



Planbureau voor de Leefomgeving

Bouwen in en aan de stad

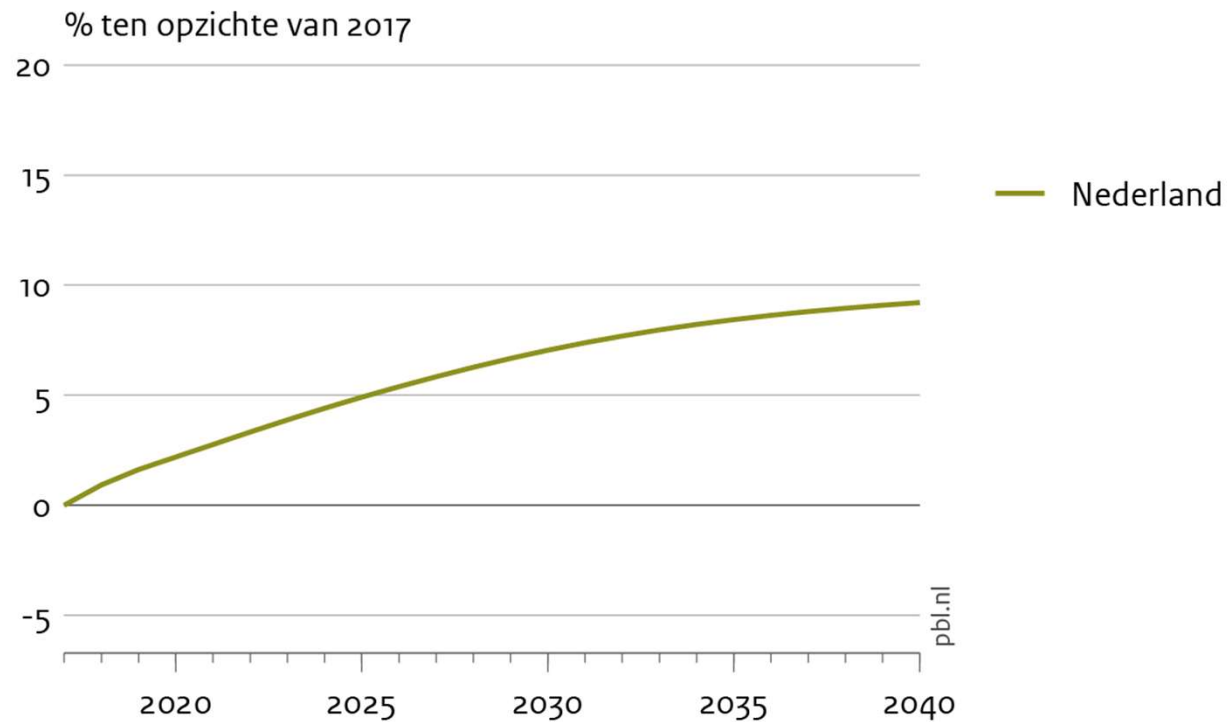
Reflecties op de wenselijkheid en de haalbaarheid

Edwin Buitelaar
(PBL / UU)



