in de regio zijn duidelijk zichtbaar in figuur 5.4b. Grond-intensieve bedrijvigheid clustert zich sterk rondom Schiphol, IJmond, het Westelijk Havengebied en delen van Flevoland.

Figuur 5.4 Clustering van aantal vestigingen in binnensteden

Figuur a. Totaal aantal vestigingen per vierkante kilometer op buurtniveau; 2014



Figuur b. Totaal aantal vestigingen per inwoner op buurtniveau; 2014



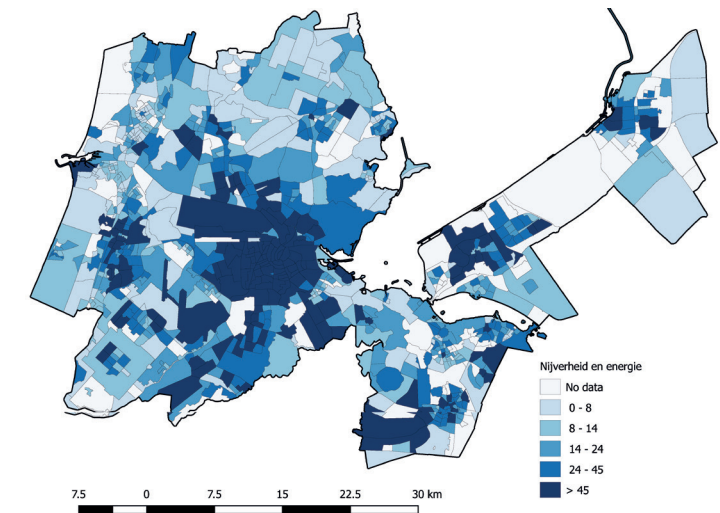
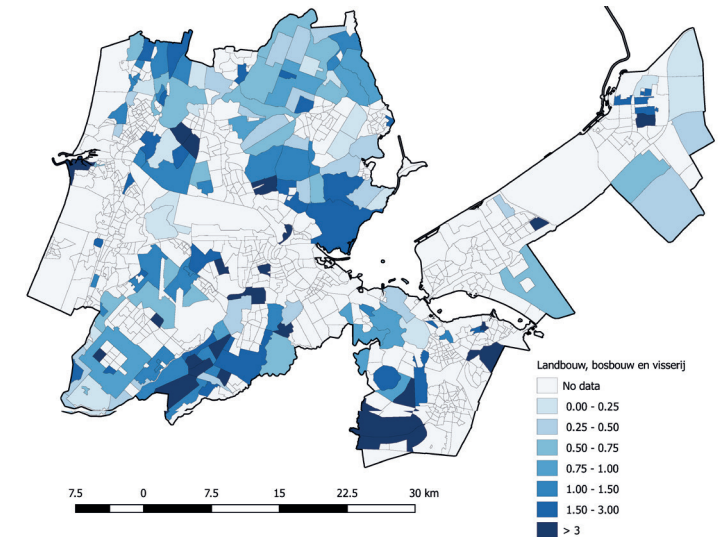
⁵ Een vergelijkbare analyse op basis van werkgelegenheid op het aggregatieniveau van gemeenten is op verzoek bij de auteur beschikbaar via h.l.f.de.groot@vu.nl.

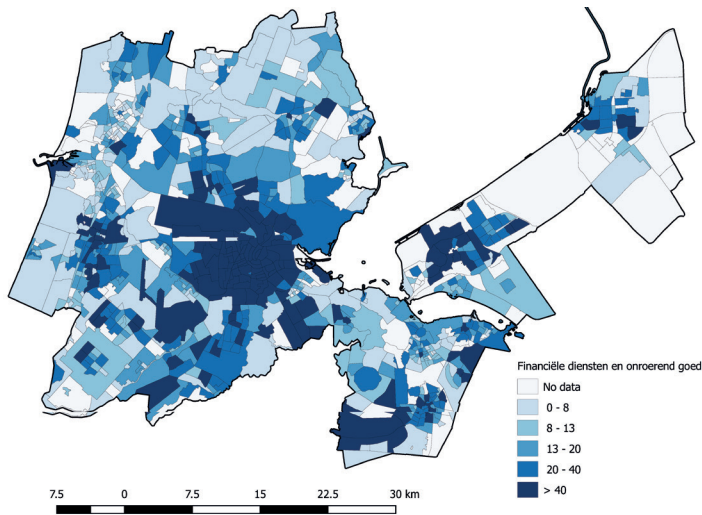
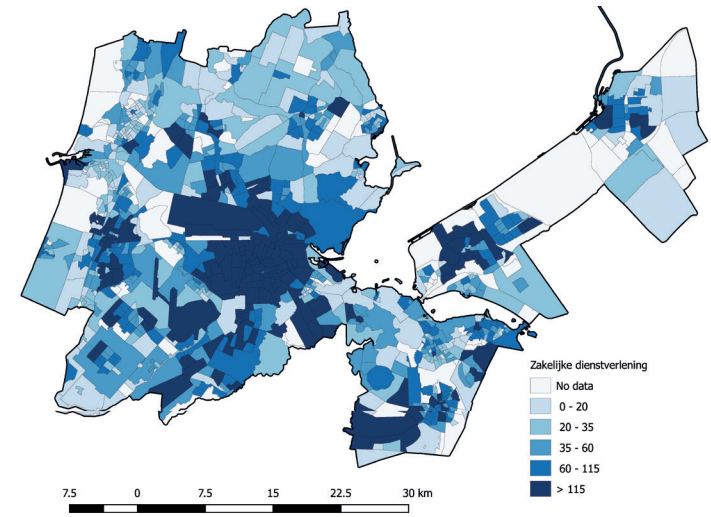
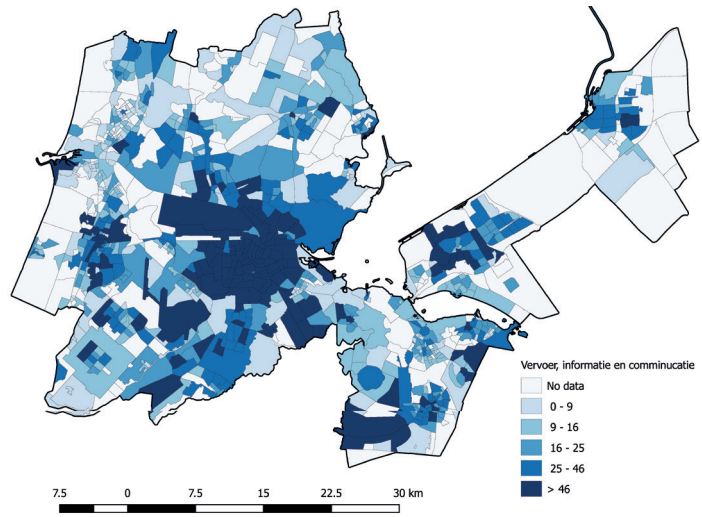
Vervolgens is het interessant om naar de spreiding van typen economische activiteit te kijken door een uitsplitsing naar sectoren te maken. We beperken ons daarbij tot een aantal karakteristieke hoofdsectoren. Om de sectorale clustering goed in beeld te brengen, maken we gebruik van zogenaamde locatiequotiënten; deze geven aan in welke mate vestigingen in een bepaalde sector over- of ondervertegenwoordigd zijn ten opzichte van het gemiddelde in de MRA. Een waarde van 1 betekent dat het aandeel bedrijfsvestigingen uit een bepaalde sector in een bepaalde buurt correspondeert met datzelfde aandeel in de MRA als geheel. Als het aandeel van de landbouwbedrijven in buurt X 10 procent van het totaal aantal bedrijven vormt, en het aandeel landbouwbedrijven in de MRA eveneens gelijk is aan 10 procent, dan is de locatiequotiënt gelijk aan 1. Een waarde groter dan 1 betekent een oververtegenwoordiging van bedrijvigheid in een bepaalde sector, en een waarde kleiner dan 1 wijst op ondervertegenwoordiging.

