

Nieuwegein: de werkplaats van Midden-Nederland

Sociaal-economische visie op Nieuwegein

Rabobank Nederland
Kennis en Economisch Onderzoek
Utrecht, augustus 2010

Voorwoord

Voor u ligt de rapportage van het onderzoek 'Nieuwegein: de werkplaats van Midden-Nederland'.

Het onderzoek is uitgevoerd op initiatief van onze ledenraad en geeft een algemeen beeld van de sociaal-economische positie van Nieuwegein in regionaal en stedelijk perspectief. Het gaat daarnaast specifiek in op de kantorenmarkt en winkelvoorzieningen.

De titel van het onderzoek geeft al aan dat de stad Nieuwegein veel dynamiek kent. Meer dan menig buitenstaander denkt.

De jaren van sterke groei in inwoneraantal en werkgelegenheid zijn echter voorbij, de stad zit in een volgende levensfase. Dit vraagt beleidskeuzes van zowel het Nieuwegeinse bedrijfsleven, de maatschappelijke organisaties als de Gemeente. Het actuele economische klimaat versterkt die noodzaak.

Met dit onderzoek leveren wij informatie die bruikbaar is bij het maken van deze beleidskeuzes en geven wij aanbevelingen die kunnen bijdragen aan vergroting van het welzijn in de stad. Een manier om aan te geven dat wij als coöperatieve bank graag samen verder bouwen aan een gezonde toekomst van Nieuwegein.

Namens Rabobank Utrecht,

Rien Nagel,

directievoorzitter

Patty van der Meulen,

voorzitter ledenraad afdeling Nieuwegein

Inhoudsopgave

<i>Nieuwegein in vogelvlucht – samenvatting en conclusies</i>	4
<i>Perspectief voor Nieuwegein - aanbevelingen</i>	11
<i>Hoofdstuk 1. Inleiding</i>	14
<i>Hoofdstuk 2. Ligging en functie in de samenleving</i>	17
2.1 Een jonge gemeente met oude wortels.....	17
2.2 Gouden ligging.....	19
2.3 Regionale en lokale variatie in dynamiek	23
2.4 Verdichting van de samenleving.....	26
2.5 Centrumgemeente Nieuwegein	29
2.6 Nieuwegein in regionaal en stedelijk perspectief.....	36
<i>Hoofdstuk 3. De werkers van de BRU</i>	39
3.1 Bevolkingsontwikkeling	39
3.2 Bevolkingsamenstelling	45
3.3 Welvaart en welzijn in Nieuwegein	50
3.4 Working class-hero Nieuwegein	60
<i>Hoofdstuk 4. Vitaal Nieuwegein</i>	62
4.1 Variatie in vitaliteit	62
4.2 Economische structuur.....	67
4.3 Bedrijfsleven en vernieuwing in Nieuwegein	70
4.4 Vestigingsklimaat	75
4.5 Nieuwegein de vitaliteit voorbij?.....	78
<i>Hoofdstuk 5. Perspectief voor het vastgoed</i>	80
5.1 De kantorenmarkt.....	81
5.2 De bedrijfsruimtemarkt.....	86
5.3 De winkelmarkt.....	90
5.4 De woningmarkt	95
5.5 Vastgoedperspectief Nieuwegein	102
<i>Bijlage 1. Overzicht geraadpleegde literatuur</i>	107
<i>Bijlage 2. Overzicht geïnterviewde personen</i>	108

Nieuwegein in vogelvlucht – samenvatting en conclusies

'Samenvatting: korte weergave; conclusie: gevolgtrekking' (www.vandale.nl).

Nieuwegein in regionaal en stedelijk perspectief

De gouden ligging van Nieuwegein

Nieuwegein ligt midden in Nederland. Midden-Nederland is van de meest verstedelijkte en snelst groeiende regio's van het land. Deze groei dateert al van decennia her en heeft er toe geleid dat Midden-Nederland onderdeel is gaan uitmaken van de Randstad. Nieuwegein maakt daardoor deel uit van de economische, maatschappelijke en demografische kern van het land. Dat was niet alleen zo in het verleden, maar zal ook in de toekomst het geval zijn. Naar het zich laat aanzien, komt er voorlopig nog geen einde aan de sterke groei in Midden-Nederland.

Conclusie: Nieuwegein beschikt over een 'gouden ligging' en daarin lijkt in de komende jaren geen verandering te komen.

Rolwisseling

De sterke toename van het aantal arbeidsplaatsen en inwoners in Midden-Nederland was in 1971 de aanleiding voor de vorming van de gemeente Nieuwegein. Nieuwegein is tot stand gebracht om ruimte te bieden aan deze sterke groei en nam in de jaren zeventig en tachtig sterk in omvang toe. De tijd dat Nieuwegein groeide, ligt inmiddels echter al enkele decennia achter ons. Het gemeentelijke grondgebied wordt praktisch geheel benut voor stedelijke functies en biedt, na voltooiing van bedrijventerrein 't Klooster, geen ruimte meer voor uitbreiding. Ontwikkelingen in Nieuwegein zullen voortaan – noodgedwongen – het karakter van stedelijke herstructurering moeten hebben.

Conclusie: Nieuwegein heeft – letterlijk – haar grenzen bereikt. Daarmee is zijn rol als groeikern definitief uitgespeeld en is Nieuwegein een 'gewone' stedelijke gemeente geworden.

Groei mogelijk door inbreiding

Als Nieuwegein qua omvang en qua intensiteit van het grondgebruik wordt vergeleken met de andere gemeenten in het land behoort de gemeente tot de middenmoot. Met een omgevingsadressendichtheid van 1.764 krijgt Nieuwegein van het CBS nog juist het predicaat 'sterk stedelijke gemeente'. Binnen de BRU-regio behoort Nieuwegein echter tot de kopgroep qua stedelijkheid. Nieuwegein is hier na Utrecht de grootste en meest verstedelijkte gemeente. Een hoge intensiteit van het grondgebruik vertaalt zich doorgaans in een hoge waarde van de gebouwde omgeving, zowel per hectare als per object. In Nieuwegein is dat echter minder het geval dan in de andere gemeenten in de BRU-regio.

Conclusie: Nieuwegein slaagt er maar met mate in haar ligging in een van de meest dynamische regio's van het land te benutten voor een hoge vastgoedwaarde per hectare. De gemeente beschikt, gezien de relatief lage intensiteit van het grondgebruik, wel over potentieel voor intensivering van het grondgebruik. 'Inbreiding' kan groei van het aantal inwoners en banen mogelijk maken en een hogere vastgoedwaarde per hectare.

Centrum van voorzieningen

Nieuwegein is qua voorzieningenaanbod weliswaar geen partij voor Utrecht, maar beschikt dankzij de planmatige ontwikkeling wel degelijk over een fors aanbod van voorzieningen, zoals een middelgroot winkelcentrum, een theater, middelbaar onderwijs en een groot ziekenhuis. Nieuwegein vervult op het gebied van (winkel)voorzieningen een centrumfunctie in het zuiden van de BRU-regio. De (koopkracht)binding van de inwoners van Nieuwegein aan winkels in de gemeente zelf is bovendien sterk. Als Nieuwegein als centrum van voorzieningen wordt vergeleken met de andere sterk stedelijke gemeenten in ons land, ontstaat echter een wisselend beeld. Voor een aantal voorzieningen is het aanbod in Nieuwegein bovengemiddeld, maar voor een aantal andere voorzieningen niet. Het draagvlak voor voorzieningen kalft in Nieuwegein bovendien af door daling van de bevolkingsomvang en de ontwikkeling van nieuwe centra in Leidsche Rijn zal op den duur leiden tot toename van de concurrentie qua voorzieningen.