Demografische context

Verandering aantal huishoudens ten opzichte van 2017

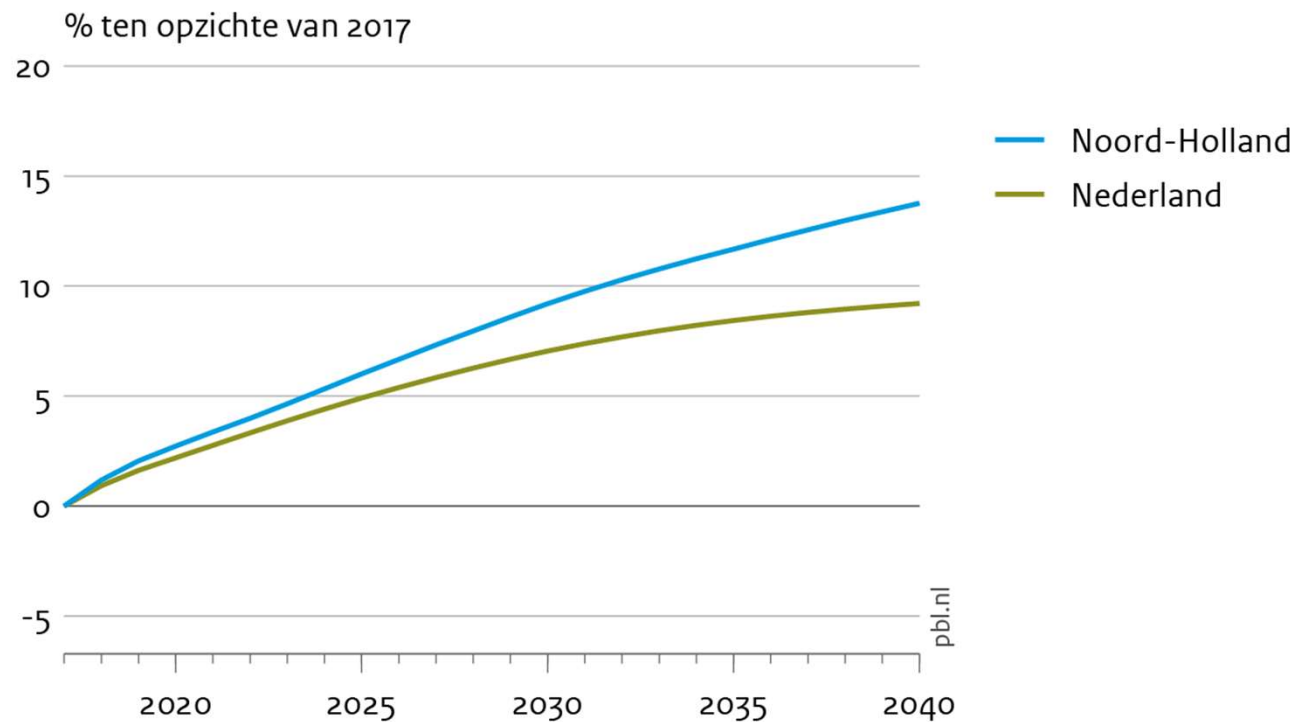


Bron: PBL/CBS regionale bevolkings- en huishoudensprognose 2016 – 2040



Demografische context

Verandering aantal huishoudens ten opzichte van 2017

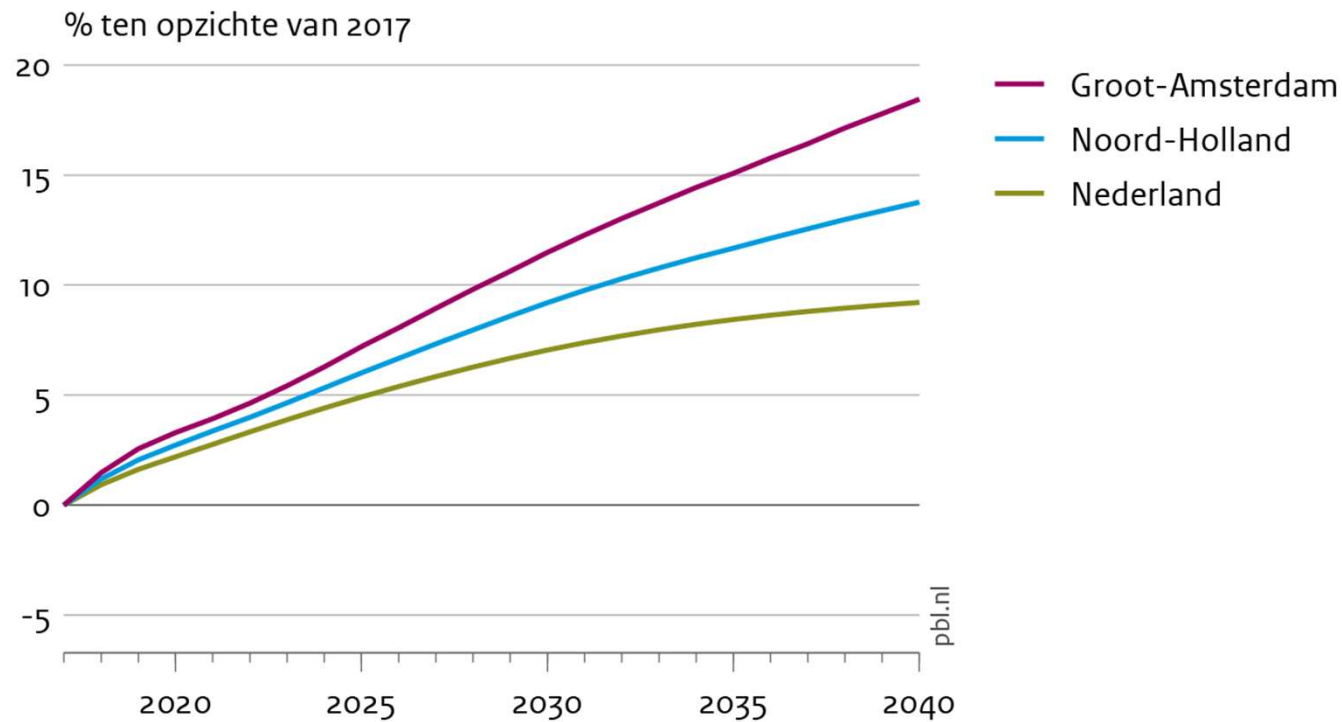


Bron: PBL/CBS regionale bevolkings- en huishoudensprognose 2016 – 2040



Demografische context

Verandering aantal huishoudens ten opzichte van 2017

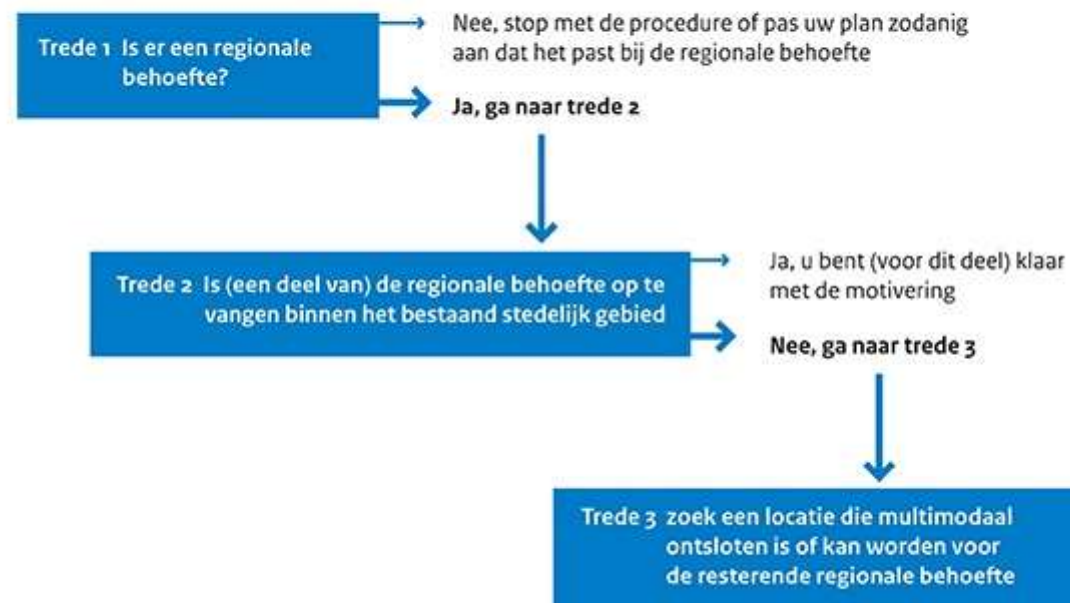


Bron: PBL/CBS regionale bevolkings- en huishoudensprognose 2016 – 2040



Beleidscontext: nationaal

De ladder





Beleidscontext: provinciaal

PRV Noord-Holland:

- Nieuwe ontwikkelingen moeten onderdeel zijn van regionale, schriftelijke afspraken;
- Kleine ontwikkelingen binnenstedelijk oplossen.