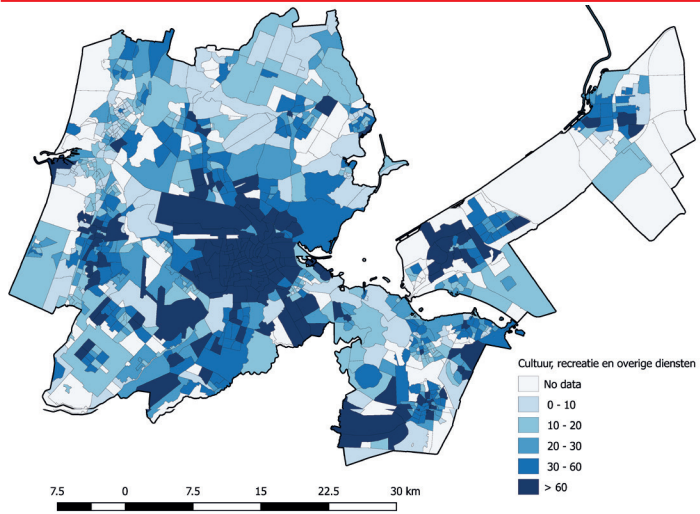
Figuur 5.5 toont de locatiequotiënten voor onder andere de sectoren Landbouw, bosbouw en visserij, Nijverheid en energie, Vervoer, informatie en communicatie, Financiële diensten en Onroerend goed. De eerste sector kent een duidelijke concentratie in landelijk gebied en in de regio rondom de veiling in Aalsmeer. Vervoer, informatie en communicatie kent juist een sterke clustering aan de randen van verstedelijkt gebied en rondom de logistieke knooppunten van de regio.

Figuur 5.5 Spreiding van sectoren binnen de regio

Locatiequotiënt gedefinieerd als aandeel bedrijven uit sector in buurt ten opzichte van hetzelfde aandeel in de MRA; 2014





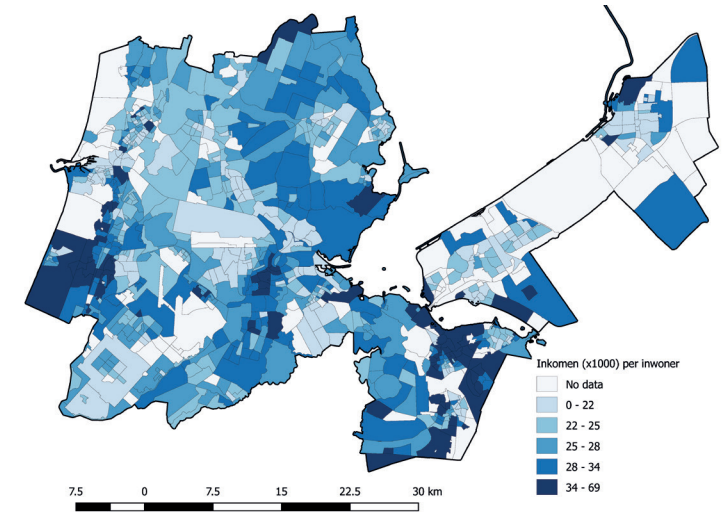


Gemeenten als Beemster en Zeevang hebben een hoge specialisatiegraad dankzij een sterke oververtegenwoordiging van bedrijven in de sectoren Landbouw, bosbouw en visserij en Nijverheid en energie. Amsterdam richt zich juist sterk op Cultuur, recreatie en Overige diensten. De zakelijke dienstverlening is sterk vertegenwoordigd in Bloemendaal, Bussum, Heemstede en Naarden. Bedrijven in de sector Vervoer, informatie en communicatie zijn juist sterk vertegenwoordigd in Almere, Hilversum en Ouder-Amstel.

