



Hugo Priemus

Groei en krimp op de Ne

De bevolkingsgroei neemt af, lokaal daalt deze zelfs. Het beeld van spookdorpen doemt op in de media, geen bevolking, geen huizen; geen huizen, geen bouw. Gaat het bergafwaarts met bouwend Nederland? Het CBS-model impliceert van wel, moeten we straks allemaal een andere baan zoeken...

Hoog tijd om dit scenario te bespreken met professor doctor ingenieur Hugo Priemus, emeritus hoogleraar in de volkshuisvesting bij de TU Delft. Meteen pareert Priemus de bovengenoemde stelling: 'Ik zet grote vraagtekens bij de CBS-scenario's voor de toekomst. Inderdaad: dood en geboorte kunnen we redelijk voorspellen, maar hier is iets meer aan de hand. Huishoudens worden kleiner en deze trend is nog niet op z'n hoogtepunt. Kleinere huishoudens betekent met dezelfde bevolking meer woningen. Let wel: dit heeft significante invloed op de woningbouw in de toekomst. Nu is de voorspelling dat in 2030 de groei van het aantal woningen stopt, maar als de trend van kleinere huishoudens doorzet, zijn we zomaar bijna tien jaar verder.' Bovendien is een deel van de nieuwbouw nodig ter vervanging van te slopen woningen.

Daarnaast signaleert Priemus het volgende. In de grensgebieden is momenteel een trend gaande dat Neder-

landers naar België emigreren en in iets mindere mate naar Duitsland. Wat is er aan de hand? De hypotheekafrek in Nederland lijkt wel heel aantrekkelijk, maar heeft de huizen in Nederland ongeveer 20% duurder gemaakt dan ze eigenlijk waard zijn. Recentelijk is besloten dat deze aftrek ook geldt voor Nederlanders die een huis in het buitenland hebben. Dus wat zie je gebeuren: inwoners van de grensgebieden kopen een relatief goedkoop huis in België, met behoud van de Nederlandse aftrekregeling. Priemus: 'Zodra het kabinet aan deze regeling gaat tornen, stopt deze emigratietrend onmiddellijk. Het is zelfs waarschijnlijk dat deze geëmigreerde Nederlanders voor een deel zullen terugkomen en weer voor extra vraag in Nederland gaan zorgen!'

Aan de andere kant zie je in het recente verleden ook een toename van de emigratie van Nederlanders om andere redenen. Was het vroeger voornamelijk om agrarische redenen dat Nederlanders verkasten naar landen als Canada en Australië, tegenwoordig zie je dat veel gepensioneerden een permanent plekje onder de zon kopen.

IMMIGRATIE

Een andere, veel bepalender factor is de immigratie en dan met name die van buiten Europa naar Europa en die van binnen Europa zelf. Priemus: 'Om te beginnen met het laatste: ik denk dat wij de invloed van



SPOOKDORPEN... HET LOT VAN NEDERLAND?

Nederlandse woningmarkt

de uitbreiding van de Europese Unie onderschat hebben. Hongaren, Polen, Roemenen worden in Nederland momenteel hartelijk ontvangen vanwege de arbeidsmarkt. Er is weliswaar een taalprobleem, maar qua godsdienst passen deze immigranten naadloos in ons systeem. Het kan niet anders dan dat een deel hiervan ook op termijn in Nederland zal blijven wonen.'

ILLEGALEN

En dan de immigratie van buiten Europa. De economische verschillen tussen Europa en andere werelddelen zijn zo groot geworden dat Nederland blijvend geconfronteerd zal worden met allerlei bevolkingsgroepen die de grens over willen steken. Priemus: 'Het is niet de vraag of wij hen willen hebben – ze komen immers toch – hooguit kunnen we ons afvragen of ze legaal dan wel illegaal moeten komen. Voor het aantal woningen maakt het overigens niet zo veel uit, maar ik denk dat het weren van illegalen steeds moeilijker zal worden. We hebben nu al een generaal pardon gehad en ik sluit niet uit dat dit in de toekomst weer zal gebeuren. Bovendien, ook hier hebben we last van het feit dat we onderdeel zijn van de Europese Unie. Als bijvoorbeeld mensen uit Kameroen aanspoelen op de Canarische Eilanden en vervolgens door Spanje worden gelegaliseerd, zijn ze vrij om overal heen te gaan in Europa.'