Groei van woningvoorraad in Nationale Landschappen

2000 – 2012 (jaargemiddelde Nederland: 0,8%)

2012 – 2017 (jaargemiddelde Nederland: 0,7%)



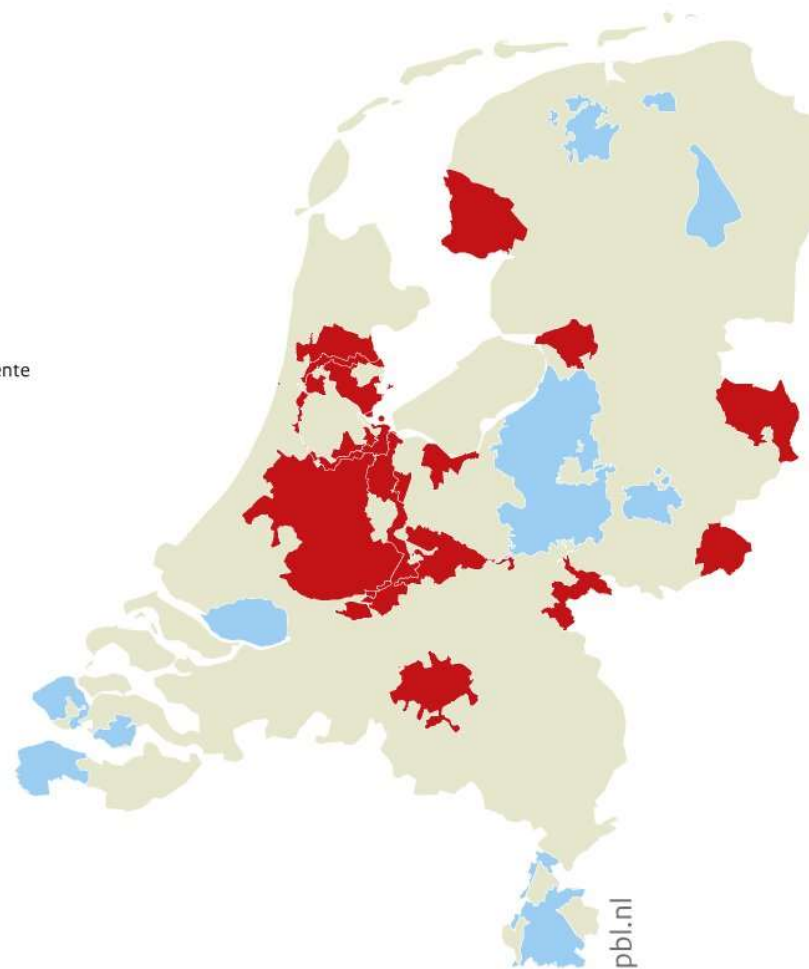
Ten opzichte van landelijk
gemiddelde jaarlijkse groei