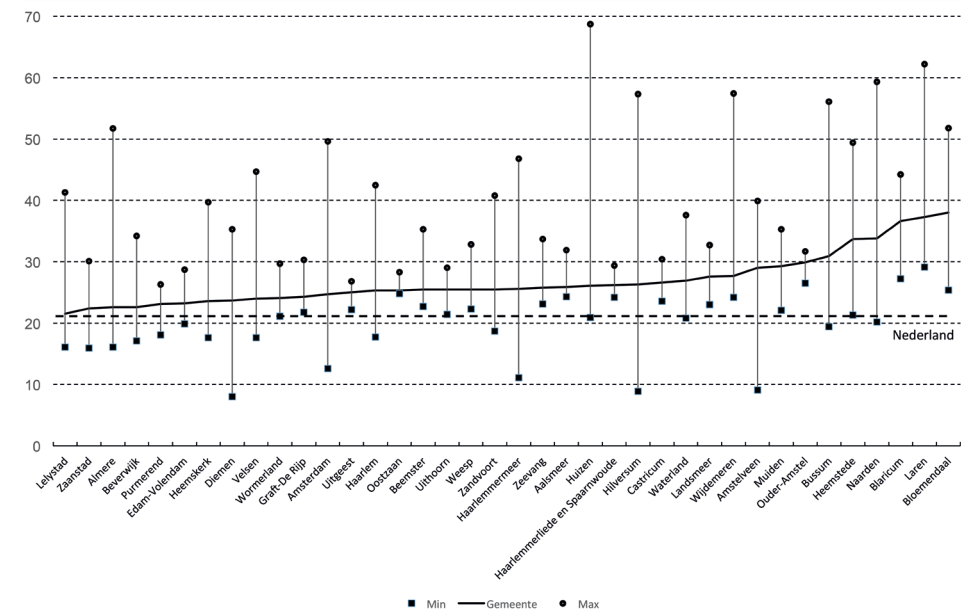
5.3 Arm en rijk in de regio

Figuur 5.6a laat zien hoe de bevolking in de MRA naar inkomen is verdeeld. Het gemiddelde inkomen per inwoner op het niveau van buurten varieert van ongeveer 10.000 euro per inwoner in bijvoorbeeld typische studentenbuurten en delen van Haarlemmermeer en Almere/Lelystad tot boven de 60.000 euro per inwoner in buurten van Laren en Huizen (Laren-Steenbergen, Laren-Rijksweg, IJzeren Veld en Flevo). De spreiding binnen deze gemeenten is vele malen groter dan op gemeentelijk niveau binnen de MRA, waar deze varieert van 21.500 euro in Lelystad tot 38.000 euro in Bloemendaal (zie figuur 5.6b).

Figuur 5.6a Grote spreiding in inkomen per inwoner binnen de MRA
Inkomen (x 1.000 euro) per inwoner; 2014



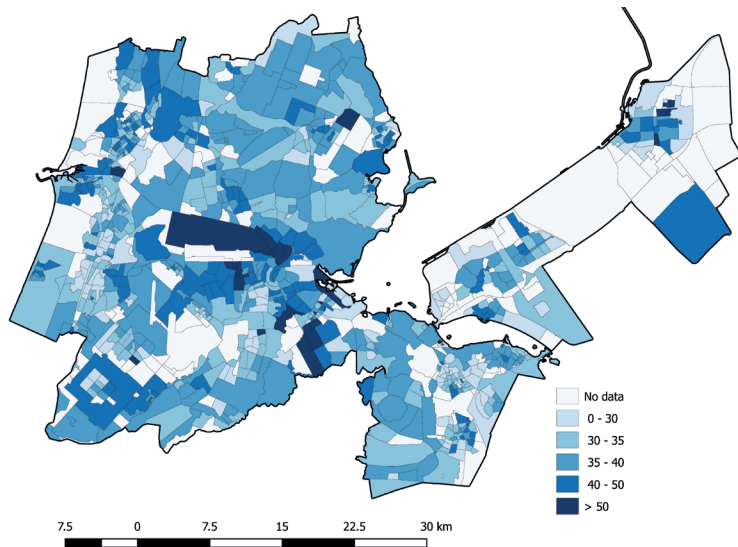
Figuur 5.6b Variatie inkomens per inwoner binnen gemeenten groter dan tussen gemeenten
Spreiding van inkomen (x 1.000 euro) per inwoner tussen buurten in gemeenten van de MRA; 2014