Conclusie: Nieuwegein voldoet in grote lijnen aan de eis die aan groeikernen werd opgelegd: een 'complete' stad te zijn met een volwaardig aanbod van stedelijke voorzieningen. De concurrentie zit echter niet stil.

Toppositie qua werkgelegenheid

Nieuwegein telt voor een gemeente van zijn omvang zeer veel werkgelegenheid. Het aantal arbeidsplaatsen in de gemeente is veel groter dan de werkzame beroepsbevolking. Nieuwegein bekleedt daardoor qua werkgelegenheidsfunctie een toppositie onder de Nederlandse gemeenten. Een zeer groot deel van de in Nieuwegein werkzame personen is buiten de gemeente woonachtig. De werkzame beroepsbevolking van Nieuwegein is bovendien maar in beperkte mate gericht op de werkgelegenheid in de gemeente zelf. Een groot deel werkt buiten de gemeente en zelfs buiten de BRU-regio.

Conclusie: Nieuwegein maakt als centrum van werkgelegenheid de eis van 'volwaardige' stad meer dan waar. De arbeidsmarkt in Nieuwegein is bovendien zeer open, waardoor de gemeente het karakter heeft van een – zeer levendige – duiventil.

Working class-hero Nieuwegein

De gouden ligging van Nieuwegein

De sterke bevolkingsgroei in Midden-Nederland is voor een deel te danken aan de forse natuurlijke aanwas in de regio, maar is vooral het resultaat van een groot vestigingsoverschot van inwoners. Het hart van het land combineert een sterke economische ontwikkeling met een hoog voorzieningenniveau en een prettig woon-

en leefklimaat. Dit gunstige vestigingsklimaat trekt enerzijds veel – jonge – inwoners van elders aan, maar heeft anderzijds geleid tot congestie, zowel op de regionale woningmarkt als bij het gebruik van voorzieningen en infrastructuur in de regio. Daardoor verlaten velen – noodgedwongen – de regio en is Midden-Nederland een vestigingsplaats voor de 'happy few' die zich hier een woning kunnen veroorloven. Welvaart en welzijn van de bevolking bevinden zich hier op een hoog niveau. De bevolking van de BRU-regio is meer dan gemiddeld aan het werk, heeft een hoog gemiddeld opleiding- en functieniveau en een hoog inkomen, en is relatief gezond en gelukkig.

Conclusie: Nieuwegein beschikt over een 'gouden ligging'.

'Eiland van krimp'

In de sterk groeiende BRU-regio is Nieuwegein een 'eiland van demografische krimp'. Sinds enkele jaren vertoont de bevolkingsomvang een gestage afname. De natuurlijke aanwas is weliswaar sterker dan gemiddeld, maar Nieuwegein weet zijn inwoners niet vast te houden. Zoals gebruikelijk is in gemeenten zonder hoger onderwijs, vertrekken vooral de jongvolwassenen. Door de beperkte omvang van het woningbouwprogramma keren per saldo ook gezinnen en ouderen Nieuwegein de rug toe. Woningbouw op inbreidings- en herstructureringslocaties kan de bevolkingskrimp in Nieuwegein in de komende jaren mogelijk tot staan brengen.

Conclusie: Qua bevolkingsontwikkeling is Nieuwegein binnen de BRU-regio een 'eiland van krimp'.

Een 'gewone' stad

De sterke bevolkingsgroei in de jaren zeventig en tachtig is nog steeds van invloed op de leeftijd- en huishoudensamenstelling van de bevolking van Nieuwegein. De leeftijdscategorie van 45 tot 65 jaar, die zich hier tijdens de groeikernfase vestigde en een gezin stichtte, is in Nieuwegein zeer groot en de gemeente telt nog relatief veel gezinnen. De huishoudenverdunding en ontgroening zijn echter in volle gang en Nieuwegein staat aan de vooravond van een sterke vergrijzing. Bovendien is de multiculturele samenleving bezig aan een sterke opmars. Het aandeel van niet-westerse allochtonen in de bevolking bevindt zich inmiddels boven het landelijk gemiddelde.

Conclusie: De groeikernfase is nog altijd zichtbaar in de bevolkingsamenstelling van Nieuwegein, maar de gemeente ontwikkelt zich gaandeweg tot een 'gewone' stad.

Grote participatie, laag sociaal-economisch niveau

Nieuwegein is bedrijvig. Dat is in de eerste plaats te danken aan de grote arbeidsparticipatie van de bevolking in Nieuwegein. Bijna de helft van de inwoners van Nieuwegein is aan het werk en daarmee behoort de gemeente tot de koplopers in ons land. Daarnaast is in verhouding tot de omvang van de potentiële beroepsbevolking het aantal starters hier groot. In vergelijking met de BRU-regio is het sociaal-economisch niveau van de bevolking van Nieuwegein echter laag. Nieuwegein is qua opleiding- en functieniveau en qua welvaart de hekkensluiter van de gemeenten in de BRU-regio en deze positie lijkt zich in de komende jaren te bestendigen. Jongeren in Nieuwegein kiezen relatief vaak voor het MBO en de ontwikkeling van het gemiddelde inkomen blijft achter bij de landelijke.

Conclusie: Nieuwegein is de 'working class-hero' van de BRU-regio.

Matig niveau van welzijn

In vergelijking met het gemiddelde voor de BRU-regio kampen inwoners van Nieuwegein relatief vaak met lichamelijke en geestelijke aandoeningen. Deze hangen vaak samen met stress over de inkomenszekerheid en de positie op de arbeidsmarkt. Daarnaast bevindt criminaliteit in Nieuwegein zich boven het regionale gemiddelde en is de waardering voor de woonomgeving hier geringer dan in de meeste andere gemeenten in de BRU-regio.

Conclusie: Nieuwegein blijft qua welzijnsniveau en sociale cohesie achter bij het gemiddelde voor de BRU-regio.

Nieuwegein de vitaliteit voorbij?

Sterke basis en gouden ligging

Dankzij de economische structuur en het vestigingsklimaat kende Midden-Nederland in de afgelopen decennia een zeer sterke economische ontwikkeling. De economische structuur van de regio is zeer sterk doordat zich hier veel activiteiten bevinden die een sterke groei van de werkgelegenheid vertonen: financiële en zakelijke dienstverlening, logistieke activiteiten en gezondheidszorg. Door ligging en bereikbaarheid, de omvang van de afzet- en arbeidsmarkt en het woon- en leefklimaat biedt de regio bovendien een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven en inwoners. Aan het einde van de twintigste eeuw behoorde de BRU-regio dan ook tot de koplopers qua economische vitaliteit.

Conclusie: Nieuwegein beschikt over een 'gouden ligging'.

Sterke economische basis

Nieuwegein kende in de afgelopen decennia een zeer sterke groei van de werkgelegenheid. Sinds het midden van de jaren negentig nam het aantal banen met 40% toe. Deze prestatie stoelt in de eerste plaats op de zeer sterke, zij het wat opmerkelijke, economische structuur. Aan de ene kant bevindt het aandeel van de zakelijke diensten zich hier op het voor een stedelijke gemeente gebruikelijke hoge niveau. Aan de andere kant is het aandeel van productieactiviteiten voor zo'n gemeente zeer groot. In een aantal zakelijke diensten is Nieuwegein een speler van formaat in ons land. Vooral in de ICT-sector neemt Nieuwegein een sterke positie in. Verzorgende activiteiten – leisure, onderwijs en gezondheidszorg – komen minder aan bod.