 Lager

 Landelijk gemiddelde

 Hoger

Bron: CBS; bewerking PBL

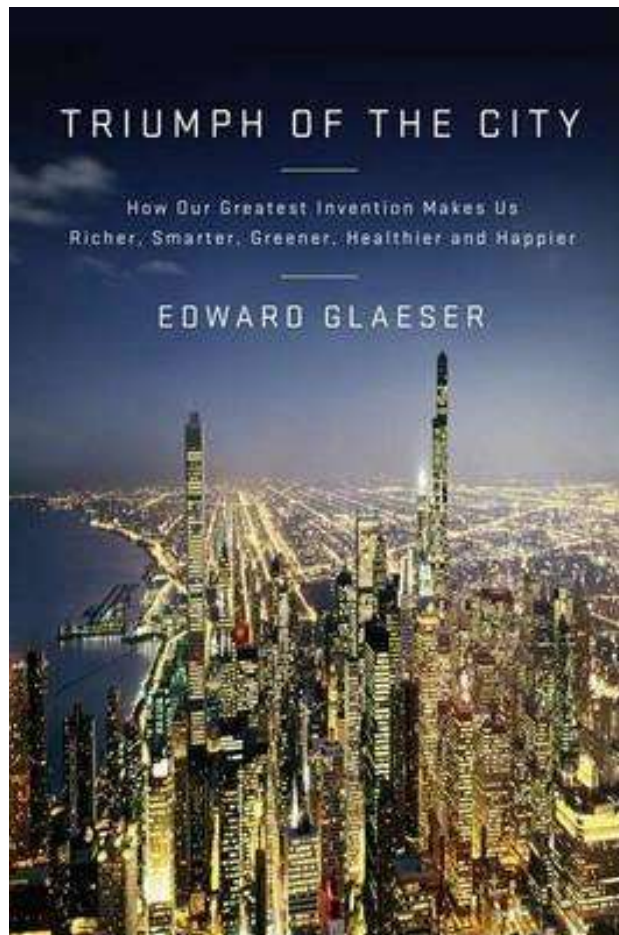




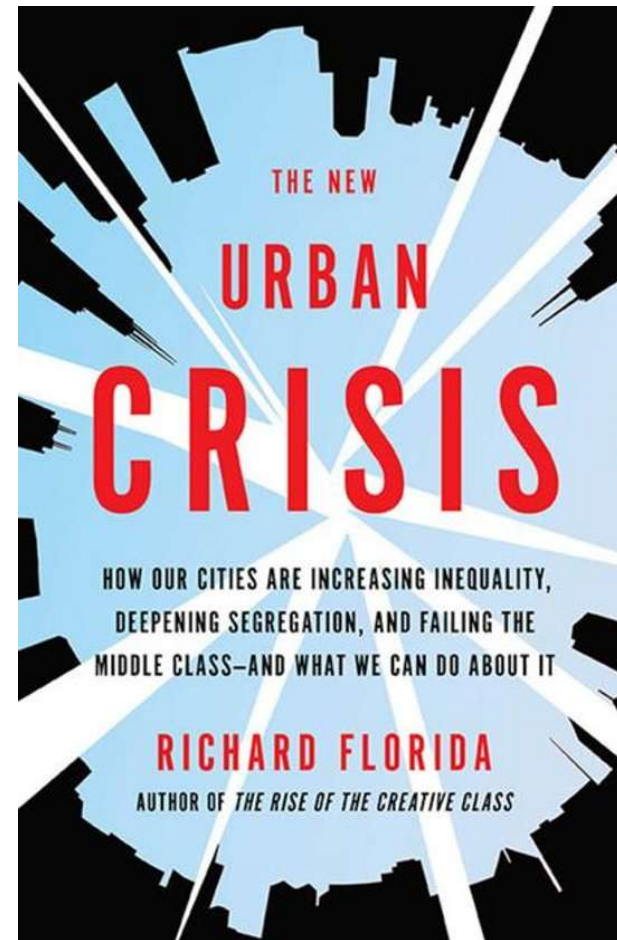
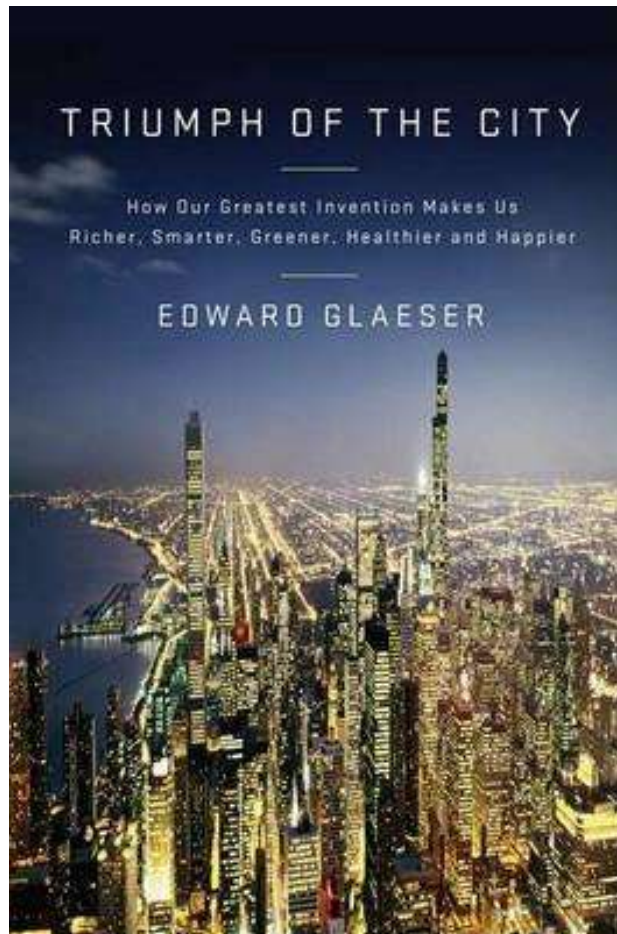
*Willen en kunnen al die nieuwe huishoudens
wel in/bij de stad wonen?*



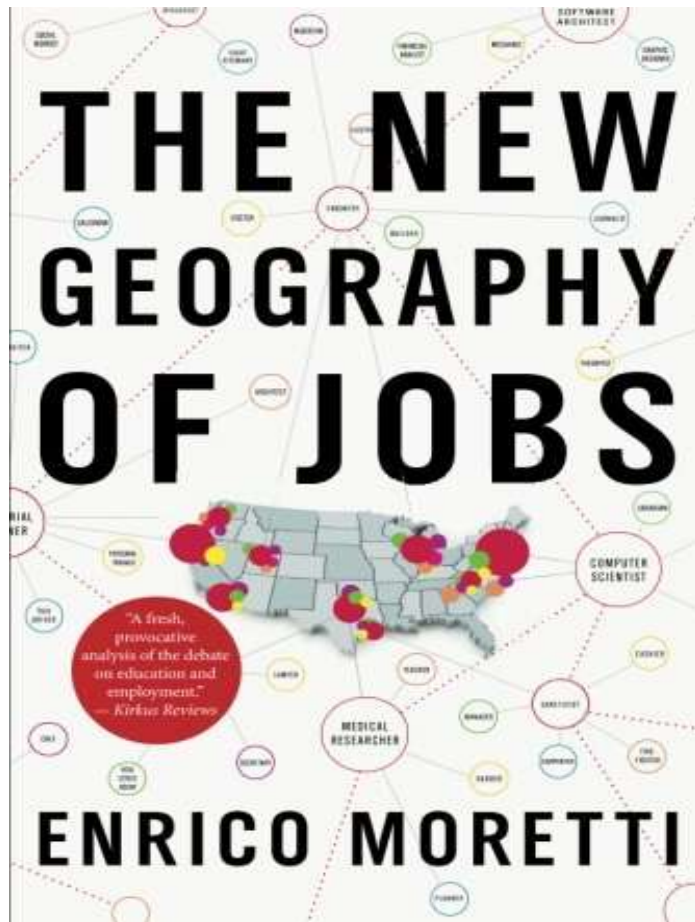
De triomf van de stad.....