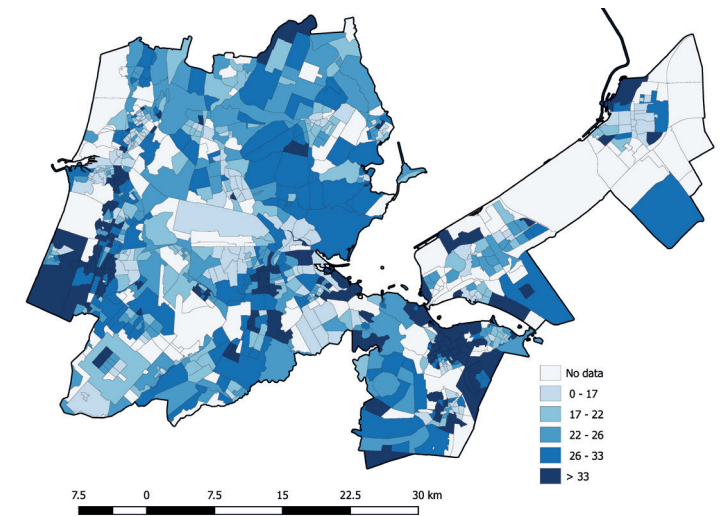
Ook de concentratie van armoede en rijkdom (zie figuur 5.7) kent grote verschillen in de MRA. Amsterdam, Purmerend, Diemen en Lelystad huisvesten buurten waarin het percentage van de bevolking dat hoort tot de 40 procent van de Nederlandse bevolking met het laagste inkomen, ruim meer dan de helft is. Rijkdom is sterker geconcentreerd, afgemeten aan het percentage van de 20 procent rijkste Nederlanders woonachtig in een bepaalde buurt. Rijkdom is onder meer sterk geconcentreerd in Bloemendaal en Aerdenhout en in (wijken van) Bussum, Huizen, Naarden, Laren en ook Overgooi (Almere). In deze gemeenten is de inkomensongelijkheid ook hoog (zie ook hoofdstuk 5 van de *Economische Verkenningen MRA 2015* over ongelijkheid). Amsterdam heeft zowel buurten met hoge percentages bevolking die tot de armste 40 procent behoren, als hoge percentages bevolking die tot de rijkste 20 procent behoren, waardoor de ongelijkheid hier groot is. In figuur 5.7b valt dat af te leiden uit de grote spreiding van het inkomen.

Figuur 5.7 Clustering van armoede en rijkdom

Figuur a. Aandeel particuliere huishoudens die behoren tot de landelijke 40% huishoudens met laagste inkomen per huishouden; 2014



Figuur b. Aandeel particuliere huishoudens die behoren tot de landelijke 20% huishoudens met hoogste inkomen per huishouden; 2014



5.4 De woningmarkt op buurniveau

In de vorige editie van de *Economische Verkenningen MRA* is besproken hoe de gunstige economische ontwikkeling van de MRA tot uiting komt in een sterke stijging van woningprijzen per vierkante meter woonoppervlakte, vooral in het geografische centrum van de MRA (met name Amsterdam en Amstelland-Meerlanden). Woningprijzen zijn een goede indicator voor de aantrekkelijkheid van een plek: hoe hoger de prijzen, hoe gewilder en dus aantrekkelijker de locatie (zie ook De Groot e.a., 2010). Deze aantrekkelijkheid wordt gedreven door zowel de economische ontwikkelingen (die bepalen onder andere de kans op aantrekkelijke banen) als de aantrekkelijkheid ten gevolge van stedelijke voorzieningen zoals musea, theaters en een aantrekkelijk winkelaanbod.

Door de sterke stijging van de huizenprijzen is er een brede discussie ontstaan over de effecten en houdbaarheid van de gunstige economische ontwikkeling in de MRA, met name in kerngebied Amsterdam en Amstelland-Meerlanden. Deze ontwikkeling leidt immers tot dusdanig

hoge prijzen op veel locaties dat deze voor de middenklasse⁶ niet langer betaalbaar zijn. Om een verdere bijdrage te leveren aan deze discussie, brengen we in deze paragraaf op een laagruimtelijk schaalniveau de ontwikkelingen van huizenprijzen in beeld en de gevolgen die deze hebben voor de woonvoorkeuren van inwoners van de MRA.

Prijs per vierkante meter

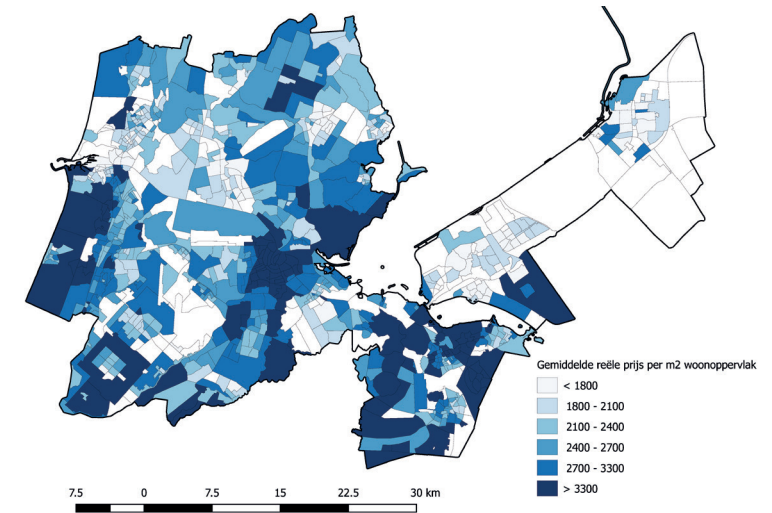
Prijzen per vierkante meter woonoppervlakte zijn hoog in zowel Amsterdam (vooral binnen de ring, waar hoge prijzen gepaard gaan met kleine woningen en percelen) als in een aantal niet-stedelijke gebieden in onder andere Bloemendaal, Huizen, Laren en Wijdmeren (waar hoge prijzen per vierkante meter woonoppervlakte in belangrijke mate worden verklaard door grote percelen; zie figuur 5.8a). Voor beide typen locatie geldt dat hoge inkomens vereist zijn om een hypotheek op een woning te kunnen krijgen. Figuur 5.8b illustreert dit met de relatie tussen bevolkingsdichtheid en de vierkantemeterprijs per buurt in de MRA. We zien hier een karakteristiek patroon waarin enerzijds grote woningen in landelijk gebied met grote percelen zichtbaar worden, en anderzijds kleine woningen in dichtbevolkte gebieden in de stedelijke kernen, maar beide om uiteenlopende redenen met hoge prijzen per vierkante meter woonoppervlakte. Om een indruk te geven van de betekenis van deze cijfers: voor een gemiddelde (denkbeeldige) woning met 100 vierkante meter woonoppervlakte – gebaseerd op gemiddelde prijzen voor de periode 1985–2015 – was in de landelijke buurt Muijeveld (Wijdmeren) 750.000 euro vereist. In het Museumkwartier in het centrum van Amsterdam was voor een woning met een vergelijkbare oppervlakte (met een veel kleinere tuin) 450.000 euro nodig. Gegeven de sterk gestegen prijzen in met name de afgelopen twee jaar, is dit een onderschatting van het huidige prijsniveau. Met de huidige hypotheekregels zou voor een woning van 450.000 euro minimaal een brutojaarinkomen van 100.000 euro nodig zijn. En voor de woning in Muijeveld maar liefst 170.000 euro.⁷