ONVRIENDELIJK

Wel is er momenteel binnen de Europese Unie een soort wapenwedloop aan de gang wie het meest immigrant-onvriendelijke beleid voert. Immers ook illegalen zoeken de weg van de minste weerstand. Priemus: 'Een persoon als Wilders kan ervoor zorgen dat veel buitenlanders zich liever elders in Europa vestigen. Overigens, op de iets langere termijn ben ik hier niet bang voor. Het handelsbloed van de Nederlanders heeft er altijd voor gezorgd dat we tolerant zijn en goed kunnen omgaan met diverse culturen. Het succes van de Nederlandse voetbaltrainers in het buitenland is hier een goed voorbeeld van. Overigens is het niet verstandig van Nederland om deze buitenlanders te weren. Het zijn over het algemeen meer dan gemiddeld slimme, ondernemende mensen; we hebben hen hard nodig in dit land.'

DOEMSCENARIO

Al met al lijkt volgens Priemus het doemscenario van spooksteden in Nederland wel mee te vallen, met name door de toename van het aantal niet-Nederlanders. Dat neemt niet weg dat er in Nederland nog wel grote verschillen kunnen bestaan. Hier zijn twee factoren voor aan te wijzen.

Als eerste is er recentelijk door het Ruimtelijk Planbureau een onderzoek gepubliceerd, genoemd 'De prijs

ENERGY²

Energie besparen
Energie winnen



DE KLEURRIJKE TOEKOMST VAN NEDERLAND

van een plek! Onderwerp: wat is nu het meest bepalend voor de waarde van een huis: ligging, oppervlakte, etc. Eén factor stak met kop en schouders boven de rest uit, namelijk het aantal banen dat binnen een halfuur reistijd bereikbaar is. Dat betekent dat de Randstad zich zal blijven ontwikkelen. Maar zelfs binnen de Randstad zijn er regionale verschillen. Zo zijn de huizen in de regio Alphen, Bodegraven en Leiden het duurst. Simpelweg omdat je vanuit hier de banen in zowel de Noord- als de Zuidvleugel snel kunt bereiken.

www.tudelft.nl

Een tweede factor die de regionale verschillen versterkt is volgens de Delftse hoogleraar het zogenoemde 'beaten path'-effect. Buitenlanders gaan wonen op plekken waar familieleden en vrienden hen voorgegaan zijn. Dit verklaart ook waarom in sommige steden een concentratie plaatsvindt van Antillianen, terwijl andere steden juist weer veel Turken hebben. Simpel beredeneerd: zijn er veel allochtonen uit land A in een stad, dan zal er meer uit datzelfde land komen. Dit soort steden zal dus qua bevolkingsgroei profiteren van de toename van de immigratie.

ECONOMISCH DRAAGVLAK

Priemus: 'Kijken we naar Nederland, dan zie je dat de Randstad van beide factoren zal profiteren, maar ook stedelijke kernen als Arnhem/Nijmegen, Eindhoven

en Enschede/Hengelo hebben voldoende economisch draagvlak. Echter, voor delen van Zeeuws-Vlaanderen en Noord-Limburg ziet het er minder goed uit. Sommige gebieden kennen nu al een bevolkingsafname, met alle gevolgen van dien.

En dan komt het moeilijke. Vanaf de Tweede Wereldoorlog zijn wij Nederlanders gewend om te ontwikkelen voor groei, maar hoe ontwikkel je voor afname? Je ziet dat gemeentebesturen zich zorgen maken en zeggen: we pikken het niet meer. Door middel van citymarketing zetten we "Hummelerveen" weer op de kaart! Leuk bedacht, maar het zal niet werken. Overigens vind ik dat men hiermee rekening moet houden bij het aanstellen van burgemeesters. Ambitieuze mensen moeten naar Almere en niet naar Friesland. Daar hebben ze mensen nodig met meer geduld en een wat langere adem.'

ALTERNATIEF

Belangrijkste volgens Priemus is dat deze gebieden nieuwe economische dragers zullen moeten vinden, iets wat past binnen het gebied en wat de Randstad niet kan bieden. De Efteling in Kaatsheuvel is daar een perfect voorbeeld van. Maar ja, daar kan er maar één van bestaan. Dat is precies de reden waarom VROM dit beleid niet kan maken. Immers je kunt niet overal hetzelfde trucje toepassen. Ouderenhuisvesting is een goed alternatief, net als zorginstellingen, golfbanen, maneges, tweede woningen. Belangrijk zijn ook de faciliteiten. Als bewoners weggaan, verdwijnt ook de supermarkt. We zullen dan weer moeten nadenken over middelen om aan beperkte schaalgroottes tegemoet te komen. Kortom: wellicht de revival van de Bibliobus en de SRV man.