De triomf van de stad....Of is het crisis?



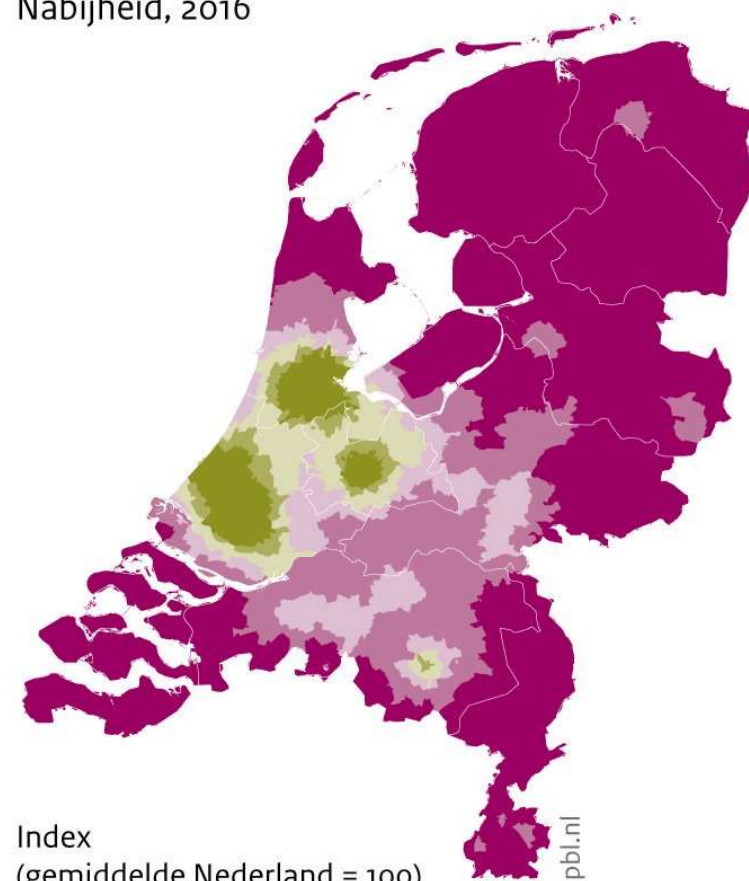
De triomf van de productiestad



- 'Human capital'/innovatie
- Belang van nabijheid:
 - Matching
 - Sharing
 - Learning

Nabijheid van arbeidsplaatsen

Nabijheid, 2016



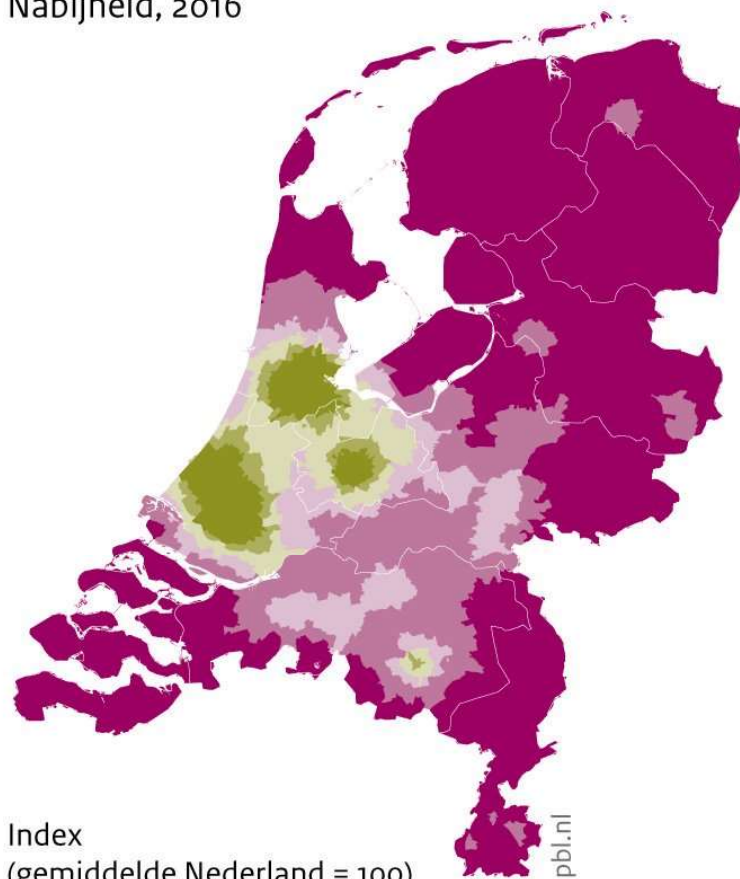
Index
(gemiddelde Nederland = 100)