Conclusie: Nieuwegein neemt binnen de BRU-regio een koppositie in qua economische vitaliteit.

Gunstig vestigingsklimaat

De sterke groei was echter niet alleen te danken aan de aanwezigheid van sterke economische sectoren in de gemeente, maar ook aan het vestigingsklimaat. De banengroei was over de gehele breedte van de economie sterker dan landelijk. Nieuwegein profiteert sterk van het gunstige regionale vestigingsklimaat in Midden-Nederland en biedt daarnaast op lokaal niveau een gunstig vestigingsklimaat. De

stad wordt ontsloten door drie snelwegen en heeft een zeer aanzienlijk deel van het areaal bedrijventerrein in de BRU-regio binnen zijn grenzen. Met 't Klooster beschikt de gemeente bovendien nog over een grote voorraad uitgeefbaar areaal.

Conclusie: Nieuwegein profiteert van zijn gunstige ligging en voegt daar een goed lokaal vestigingsklimaat aan toe.

Vernieuwend Nieuwegein

De gunstige aard van de activiteiten en de gunstige productieomstandigheden vertalen zich in een goede bedrijfseconomische prestatie van het bedrijfsleven in Nieuwegein. Aan de vooravond van de jongste economische crisis – in 2008 – was de rentabiliteit zeer hoog. Bovendien is het bedrijfsleven hier zeer toekomstgericht. De investeringsquote is hoog en het aandeel van onderzoek en ontwikkeling in de werkgelegenheid is groot, evenals het aantal startende ondernemingen.

Conclusie: Het bedrijfsleven in Nieuwegein is in economisch opzicht gezond.

Wolken voor de zon

De recente werkgelegenheidsontwikkeling in de BRU-regio blijft echter wat achter bij de landelijke ontwikkeling. Congestie speelt daarbij een belangrijke rol. Huisvestingsmogelijkheden zijn schaars en duur en de bereikbaarheid van de regio staat onder druk. Ook Nieuwegein kampt met druk op de ruimte. De gemeente beschikte in de afgelopen jaren nauwelijks over uitgeefbaar bedrijventerrein en vertoonde een vertrekoverschot van bedrijven. De verkeerscongestie speelt vooral de logistieke bedrijvigheid parten. Met 't Klooster kan Nieuwegein nog eenmaal de functie van groeikern voor Midden-Nederland vervullen.

Conclusie: De druk op de ruimte maakt een einde aan de sterke economische groei in Nieuwegein.

Vastgoedperspectief Nieuwegein

Donkere wolken boven de kantorenmarkt

De sterke werkgelegenheidsfunctie van Nieuwegein komt tot uiting in het omvangrijke kantorenbestand in de gemeente. Ook in het kantooroppervlak per inwoner behoort Nieuwegein tot de kopgroep van de Nederlandse gemeenten. In het afgelopen decennium is aanzienlijk minder kantoorvoorraad ontwikkeld dan in de periode daarvoor. Daardoor is sprake van kwalitatieve veroudering. Toch is ook in deze recente periode in verhouding tot de vraag nog teveel kantoorruimte op de markt gebracht. Een groot deel van de opname kwam voor rekening van gebruikers uit het midden- en kleinbedrijf die elders in de gemeente al van een kantoor gebruik maakten. De leegstand in Nieuwegein is daardoor toegenomen tot 25% van de voorraad en de huurprijzen dalen. Van deze leegstand is 40% langdurig. Met name deze langdurige leegstand kan leiden tot verloedering van de omgeving en tot aantasting van het investeringsklimaat voor vastgoedbeleggingen in Nieuwegein.

Conclusie: Aanpak van de leegstand van kantoren in Nieuwegein verdient topprioriteit in het handelen van de gemeente en de vastgoedbeleggers.

Vraag naar bedrijfsruimte

De sterke werkgelegenheidsfunctie van Nieuwegein komt ook tot uiting in het omvangrijke areaal bedrijventerrein in de gemeente. Plettenburg en Laagraven-Liesbosch behoren tot de honderd grootste bedrijventerreinen van het land. De vraag naar bedrijventerrein in de gemeente is vooral afkomstig van het lokale midden- en kleinbedrijf. Door het beperkte aanbod van terrein in de afgelopen jaren zou dit lokale bedrijfsleven bovendien een latente vraag naar nieuwe huisvesting kunnen hebben. Anders dan voor kantoren is voor bedrijventerrein dan ook (nog) geen sprake van leegstand. De huurprijzen zijn in de afgelopen jaren dan ook stabiel gebleven. De ontwikkeling van 't Klooster kan echter 'gaten trekken'.

Conclusie: Leegstand is nog geen probleem, maar dient wel scherp in de gaten gehouden te worden.

Winkelvoorzieningen onder druk

Nieuwegein is matig bedeed met winkels en bovendien staat de kwaliteit van het winkelaanbod onder druk. Het aandeel van winkels waarbij het 'winkelen' voorop staat – 'funshop'-winkels – is relatief klein. Deze winkels zijn sterk geconcentreerd in winkelcentrum City Plaza, dat weliswaar een verzorgingsfunctie heeft voor een deel van de BRU-regio, maar dat in de komende jaren concurrentie kan gaan ondervinden van nieuwe centra in Leidsche Rijn. In de afgelopen jaren was in Nieuwegein sprake van een sterke stijging van het gemiddelde winkeloppervlak door de uitbreiding van de op doe-het-zelfartikelen gerichte perifere detailhandelsvestiging Liesbosch. Hier is inmiddels meer dan de helft van het winkelvloeroppervlak in de gemeente geconcentreerd. Ook De Liesbosch zal in toenemende mate concurrentie gaan ondervinden van andere centra in de regio. Het aantal winkels in Nieuwegein nam wel af, door de daling van het aantal winkels in het dagelijks aanbod. In deze daling komt de schaalvergroting in de detailhandel naar voren, die in de komende jaren van grote invloed zal zijn op de winkelstructuur in Nieuwegein. De gemeente beschikt over tien buurtwinkelcentra en dit aantal dient als gevolg van de schaalvergroting drastisch te worden teruggebracht.

Conclusie: De concurrentie van centra buiten Nieuwegein en de ontwikkeling van buurt- naar wijkcentra noopt tot de samenwerking door gemeente, winkeliers en vastgoedeigenaren.

Woningmarkt

In vergelijking met andere stedelijke gemeenten heeft Nieuwegein een al wat ouder woningbestand, met een groot aandeel van koopwoningen en kleine woningen. Het aandeel grondgebonden woningen bevindt zich hier wel op het voor steden gebruikelijke niveau. Binnen de BRU-regio is de woningvoorraad in Nieuwegein echter sterk gericht op de 'onderkant van de markt', met relatief veel kleine en sociale huurwoningen. Door het relatief hoge aandeel van sociale huurwoningen in het nieuwbouwprogramma wordt deze oriëntatie nog versterkt. Bovendien is de woningdichtheid in Nieuwegein relatief hoog. De forse voorraad grondgebonden woningen beschikt over relatief weinig grond. De gemiddelde woningwaarde in Nieuwegein is dan ook de laagste in de BRU-regio. Woningen zijn hier dan ook relatief goed betaalbaar.