6 Voor de middenklasse zijn verschillende definities in omloop. Voor het doel van deze bijdrage is een exacte definitie niet relevant, maar veel gehanteerde definities waar hier aan kan worden gedacht zijn gebaseerd op personen met een voltwoide mbo-opleiding of mensen met een inkomen tussen 35.000 en 60.000 euro per jaar.

7 We gaan hier uit van een maximale hypotheek van 4,5 maal het bruto-inkomen van een huishouden. Van de Nederlandse huishoudens heeft ongeveer 2,5 procent een bruto-inkomen hoger dan 150.000 euro, wat correspondeert met een maximale hypotheek van 675.000 euro. 30 procent heeft een bruto-inkomen groter dan 70.000 euro, wat correspondeert met een maximale hypotheek van 315.000 euro. Bij deze berekeningen is geen rekening gehouden met eventueel in te brengen eigen vermogen, de behandeling van extra inkomsten, studieschuld etc. Een meer uitgebreide analyse valt buiten het bestek van deze Economische Verkenningen MRA. Meer gedetailleerde achtergrondinformatie is beschikbaar bij de auteur (via h.l.f.de.groot@vu.nl).

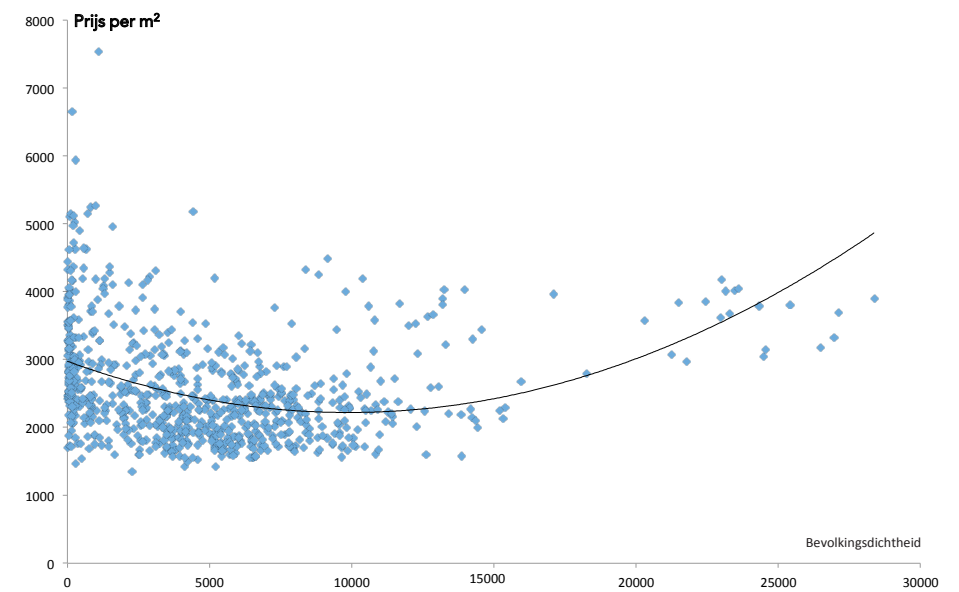
Figuur 5.8a. Prijzen van vierkante meters woonoppervlakte verschillen sterk tussen buurten

Gemiddelde woningprijs per m² in de MRA per buurt; 1985–2015



Figuur 5.8b. Prijs van woonoppervlakte hangt samen met bevolkingsdichtheid

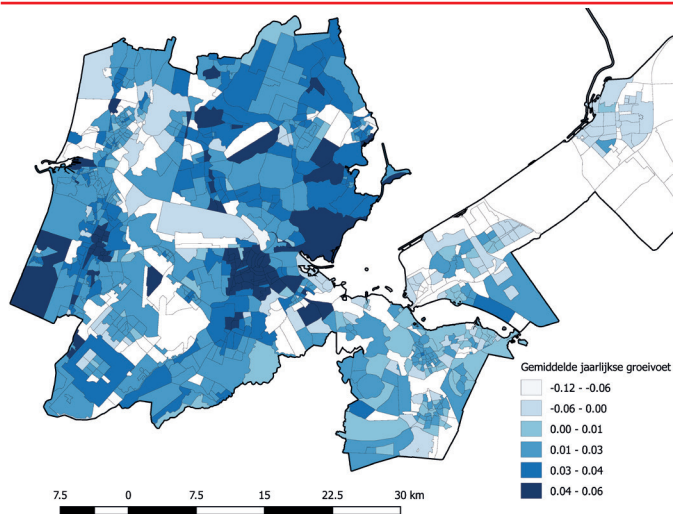
Gemiddelde woningprijs per m² in de MRA per buurt; woningprijs 1985–2015; dichtheid (inwoners per vierkante kilometer); 2014