Bron: CBS, LISA, PBL

Nabijheid van arbeidsplaatsen

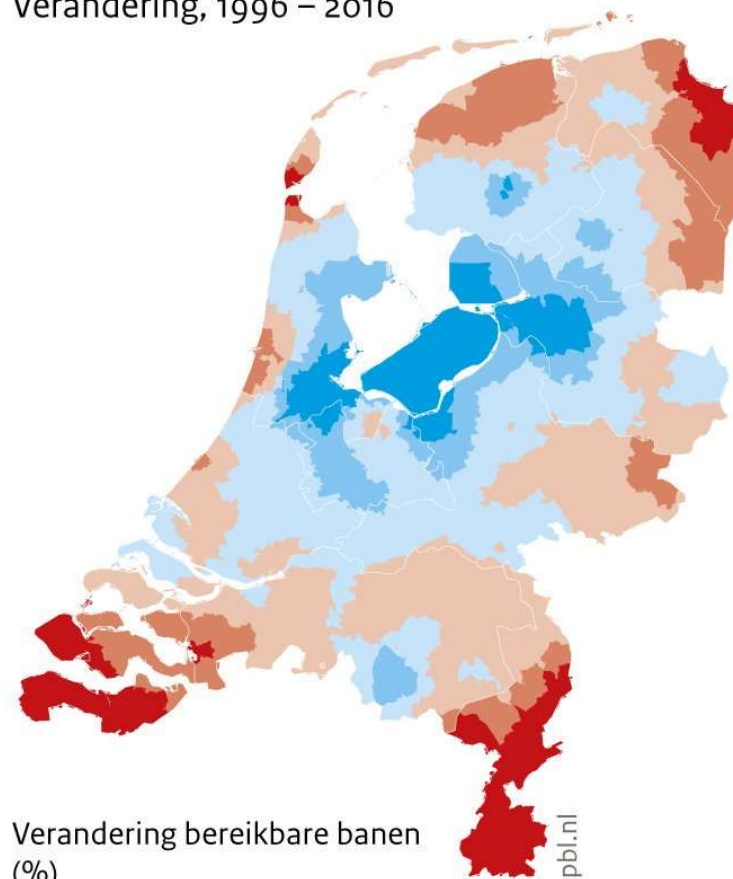
Nabijheid, 2016



Index
(gemiddelde Nederland = 100)

- Lager dan 50
- 50 – 75
- 75 – 100
- 100 – 125
- 125 – 150
- Hoger dan 150

Verandering, 1996 – 2016



Verandering bereikbare banen
(%)