Conclusie: De woningvoorraad in Nieuwegein is aantrekkelijk voor starters, voor huishoudens met een wat lager inkomen en voor personen die zich vanuit de periferie van het land in Midden-Nederland willen vestigen.

Perspectief voor Nieuwegein - aanbevelingen

'Aanbevelen: aanprijzen, aanraden (www.vandale.nl).

Accepteer de nieuwe rol

Het tijdperk van 'gemakkelijke' groei is voor Nieuwegein voorbij en de fase van beheer en herstructurering dient zich aan. Niet langer kan er worden gebouwd 'in de wei'. Voortaan moet er eerst worden gesloopt en getransformeerd. Dat is duurder en lastiger. Nieuwegein is een 'gewone' stad geworden.

Gemeente aan het stuur

De gemeente kan haar taak als hoedster van het algemeen belang invullen door te voorzien in de productiefactor die het meest schaars is: organisatievermogen. De ontwikkeling van Nieuwegein is op velerlei terrein samenwerking door een groot aantal verschillende partijen nodig: woningmarkt, welzijn en zorg, arbeidsmarkt, winkelmarkt en kantorenmarkt. De gemeente kan het als haar taak zien deze partijen bij elkaar te brengen en hun inspanningen richting te geven.

Leefbaarheid voorop

Stedelijke vernieuwing krijgt maar al te vaak een sterk ruimtelijk accent. Daarmee wordt voorbijgegaan aan de werkelijke behoefte in de stedelijke samenleving: vergroting van het welzijn. Daarom moet in deze nieuwe levensfase de sociale component voorop staan in het beleid.

Generiek beleid voor bedrijven

De economie is niet maakbaar. Sturing van de ontwikkeling van het bedrijfsleven door de (lokale) overheid is onmogelijk. Pogingen tot 'cherry picking' door het aanwijzen van sectoren die zich wel of niet in de gemeente mogen vestigen is dan ook uit den boze. De overheid kan bedrijven wel zoveel mogelijk ondersteunen door goede communicatie, duidelijke regels en het organiseren van het tegengaan van leegstand en verpaupering.

Profilering als dé plek voor starters

In Nieuwegein is een woning nog betaalbaar. Daarmee kan de gemeente een zeer dankbare rol vervullen in de dure BRU-regio. In Nieuwegein kunnen starters, huishoudens met een lager inkomen en personen die zich vanuit de periferie van het land in Midden-Nederland willen vestigen, een plaats vinden.

Aanbevelingen voor de kantorenmarkt

- Te veel leegstand leidt vroeg of laat tot waardeverval en mogelijk minder investeringen. Benoem de aanpak van de leegstand en verduurzaming van de bestaande voorraad tot topprioriteit.*
- Verander de focus van vastgoedontwikkeling naar voorraadbeheer.*
- Creëer een platform waar marktpartijen, bedrijven en overheid elkaar kunnen vinden.*

- *Maak herontwikkeling van verouderde gebieden (planologisch) mogelijk. Maak hierover afspraken met beleggers en ontwikkelaars.*
- *Verbeter vooral locaties die toekomstpotentieel hebben. Dat zijn in beginsel goed bereikbare locaties in een omgeving waar ook andere functies zijn.*
- *Werk aan een meerjarige samenwerking tussen partijen, niet aan het op korte termijn oplossen van een specifiek probleem.*
- *Houd rekening met de vraag vanuit het bedrijfsleven. Zorg voor meer variatie in de vastgoedvoorraad. Er zijn teveel vergelijkbare gebouwen.*
- *Zet in op verduurzaming van de voorraad. Herontwikkeling zonder verduurzaming is kansloos. Maak hierover afspraken met ontwikkelaars en beleggers.*
- *Besef dat de meeste gebouwen met leegstand slechts gedeeltelijk leeg staan. Maak beleggers duidelijk dat actiever portfeuillebeheer en samenwerking noodzakelijk is. Ontwikkel een beleid dat gedeeltelijke leegstand effectief aanpakt.*
- *Zorg in regionaal verband voor een selectief nieuwbouwprogramma. Nieuwbouw elders in de regio heeft directe consequenties voor de marktvraag in Nieuwegein*

Aanbevelingen voor de bedrijfsruimtemarkt

- *Leg primair de focus op een gezond en veerkrachtig lokaal bedrijfsleven. Biedt bedrijven de faciliteiten die zij nodig hebben om optimaal te kunnen presteren.*
- *Nieuwe locaties zijn nodig doordat in de laatste jaren te weinig grond is uitgegeven. Stel eisen aan de gronden die worden uitgegeven. Zowel naar type activiteit, verschijningsvorm als verkaveling.*
- *Nieuw terrein 'trekt gaten' op bestaand terrein. Werk actief aan het voorkomen van leegstand op bestaande terreinen. Gemeente, organiseer actief het hergebruik van kavels en de herstructurering van leegstaande bedrijventerreinen. Wacht niet af!*
- *Voorkom beheersproblemen in de toekomst. Zorg ervoor dat bestaande en nieuwe terreinen actief beheerd worden.*
- *Wees selectief in de uitgifte van grotere kavels aan bedrijven van buiten de regio. Stem acquisitie naar nieuwe bedrijven in regionaal verband af.*
- *Voer geen regionale concurrentie op grondprijzen. Investeer in kwaliteit en duurzaamheid van locaties op de langere termijn.*

Aanbevelingen voor de winkelmarkt

- *Speel actief in op het veranderend gedrag van consumenten. Zorg voor een strategische en toekomstbestendige visie op de lokale detailhandel.*
- *Wees bewust van de sterke relatie tussen winkelgebieden en de leefbaarheid in wijken. Voorkom onnodig weglekken van koopkracht uit wijken of naar omliggende gemeenten.*
- *Maak keuzes op buurt- en wijkniveau om tot kansrijke wijkwinkelcentra te komen. Besef dat alleen grotere wijkwinkelcentra op termijn kansrijk zijn. Laat winkelcentra het centrale hart van de wijk zijn en combineer dit met aanpalende functies als zorg.*
- *Richt het detailhandelsbeleid primair op de lokale bevolking. De koopkrachtbinding in Nieuwegein is immers groot. Zorg ervoor dat op*

gemeenteniveau de basisvoorzieningen in brede zin in het stadscentrum aanwezig zijn.