De prijsontwikkeling in de afgelopen dertig jaar laat een interessante dynamiek zien (zie figuur 5.9a). De woningprijzen zijn binnen Amsterdam het meest gestegen in Waterland en Amsterdam Oud-West. Maar ook in Amsterdam Oost (Indische Buurt) stegen de woningprijzen. Dit zijn de gevolgen van gentrificatie⁸ van buurten. Meer in het algemeen zien we dat de woningprijzen het hardst zijn gestegen in de meest dichtbevolkte gebieden (zie figuur 5.9b). Dit is in lijn met de hypothese dat het belang van agglomeratie toeneemt in de loop van de tijd, wat met name de aantrekkelijkheid van centrumlocaties positief beïnvloedt (zie ook Vermeulen e.a., 2016). De geschatte trendlijn laat zien dat het hier om een verwacht verschil gaat van ongeveer 3 procent per jaar, tussen de meest en minst dichtbevolkte buurt in de MRA.⁹

Figuur 5.9a. Woningprijzen stegen het hardst in Waterland en Amsterdam Oud-West

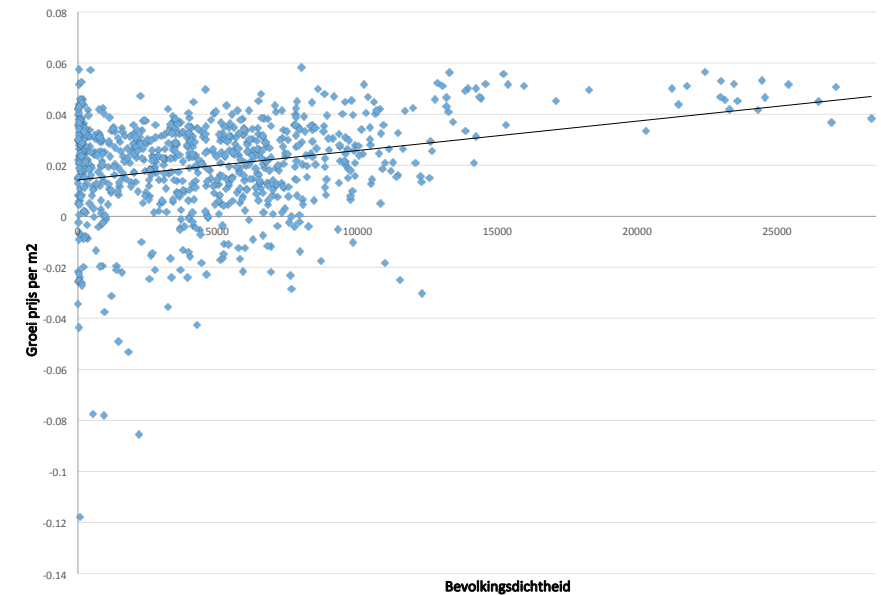
Gemiddelde jaarlijkse groei van de woningprijs per m² in de MRA per buurt; 1985–2015



- 8 “Gentrificatie is een proces van opwaardering van een buurt of stadsdeel op sociaal, cultureel en economisch gebied, het aantrekken van kapitaalcrachtige nieuwe bewoners/gebruikers en de daarmee gepaard gaande verdrrijving van de lagere klassen uit het stadsdeel.” Bron: Wikipedia.
- 9 Een uitgebreidere verklarende analyse van zowel het niveau als de groei van de vierkantemeterprijzen is op verzoek beschikbaar.

Figuur 5.9b Prijzen stijgen met name in dichtbevolkte gebieden

Gemiddelde jaarlijkse groei van de woningprijs per m² in de MRA per buurt (1985–2015) in relatie tot aantal inwoners per vierkante kilometer per buurt (2014)



5.5 Uitdagingen voor de MRA

De rond de jaren tachtig van de vorige eeuw ingezette hernieuwde trend van verstedelijking heeft in de afgelopen twee decennia tot een toenemende druk op de MRA geleid. De regio is als vestigingsplek aantrekkelijk voor zowel bedrijven als werknemers, met name kernstad Amsterdam. Dit is een gevolg van het grote en toenemende belang van agglomeratie-effecten (zie ook het themahoofdstuk van de *Economische Verkenningen MRA 2016*). De analyse in dit hoofdstuk laat zien dat deze effecten niet overal in de regio even sterk zijn. Zowel tussen als binnen steden in de MRA zien we grote variaties. De aantrekkelijkheid – afgemeten aan de stijging van woningprijzen per vierkante meter in de afgelopen dertig jaar – is met name toegenomen in dichtbevolkte buurten. Mensen zijn dus bereid te betalen voor nabijheid van aantrekkelijke banen en voorzieningen die zich bevinden in dichtbevolkte buurten en steden.

De analyse in dit hoofdstuk is op gedetailleerder ruimtelijk niveau (namelijk per buurt) dan in eerdere edities van de *Economische Verkenningen MRA* en hoofdstuk 4 van deze editie. Uit deze analyse blijkt dat het belang van agglomeratiekrachten tevens geldt op buurt-niveau in de MRA: ook binnen steden zien we dat zowel het niveau als de groei van prijzen per vierkante meter juist hoog is geweest in de reeds dichtbevolkte buurten. De aantrekkelijkheid van reeds dichtbevolkte buurten wordt dus gereflecteerd in de hogere prijzen die betaald moeten worden om er te kunnen wonen. In een situatie van evenwicht weegt de hoge prijs om ergens te wonen op tegen de voordelen die de buurt biedt. Agglomeratievoordelen kapitaliseren met andere woorden in prijzen van vastgoed (zie De Groot e.a., 2010).