- Minder dan -10
- 10 – -5
- 5 – 0
- 0 – 5
- 5 – 10
- Meer dan 10

Bron: CBS, LISA, PBL



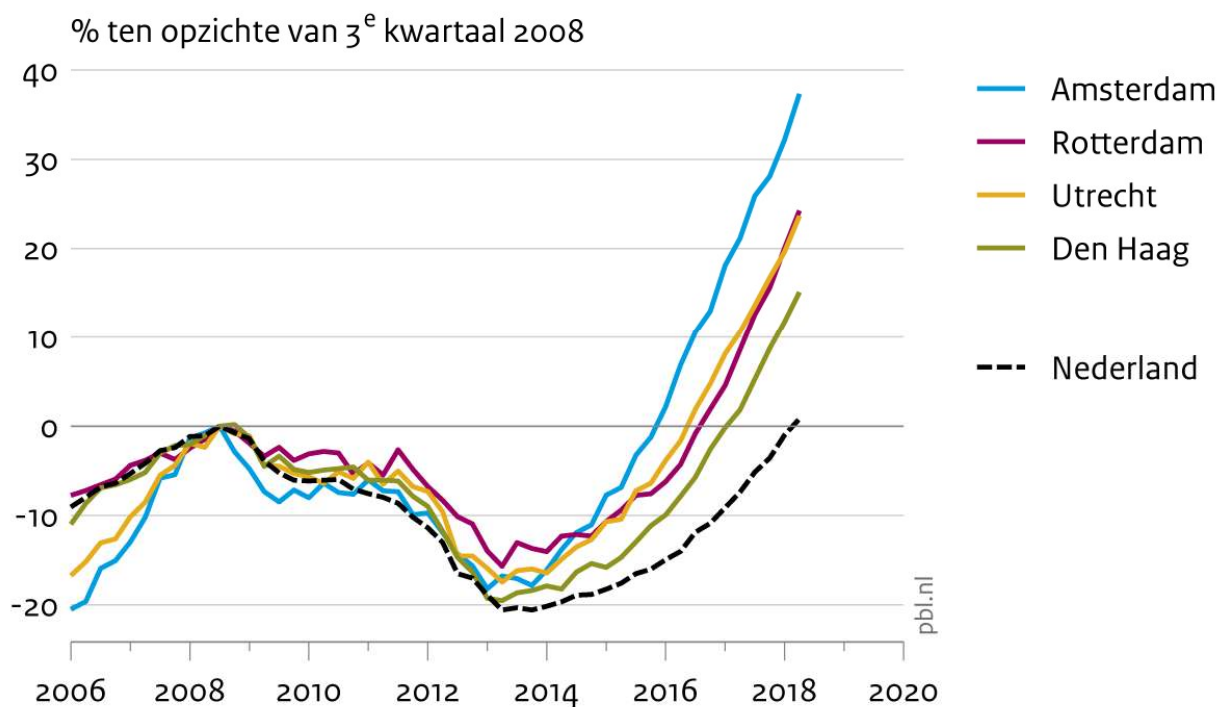
De triomf van de consumptiestad





Betalingsbereidheid: huizenprijsontwikkeling

Huizenprijzen ten opzichte van 3^e kwartaal 2008



Bron: CBS



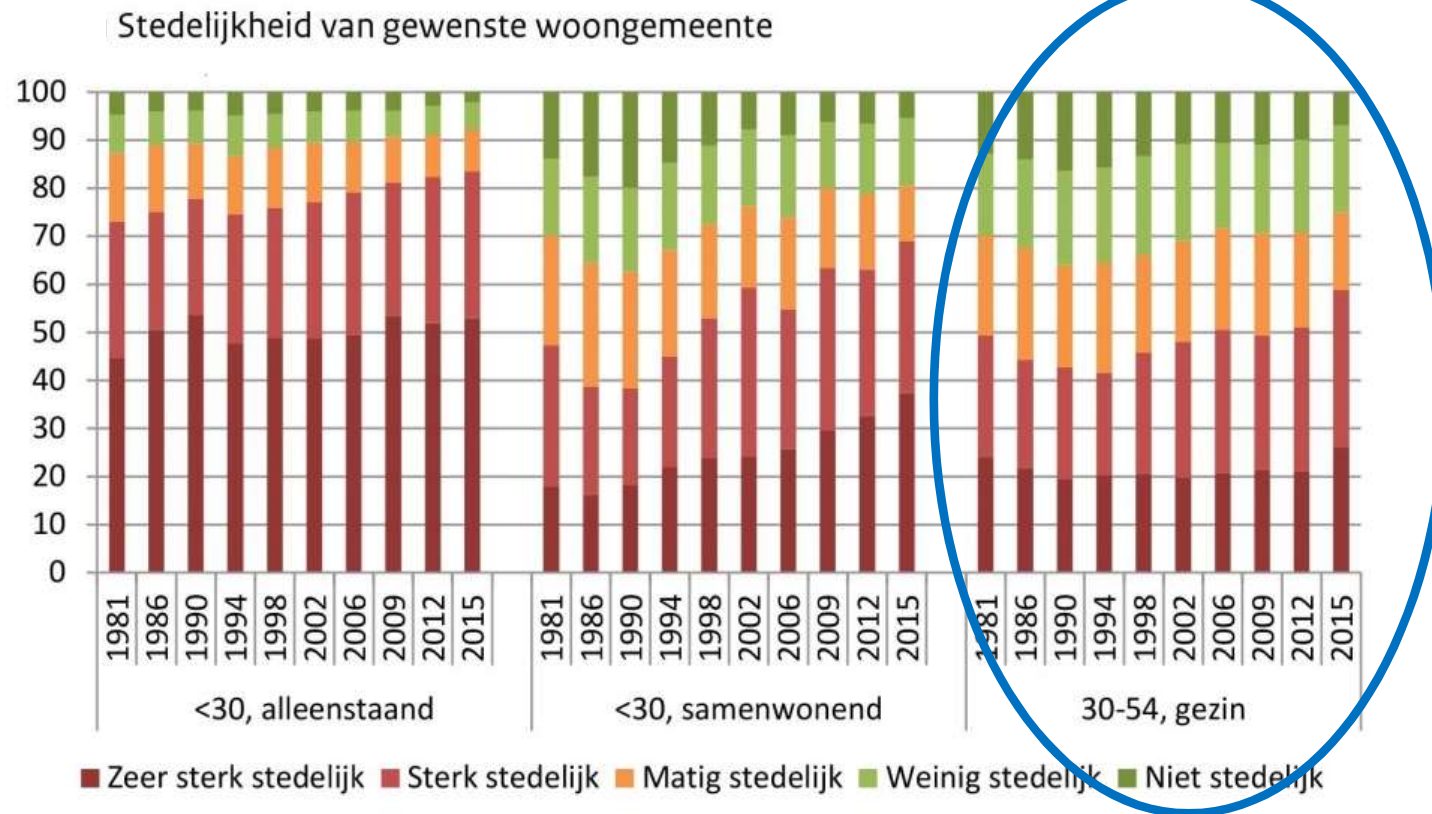
Woonwensen: gezinnen verlaten de stad

Nederland: 14%

Amsterdam: 40%

(CBS, 2017)

Willen of kunnen niet in de stad blijven?

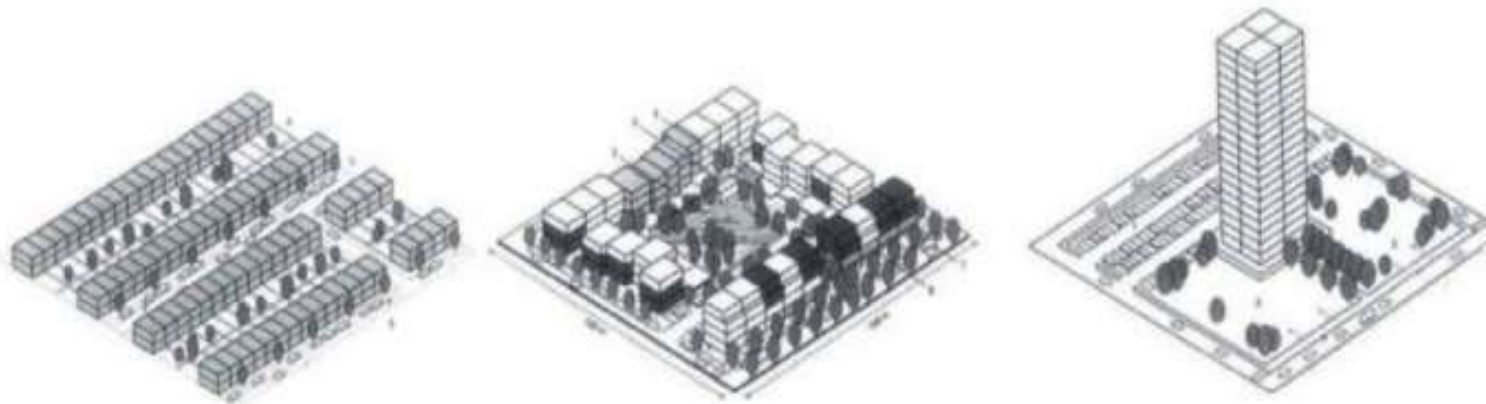


Bron: WBO/WoON 1981-2015

Bron: De Groot & Van Dam (2017)

Vormgeven aan hoge dichtheid

Hoge dichtheid $\neq$ hoogbouw



Bron: Meyer, Westrik & Hoekstra (2008)



Haalbaarheid: juridisch-planologisch

Tabel: Netto-plancapaciteit woningen Noord-Holland (2018)

Binnenstedelijk (binnen BBG 2000)			Uitleg (buiten BBG 2000)		
Hard	Zacht	Totaal	Hard	Zacht	Totaal
48.800	259.800	308.600	31.300	61.100	92.400



Maar staar je niet blind op RO...