- Zet – BRU-verband – in op een beperkte voorzieningenstructuur in Rijnenburg en verbindt deze toekomstige uitbreidingslocatie met Nieuwegein.*
- Zoek toegevoegde waarde in andere functies, zoals horeca en vermaak. 'Houd het spannend voor bezoekers', bijvoorbeeld door het organiseren van evenementen en ook door aansprekende vormgeving van het winkelcentrum.*
- Ontwikkel geen nieuwe grootschalige perifere locatie. Probeer waar mogelijk wel verspreide grootschalige winkels te concentreren.*
- Gemeente, werk als hoedster van het algemeen belang actief aan een meerjarige samenwerking tussen partijen – gemeente, winkeliers, andere dienstverleners en vastgoedeigenaren. Zonder deze samenwerking komt de beoogde herziening van de winkelstructuur in Nieuwegein niet van de grond en krijgt het op korte termijn oplossen van specifieke vraagstukken door de verschillende actoren prioriteit.*

Aanbevelingen voor de woningmarkt

- Bouw voort op de kwaliteit van Nieuwegein als woonplaats: rustig en betaalbaar wonen in een van de meest dynamische regio's in Nederland. Handhaaf de structuur van de 'bloemkoolwijken'.*
- Voorkom verdere concentratie van woningen in Nieuwegein die zijn gericht op de 'onderkant van de markt'. Hierdoor zou de omvang van de stedelijke problematiek kunnen toenemen en het imago van Nieuwegein verder kunnen verslechteren.*
- Profileer Nieuwegein als woningmarkt voor starters binnen de BRU-regio.*
- Zet leegstaande kantoren en bedrijfspanden in voor woningbouw, waar mogelijk door hergebruik, maar anders door herontwikkeling van de locatie. Binnen het huidige stedelijke areaal kan Nieuwegein op deze wijze toch een uitbreiding van de woningvoorraad realiseren.*
- Zet in op beheer en verbetering van de woningvoorraad en op wijkbeheer en – verbetering, nu van staduitbreiding geen sprake meer kan zijn. Experimenteer met 'empowerment' van bewoners en bedrijven in het beheer van woonwijken en bedrijventerreinen.*
- Leefbaarheid vraagt meer dan alleen dit ruimtelijk beheer. Verbind dit met een actief gezondheid- en welzijnsbeleid dat is gericht op verbetering van de leefomstandigheden van de inwoners van Nieuwegein en op vergroting van de sociale cohesie en de veiligheid. Meer nog dan het beheer van de woningvoorraad en de gebouwde omgeving is 'sociaal beheer' noodzakelijk om grootstedelijke problemen te voorkomen.*

Hoofdstuk 1. Inleiding

'Onze klanten helpen. Dat is wat we altijd deden en wat we altijd zullen blijven doen' (Rabobank Utrecht e.o., 2010).

Gevraagd: visie

Nieuwegein is uitgegroeid. Al een decennium geleden liet de voormalige groeikern de fase van groei achter zich en trad zij toe tot de fase van consolidatie. Niet langer is groei het leidend principe voor de stad, maar beheer en reconstructie. Nieuwegein heeft daarom een nieuw perspectief nodig.

Rabobank Utrecht wil de gemeenschap van Nieuwegein graag ondersteunen bij het tot stand brengen van dit nieuwe perspectief. De bank ondersteunt door haar activiteiten van alledag: financiële dienstverlening aan burgers, bedrijven en bestuur van Nieuwegein. Daarnaast wil de bank – op verzoek van de ledenraad Nieuwegein – met behulp van een sociaal-economische visie bijdragen aan dit nieuwe perspectief voor Nieuwegein. Zelfkennis is onontbeerlijk voor het kiezen van de juiste weg.

Met het oog op de toekomst

Rabobank Utrecht heeft daarom de afdeling Kennis en Economisch Onderzoek (KEO) van Rabobank Nederland verzocht een sociaal-economische visie op te stellen voor de gemeente Nieuwegein. Deze visie moet twee doelen dienen:

1. *Inzicht bieden in de huidige sociaal-economische positie van de gemeente Nieuwegein binnen de BRU-regio en de mogelijkheden om deze positie in de toekomst te behouden dan wel te versterken.*
2. *Inzicht bieden in het toekomstperspectief van de bedrijven- en kantorenlocaties in de gemeente Nieuwegein*

Uit deze doelstelling vloeit een viertal onderzoeksvragen voort:

1. Wat is de huidige economische positie van Nieuwegein binnen de BRU-regio in zowel ruimtelijk, economisch, functioneel en demografisch perspectief? Wat zijn de sterke en zwakke punten van de gemeente?
2. Hoe kan de gemeente haar economische positie naar de toekomst behouden dan wel versterken?
3. Wat is de huidige positie van de verschillende bedrijfslocaties in de gemeente?
4. Wat is het toekomstperspectief van deze of eventueel nieuw te ontwikkelen locaties?

Gezien de prominente plaats die het commerciële vastgoed in de visie zou moeten innemen, heeft KEO bij het opstellen daarvan samengewerkt met FGH Vastgoed Expertise, een dochter van FGH Bank N.V.. FGH Bank maakt deel uit van de Rabo Vastgoed Groep en speelt een vooraanstaande rol op de markt voor vastgoed-financiering in ons land.

Aanpak karakterisering

Nieuwegein wordt in deze studie gekarakteriseerd aan de hand van de beschrijving van haar ruimtelijke, demografische en sociaal-economische kenmerken en de recente ontwikkeling daarvan. Bovendien wordt voor het aantal inwoners en banen ook een blik in de toekomst gegeven.

Voor karakterisering is de beschrijving van de situatie en ontwikkeling in Nieuwegein alleen niet voldoende. De stad krijgt immers pas kleur als zij in perspectief wordt geplaatst. Daarom wordt Nieuwegein qua eigenschappen en ontwikkeling vergeleken met geheel Nederland, met de sterk stedelijke gemeenten in ons land, met de regio waarvan zij deel uitmaakt – het Bestuur Regio Utrecht – en met Capelle aan den IJssel en Zoetermeer. Vergelijking met de sterk stedelijke gemeenten brengt de mate waarin Nieuwegein een stedelijk karakter heeft aan het licht en vergelijking met de BRU-regio maakt de rol van Nieuwegein in Groot-Utrecht duidelijk. Tot slot plaatst vergelijking met de twee andere succesvolle groeikernen op de binnenring van de Randstad – Capelle aan den IJssel en Zoetermeer – Nieuwegein in het kader van het groeikernenbeleid waarin de gemeente haar oorsprong vindt.

De voor deze karakterisering gebruikte statistische gegevens zijn afkomstig uit openbaar toegankelijke bronnen van onder meer ABF Research, CBS, Kamers van Koophandel en Primos, en uit studies en beleidsrapporten van onderzoeksbureaus en overheden (zie bijlage 1 Overzicht geraadpleegde literatuur en bestanden). De gebruikte gegevens zijn van zo recent mogelijke datum. Niet voor alle behandelde aspecten is echter recente statistische informatie op het niveau van individuele gemeenten beschikbaar. Daarom wordt soms teruggerepen op informatie van enkele jaren terug.

Naast openbaar toegankelijke gegevens wordt ook informatie gebruikt die ontstaat uit de bancaire activiteiten van de Rabobank. Dat is het geval bij de aanduiding van het verzorgingsgebied van Nieuwegein en het bepalen van het economisch presteren van het bedrijfsleven.

Aanpak ontwikkelingsmogelijkheden

De situatie waarin Nieuwegein zich bevindt, wijst niet op een dynamische toekomst. Demografische, economische en maatschappelijke trends laten zich echter gemakkelijker benoemen dan veranderen en de verandering die ten aanzien van zo'n trend wordt gewenst, kan al helemaal niet 'top down' door overheid of belangenorganisaties van bedrijven of burgers tot stand worden gebracht. De ontwikkeling van de samenleving is het resultaat van vele beslissingen door vele individuele burgers en bedrijven.

Daarom zijn de mogelijkheden voor ontwikkeling van Nieuwegein onderzocht door interviews met actoren in de streek die nu al met deze trends te maken hebben en die (wellicht) een manier hebben gevonden om daar mee om te gaan. Een overzicht van de geïnterviewde personen, van wier inzichten weliswaar gebruik is gemaakt, maar die niet worden geciteerd, is opgenomen als bijlage 2 (Overzicht geïnterviewde personen). Op deze plaats worden zij nogmaals bedankt voor hun bijdrage aan dit onderzoek.