Om het agglomeratiepotentieel ten volle te kunnen benutten, zijn samenwerking en goede afstemming tussen gemeenten essentieel. Dit vergt bewustwording van de positie van gemeenten en buurten in een ecosysteem met sterke ruimtelijke interdependenties. Stappen die de MRA heeft gezet om nut en noodzaak van samenwerking te erkennen, hebben zonder twijfel een bijdrage geleverd aan het recente succes van de regio. Te denken valt hier aan afstemming van bedrijventerreinenontwikkeling in het kader van Plabeka, intensivering van samenwerking tussen gemeenten (zie ook hoofdstuk 4) en de invulling die gemeente Amsterdam geeft aan het principe van 'de verantwoordelijke hoofdstad'. Juist in een periode van weer aantrekkende groei blijft goede afstemming essentieel. Dit zijn bij uitstek perioden waarin ambities gericht op groei weer in de hele regio op kunnen komen, ook op plekken waar bouwen minder voor de hand ligt gegeven de bereidheid tot betalen van huishoudens. Gecombineerd met de voor Nederland kenmerkende hang naar ruimtelijke herverdeling, ligt hier een risico op de loer van keuzen die zich meer laten leiden door het streven naar regionale gelijkheid dan naar efficiëntie op het niveau van de MRA als geheel (zie ook Vermeulen e.a., 2016 en Bakens e.a., 2014).

In de vorige editie van de *Economische Verkenningen MRA* concludeerden we dat op het ruimtelijk ordeningsbeleid van met name de jaren zestig en zeventig van de vorige eeuw het nodige is aan te merken. Zo is er te weinig gebouwd in de kern van de MRA en te veel in de periferie. Recente ontwikkelingen, waarin meer ruimte wordt geboden voor nieuwbouw in Amsterdam en waar regulering voor met name woningcoöperaties voorzichtig wordt losgelaten, zijn een stap in de richting van het optimaler benutten van de agglomeratiekracht die de kenniseconomie Amsterdam in zich herbergt. De relatief hoge

prijzen per vierkante meter in Amsterdam, de relatief sterke groei van woningprijzen en de grote druk op de Amsterdamse arbeidsmarkt, maken echter duidelijk dat het beleid op dit punt aan de conservatieve kant is geweest. Meer ruimte voor binnenstedelijk bouwen, bouwen aan de randen van de stad en het tot stand brengen van meer huurwoningen in het middensegment, zijn richtingen die invulling geven aan het *go with the flow*-principe. De analyse in dit hoofdstuk onderstreept de wenselijkheid van een dergelijk beleid op basis van een analyse op het schaalniveau van buurten.

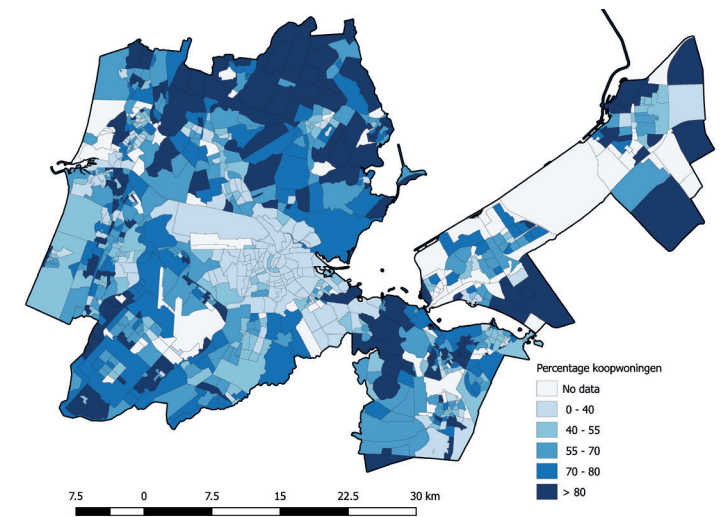
Voor de nabije toekomst levert deze dynamiek een aantal uitdagingen en ook dilemma's op. De recente successen bieden geen garanties voor de toekomst. Dit belangrijke inzicht uit de literatuur komt voort uit onderzoek dat laat zien dat de persistentie van stedelijke groei zich beperkt tot één of twee decennia, en daarna snel afneemt (zie bijvoorbeeld Vermeulen e.a., 2016 en het themahoofdstuk in de *Economische Verkenningen MRA 2016*). Er zijn dus geen garanties op voortdurende groei in de MRA in zijn algemeenheid en kernstad Amsterdam in het bijzonder. Bovendien dient rekening te worden gehouden met een afnemende bevolkingsgroei en vergrijzing.

Toch bieden de verschillen in bereidheid tot betalen voor woningen een belangrijke indicatie voor verstandig woningmarktbeleid. De huidige woningmarkt wordt gekenmerkt door een historisch gegroeide grote aanwezigheid van sociale huurwoningen in juist de meest dichtbevolkte gebieden, die exclusief toegankelijk zijn voor mensen met een laag inkomen (zie figuur 5.9). Het aandeel koopwoningen en betaalbare huurwoningen in het middensegment in Amsterdam blijft ver achter bij de rest van de regio (zie ook *Economische Verkenningen MRA 2016*). Dit is een van de oorzaken van de hoge prijs van koopwoningen in Amsterdam. Hierdoor wordt ook het verschil tussen de prijs van een koopwoning en de prijs van een (sociale) huurwoning opgedreven, hetgeen de woningmarkt verder op slot zet. Gegeven de onzekere toekomstige ontwikkelingen is een stevigere inzet op met name huurwoningen in het middensegment aan te bevelen. Eigenaren van huurwoningen zijn immers veel beter in staat zich te verzekeren tegen eventuele toekomstige tegenvallende groei of zelfs krimp dan individuele woningeigenaren. Meer huurwoningen in het middensegment bevordert bovendien de mobiliteit van mensen, een aspect dat in toenemende mate relevant wordt gegeven de dynamiek op de arbeidsmarkt.