'Stalled sites', vanwege:

- Beroepsprocedures;
- Locatieproblemen;
- Financiële haalbaarheid;
- En strategisch grondbeleid.



Haalbaarheid: financieel

Binnenstedelijk: hogere kosten, lagere saldi



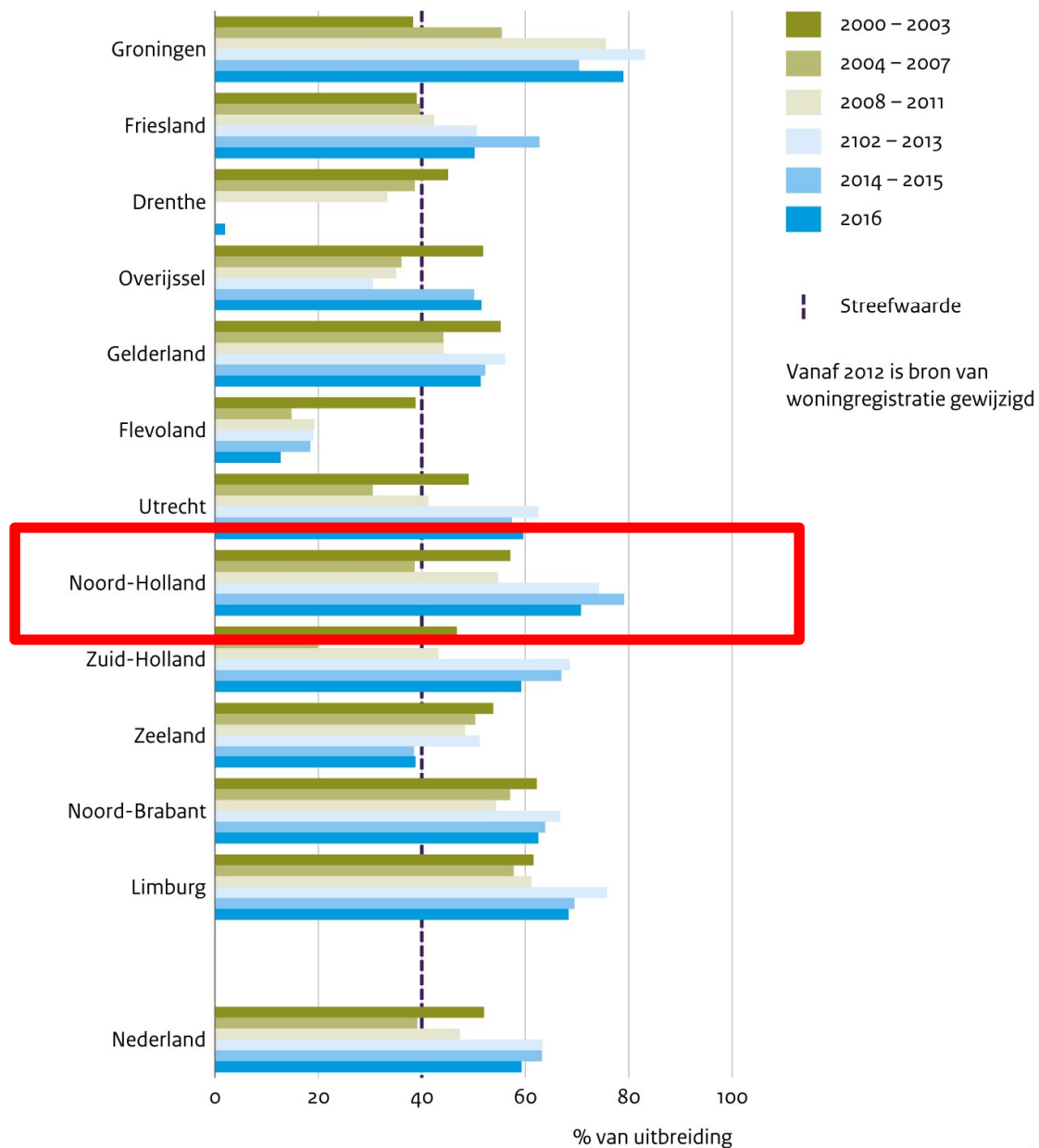
Haalbaarheid: financieel

Binnenstedelijk: hogere kosten, lagere saldi

<i>Kosten</i>	<i>Opbrengsten</i>
Grondverwerving	Grondverkoop
Bouw- en woonrijp maken	(Overheidsbijdragen)
Plan- en proceskosten	
Onderzoekskosten	
Bovenwijkse voorzieningen	

Maar blijkbaar niet
onmogelijk.....

Aandeel uitbreiding woningvoorraad binnen bestaand bebouwd gebied 2000



Bron: CBS



Van financieel naar maatschappelijk rendement

- Bereikbaarheid
- Natuur en landschap
- Energieverbruik en -opwekking
- Klimaatadaptatie
- Stedelijke economie (agglomeratie-effecten)
- Etc.



Van financieel naar maatschappelijk rendement

- Bereikbaarheid
- Natuur en landschap
- Energieverbruik en -opwekking
- Klimaatadaptatie
- Stedelijke economie (agglomeratie-effecten)
- Etc.

Wat voor wijk, stad, stadsregio willen we?



De wijk van de toekomst?





De wijk van de toekomst?