Leeswijzer

Nieuwegein is enkele decennia geleden ontwikkeld om als zelfstandige stad een woon-, werk- en verblijfplaats te bieden aan de sterk groeiende bevolking en bedrijvigheid in Midden-Nederland. Daarom wordt de rode draad van deze visie op Nieuwegein gevormd door de vier dimensies die aan stedelijkheid worden onderkend: (1) het gebruik van de ruimte, (2) de functie in de samenleving, (3) de aard van de inwoners en de activiteiten en (4) de demografische en economische dynamiek.

Na deze inleiding gaat Hoofdstuk 2 – *Ligging en functie in de samenleving* – in op het gebruik van de ruimte in Nieuwegein en op de rol die de gemeente op sociaal-economisch terrein voor haar omgeving vervult. De bevolkingsamenstelling en de demografische ontwikkeling komen in hoofdstuk 3 – *De werkers van de BRU* – aan de orde en de kenmerken van de economische bedrijvigheid en de economische dynamiek in hoofdstuk 4 – *Vitaal Nieuwegein*. Tot slot gaat hoofdstuk 5 – *Perspectief voor vastgoed* – in op de vastgoedmarkten in Nieuwegein.

Al deze hoofdstukken zijn voorzien van een slotparagraaf met samenvatting en conclusies. Het geheel van deze samenvattingen vormt, met de conclusies, het voorin dit rapport geplaatste hoofdstuk *Nieuwegein in vogelvlucht – samenvatting en conclusies*.

Hoofdstuk 2. Ligging en functie in de samenleving

'Op slechts vijf kilometer van de historische stad Utrecht in het centrum van Nederland bouwt een jonge gemeente aan haar grote toekomst'
(www.nieuwegein.nl/historie).

Dit citaat uit de 'geboorteakte' van Nieuwegein geeft aan dat de gemeente onlosmakelijk met haar omgeving is verbonden. Daarnaast verwijst het naar het doel waarvoor de gemeente Nieuwegein ruim veertig jaar geleden werd opgericht. Wat in de jaren zeventig gold, is ook nu nog van toepassing. Een visie op het hedendaagse Nieuwegein kan niet voorbijgaan aan de ligging van de gemeente in Midden-Nederland en aan het imago van 'jong en groeiend' dat de gemeente nog steeds aankleeft.

In dit hoofdstuk komen daarom eerst de regionale context van Nieuwegein en de voormalige status als 'groei kern' aan de orde. Daarna wordt ingegaan op de mate waarin Nieuwegein een stedelijk karakter heeft en op de rol die de gemeente voor haar omgeving vervult.

2.1 Een jonge gemeente met oude wortels

De driedeling van rijk, provincies en gemeenten – het 'Huis van Thorbecke' – vormt al sinds het midden van de negentiende eeuw de staatsrechtelijke structuur van ons land. Binnen deze structuur is de gemeentelijke indeling van het land echter voortdurend in verandering. Gemeenten ontstaan, worden opgeheven of worden samengevoegd. Nieuwegein is een relatief jonge gemeente. Zij kwam op 1 juli 1971 tot stand door de samenvoeging van de gemeenten Jutphaas en Vreeswijk. De naam van de gemeente verwijst naar de middeleeuwse nederzetting Geyne, die ontstond aan de in de twaalfde eeuw gegraven verbinding tussen Utrecht en de Hollandse IJssel – de Vaartsche Rijn. Met die kanaal probeerde Utrecht zijn verbinding met open zee veilig te stellen toen de Oude Rijn verzandde. Net als het ontstaan van Nieuwegein vele eeuwen later, was de ontwikkeling van Oudegein dus onlosmakelijk verbonden met de stad Utrecht.

Strakke grenzen

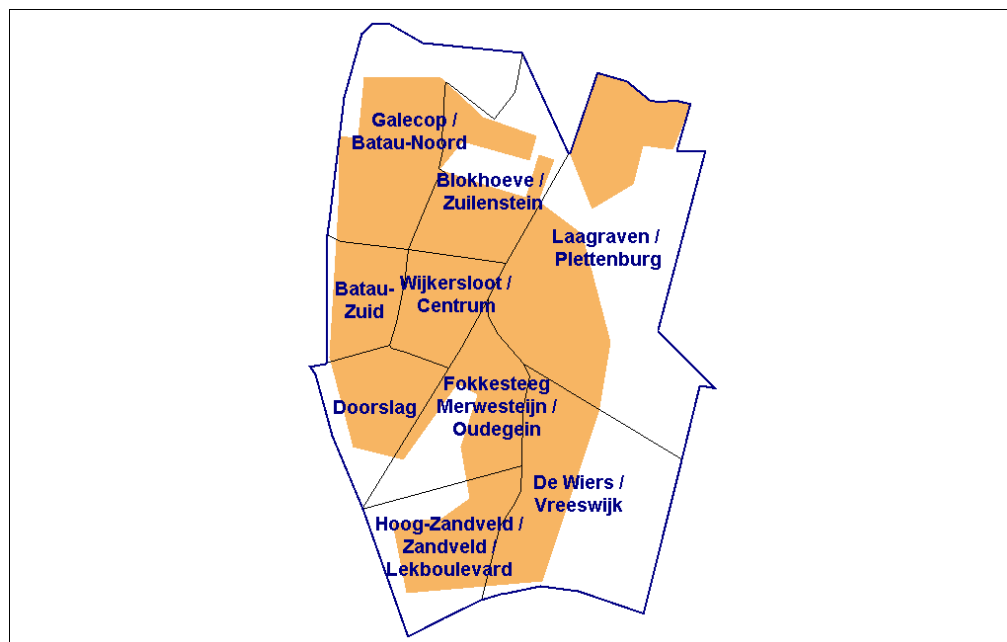
Met een areaal van 2.569 hectare is Nieuwegein in oppervlakte gemeten een kleine gemeente. Zij bezet daarmee onder de 441 Nederlandse gemeenten slechts de 365^e plaats. Nieuwegein wordt letterlijk ingesnoerd door infrastructuur van (inter)nationaal belang. Het gemeentelijke grondgebied bevindt zich tussen de A2 in het westen, de A12 in het noorden, de A27 in het oosten en de Lek in het zuiden. De gemeente wordt in ruimtelijk opzicht gestructureerd door deze infrastructuur aan de gemeentegrens enerzijds en door de van noord naar zuid georiënteerde 'natte en droge' infrastructuur in de gemeente zelf anderzijds. Het Lekkanaal, het

Merwedekanaal-Vaartsche Rijn en de Doorslag vormen de 'natte' ruggengraat, de A.C. Verhoefweg-Zuidstedeweg-'s-Gravenhoutseweg-Zandveldseweg, de Wijkerslootweg en de Plettenburger Baan zijn de hoofdaders voor het wegverkeer.

Ruimte om te wonen

Al in de jaren zestig brachten Jutphaas en Vreeswijk grote uitbreidingswijken – Wijkersloot en Zandveld – tot stand. Deze wijken kregen onder het groeikernenbeleid van de jaren zeventig en tachtig een grootschalig vervolg met de aanleg van Zuilenstein, Batau-Noord, Batau-Zuid, Doorslag en het nieuwe Centrum ten westen van de Vaartsche Rijn, en met Fokkesteeg, Merwesteijn en Hoog-Zandveld ten oosten daarvan. In de jaren negentig werd met Galecop de laatste grote nieuwe woonwijk tot stand gebracht (figuur 2.1).