Deze conclusie sluit aan bij Vermeulen e.a. (2016). Zij betogen dat het niet verbazingwekkend is dat het woningaanbod juist in de centra van stedelijke gebieden – waar de ruimte schaars is – minder prijsgevoelig is dan op locaties buiten de stad. Dit wordt deels verklaard doordat binnenstedelijke bouwkosten fors hoger uit kunnen pakken, zeker als er sprake is van herontwikkeling. Toch lijkt het aannemelijk dat ook beleid in de vorm van bestemmingsplannen, bestuurlijke en publieke afkeer van hoogbouw en de belangrijke rol van woningcorporaties, minstens zo bepalend zijn geweest voor de beperkte vraaggevoeligheid van nieuwbouw binnen de steden.

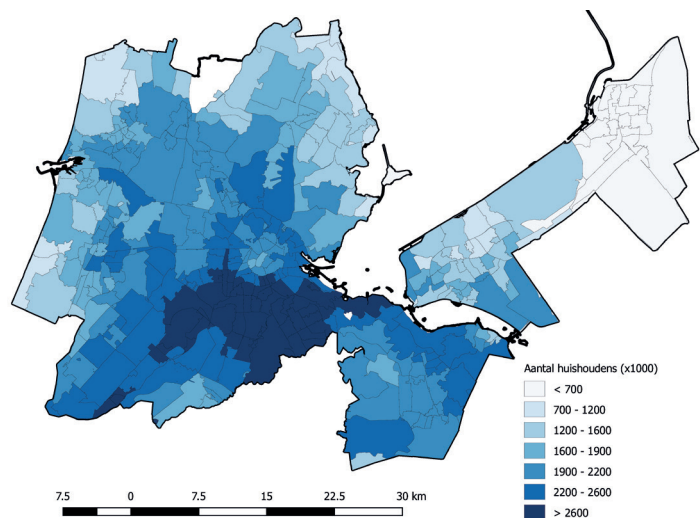
Een gecoördineerd regionaal beleid gericht op het creëren van extra koop- en huurwoningen (deels door het omzetten van sociale huurwoningen in koopwoningen) voor de middenklasse in de meest dichtbevolkte gebieden van de MRA, verdient aanbeveling. De gevolgen voor toegankelijkheid van de woningmarkt voor mensen met een lager inkomen kunnen meer dan in het verleden in de regio worden opgevangen. Daarmee wordt het onderbenutte agglomeratiepotentieel van de MRA aangesproken (zie ook Vermeulen e.a., 2016). Hoewel beleid dat locaties tegen bouwontwikkeling beschermt soms verstandig kan zijn, leidt het in de context van de MRA er vooral toe dat mensen niet terecht kunnen op plekken waar ze graag willen wonen. Nieuwbouw in de kern van de MRA levert vooral veel woongenot op en beperkingen hierop moeten dus goed worden overwogen. Nieuwbouw op plekken waar de marktvrage tekortschiet, is verspilling en kan in krimpgebieden bovendien tot leegstand leiden, met alle negatieve uitstralingsfactoren van dien.

Figuur 5.10 Percentage koopwoningen MRA met name hoog buiten Amsterdam
Percentage koopwoningen; 2014



Bij het bepalen van locaties voor nieuwbouw dient zowel nationale als internationale bereikbaarheid een belangrijke rol te spelen (zie figuur 5.10). Gegeven de toenemende drukte op snelwegen en in het openbaar vervoer, blijft investeren in goede verbindingen tussen en binnen de MRA-gemeenten van groot belang (zie ook Ossokina e.a., 2014). De huidige druk op zowel het wegennetwerk als op het openbaar vervoer in de regio is groot en neemt in de nabije jaren naar verwachting eerder toe dan af. Een goed gecoördineerd beleid gericht op interne bereikbaarheid (terwijl de afgelopen decennia de nadruk juist op interregionale bereikbaarheid heeft gelegen) en hernieuwde aandacht voor slim beprijzen van mobiliteit, bieden kansrijke opties voor het beter benutten van de agglomeratiekracht en dus toekomstige successen van de Metropoolregio Amsterdam.

Figuur 5.11 Geschikte locaties voor nieuwbouw staan op gespannen voet met ruimtelijke ordening
Aantal huishoudens dat bereikbaar is binnen 30 minuten rijden met de auto; 2013



Literatuur

Bakens, J. (2016): *Economic Impacts of Immigrants and Ethnic Diversity on Cities*, proefschrift, Vrije Universiteit Amsterdam.

Bakens, J., H.L.F. de Groot, P. Mulder en C.-J. Pen (2014): *Soort zoekt Soort: Clustering en Sociaal-Economische Scheidslijnen in Nederland*, Platform31, Den Haag.

Groot, H.L.F. de, G. Marlet, C.N. Teulings en W. Vermeulen (2010): *Stad en Land*, Centraal Planbureau, Den Haag.

OESO (2014): *OECD Territorial Reviews: Netherlands 2014*, OESO, Parijs.

Ossokina, I.V., X. Ji, H.L.F. de Groot en C.N. Teulings (2014): *Agglomeratie, transportinfrastructuur en welvaart*, CPB Policy Brief 2014/10, Den Haag.

Vermeulen, W., C.N. Teulings, G. Marlet en H.L.F. de Groot (2016): *Groei en Krimp*, VOC Uitgevers, Nijmegen.