Figuur 2.1 Indeling Nieuwegein in wijken



Bron: Rabobank

De woonwijken uit de jaren zeventig en tachtig bestaan, uit reactie op de sterke groei van het autobezit, uit een verzameling woonstraten, die vooral een verblijfsfunctie hebben en minder een verkeersfunctie. Het langzaam verkeer heeft in deze woonerven voorrang op het autoverkeer. De wijk is door slechts enkele aansluitingen met de hoofdinfrastructuur verbonden en heeft daardoor een radiale ruimtelijke structuur. Door de overeenkomst met de vorm van een bloemkoolroos worden deze wijken 'bloemkoolwijken' genoemd. De gesloten en onoverzichtelijke ruimtelijke structuur van deze wijken heeft echter ook nadelen. De belasting van de hoofdinfrastructuur op één punt leidt tot congestie aan de in- en uitgangen van de wijk en van een vlotte verkeersdoorstroming in de wijk is geen sprake. De wijken die in de jaren negentig werden gebouwd, hebben daarom een meer open wegenstructuur in een schaakbordpatroon.

Ruimte voor bedrijven

De ontwikkeling van Nieuwegein tot een centrum van werkgelegenheid werd mogelijk gemaakt door de aanleg van de grote bedrijventerreinen Plettenburg-De Wiers en Laagraven-Liesbosch. Deze bedrijventerreinen zijn voornamelijk in het oosten van de gemeente – ten oosten van het Merwedekanaal en de Vaartsche Rijn – gelegen. Nog verder oostelijk – tussen het Lekkanaal en de A27 – wordt het bedrijventerrein 't Klooster bouwrijp gemaakt en in de komende jaren zal langs de A12 mogelijk nog het bedrijventerrein Galecopperzoom worden ontwikkeld.

Na realisatie van deze beide bedrijfslocaties zal praktisch het gehele landareaal van de gemeente in gebruik zijn voor stedelijke functies. Nieuwegein zal dan behoren tot de tien gemeenten in ons land met het grootste bebouwde areaal ten opzichte van het gemeentelijk grondgebied. Daarmee zal Nieuwegein dan – letterlijk – zijn grenzen hebben bereikt en zal een einde zijn gekomen aan de rol die Nieuwegein heeft bij de opvang van de bevolkings- en werkgelegenheidsgroei in Midden-Nederland. Nu grootschalige uitbreiding niet langer mogelijk is zullen ruimtelijke ontwikkelingen in Nieuwegein voortaan het karakter hebben van stedelijke herstructurering. Daarbij staat beheer en aanpassing van de infrastructuur en de woningvoorraad aan de – veranderende – samenstelling en wensen van bevolking en bedrijfsleven voorop, in plaats van uitbreiding.

2.2 Gouden ligging

Nieuwegein is het resultaat van het streven van de overheid om de ruimtelijke ontwikkeling in ons land te sturen. De gemeente Nieuwegein werd gevormd om als groeikern een rol te kunnen spelen in het opvangen van de sterke bevolkings- en werkgelegenheidsgroei in Midden-Nederland (zie box New Towns in Nederland).

Sterke groei Midden-Nederland

Al decennia lang maakt het hart van het land een sterke groei van de werkgelegenheid door, op de vleugels van de groei van de nationaal verzorgende dienstverlening – financiële instellingen, onderwijs en gezondheidszorg – en logistieke bedrijvigheid – distributiecentra. Midden-Nederland is voor bedrijven een aantrekkelijke vestigingsplaats. Zij ligt centraal in het land, is via weg, spoor en water zeer goed ontsloten in alle richtingen en beschikt over een omvangrijke, hoogopgeleide en welvarende bevolking, die bovendien sterk in omvang groeit. Terwijl de Nederlandse bevolkingsomvang sinds 1945 met 80% toenam, bedroeg de groei van het inwonertal in de provincie Utrecht 125% (figuur 2.2).

Naast de sterke economische groei vormt ook het aantrekkelijke woon- en leefklimaat in de regio een factor achter de sterke bevolkingsgroei. Midden-Nederland was tot enkele decennia terug minder verstedelijkt dan het westen van het land en beschikt over een aantrekkelijk landschap en aantrekkelijke woonkernen. De regio maakt wonen in het groen in de nabijheid van stedelijke voorzieningen mogelijk en trekt daardoor al decennia lang inwoners aan van elders.

Box New Towns in Nederland

De groei van de Nederlandse bevolking concentreerde zich tot in de jaren zestig in de steden en dat leidde tot zorgen over het ontstaan van een grootstedelijke concentratie in het westen van het land. Zo'n concentratie werd door velen onwenselijk geacht in verband met de sociale problematiek waartoe de individualisering in grote steden zou leiden.

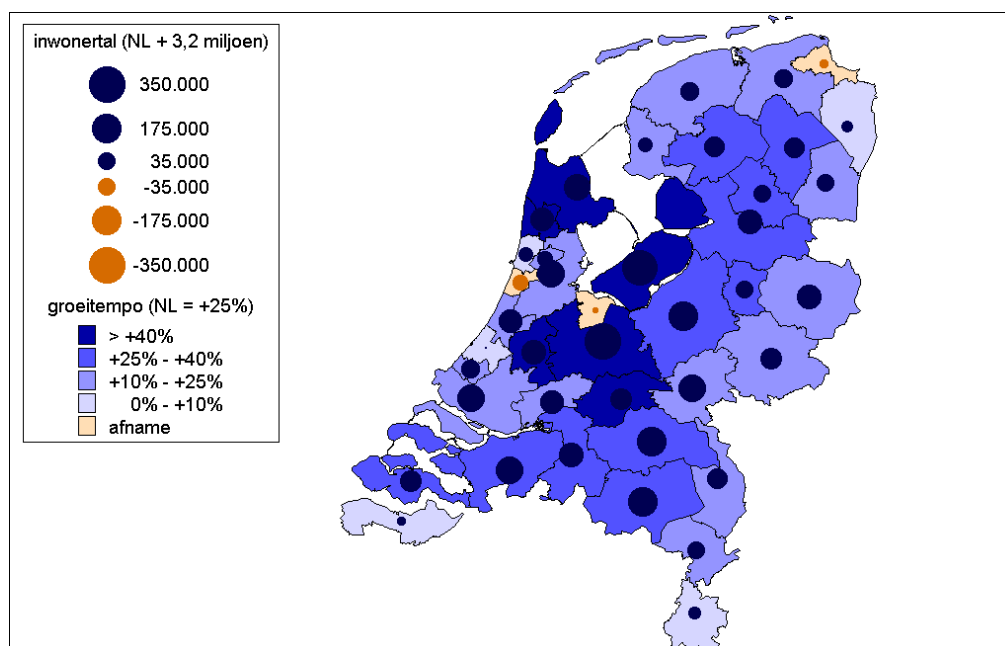
In het midden van de jaren zestig kwam er echter een einde aan de concentratie van de bevolking in de steden. De opkomst van de gezinsauto vanaf de jaren vijftig maakte het mogelijk om op enige afstand van het werk te gaan wonen, buiten de stad, in plaatsen waar nog rust en ruimte voorhanden waren. Er kwam een zeer omvangrijke stroom van inwoners de stad uit op gang.

Deze suburbanisatiegolf vormde een nieuwe bron van zorg. Door grootschalige verstedelijking van het landelijk gebied zou West-Nederland een aaneengesloten, maar dun verstedelijkt gebied worden en zou het verschil tussen stad en land vervagen. Vanaf het begin van de jaren zeventig zette de rijksoverheid daarom in op 'gebundelde deconcentratie'. Dit beleid moest de suburbanisatie kanaliseren in een beperkt aantal 'groeikernen'. Nieuwegein was een van deze groeikernen. Daarnaast werden ook Alkmaar, Almere, Blaricum, Capelle aan den IJssel, Duiven, Hellevoetsluis, Hoorn, Houten, Huizen, Lelystad, Purmerend, Spijkenisse, Westervoort en Zoetermeer bedeed met de status van groeikern.

Deze groeikernen zouden geen 'slaapsteden' mogen worden, maar zouden moeten uitgroeien tot zelfstandige steden, met voldoende werkgelegenheid en voorzieningen om in de behoeften van de 'eigen' bevolking te kunnen voorzien. De groeikernen zouden daardoor de 'gouden middenweg' vormen tussen de gevreesde grootstedelijke problematiek enerzijds en ongebreidelde suburbanisatie anderzijds. Daarom werden deze nieuwe steden op enige afstand van de bestaande steden gepland en bij voorkeur, maar niet uitsluitend, aan de 'buitenkant' van de Randstad om het 'Groene Hart' open te houden. De groeikernen zouden per spoor met de bestaande steden verbonden moeten zijn. Waar dit niet mogelijk was, zoals in Zoetermeer, Spijkenisse en Nieuwegein, werden nieuwe stadsspoorlijnen aangelegd.

De suburbanisatie vormde niet alleen een bedreiging voor het landelijk gebied, maar ook voor de steden zelf. De trek van inwoners de stad uit leidde er vanaf het midden van de jaren zestig toe dat het inwonertal van de steden afnam. Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht alleen al zagen hun inwonertal in de periode 1965-1988 met ruim een half miljoen personen (-20%) afnemen. Deze 'leegloop' tastte de economische kracht en de leefbaarheid van de steden aan. Daarom werd het groeikernenbeleid in de jaren tachtig vervangen door beleid dat zich richtte op versterking van de stad.

Figuur 2.2 Bevolkingsontwikkeling 1972-2009

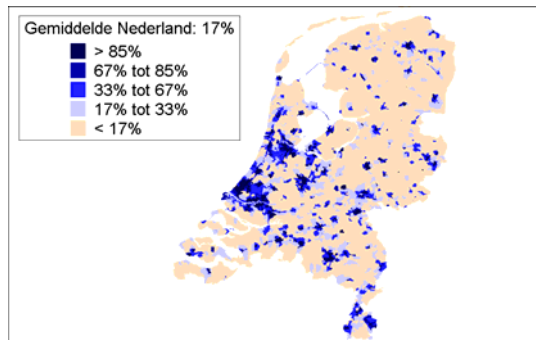


Bron: ABF-Research

Als gevolg van deze sterke groei kan Midden-Nederland zich inmiddels qua werkgelegenheids- en bevolkingsdichtheid meten met de grootstedelijke regio's in het westen van het land. Zij vormt daarmee een aaneengesloten grootstedelijk gebied, dat de economische en demografische kern van ons land vormt: de Randstad (figuur 2.3). De omvang van het stedelijke areaal is in de Randstad ruim tweemaal zo groot als gemiddeld in ons land.

Dit stedelijke areaal wordt in de Randstad bovendien veel intensiever gebruikt dan in andere regio's het geval is. Per hectare stedelijk grondgebied zijn het aantal inwoners, het aantal banen, het inkomen en de waarde van de productie en het vastgoed per hectare stedelijk areaal in de Randstad bijna anderhalf maal zo groot als gemiddeld (figuur 2.4). Hier zijn op 20% van het Nederlandse oppervlak 45% van de bevolking en de werkgelegenheid geconcentreerd en wordt de helft van het bruto nationaal product tot stand gebracht. Daarmee maakt Midden-Nederland, de regio waarin Nieuwegein is gelegen, deel uit van de grootste, meest koopkrachtige en meest productieve afzet- en arbeidsmarkt in ons land.

Figuur 2.3 Aandeel stedelijk areaal 2008



Figuur 2.4 Intensiteit grondgebruik 2008

	Midden-Nederland	Zuidelijk Noord-Holland	Stedelijk Zuid-Holland	Nederland
% stedelijk areaal	34%	35%	39%	17%
per hectare stedelijk areaal (NL = 1):				
- aantal inwoners	1,3	1,4	1,3	1,0
- inkomen	1,4	1,5	1,3	1,0
- aantal banen	1,4	1,6	1,3	1,0
- BBP	1,5	1,8	1,4	1,0
- WOZ-waarde	1,4	1,6	1,3	1,0

Bron: ABF-Research

Bron: ABF-Research

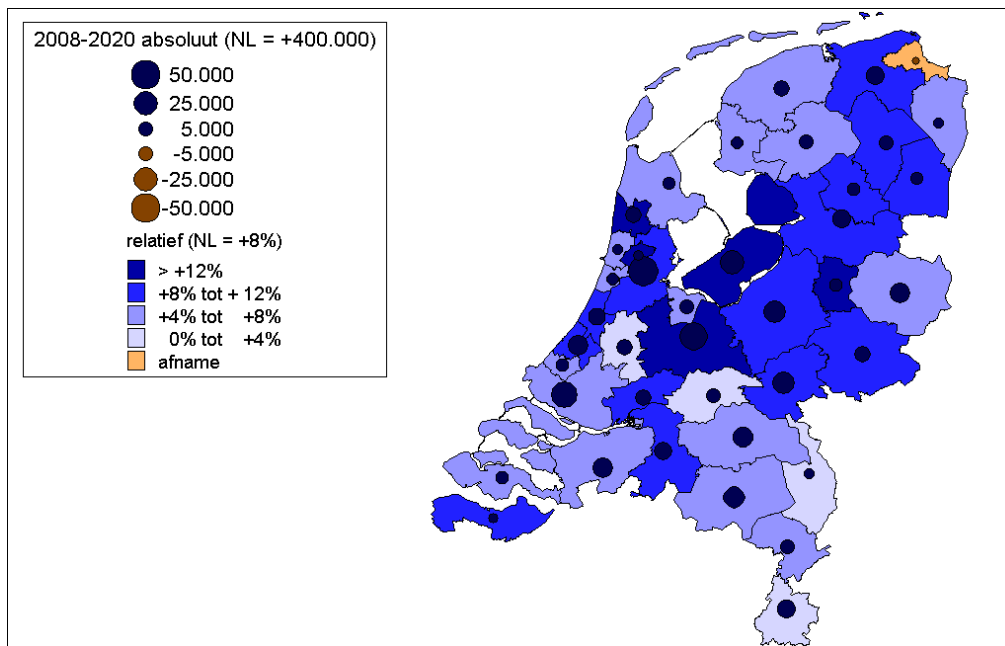
Behoud positie aan de top

In de komende decennia zal het tempo van de banengroei naar verwachting lager zijn dan in de periode sinds het midden van de vorige eeuw het geval was. De nadruk van de Nederlandse economie verschoof sinds de jaren vijftig van productie-activiteiten, die door mechanisering en automatisering steeds arbeidsextensiever werden, naar relatief arbeidsintensieve dienstverlening. De hiermee gepaard gaande banengroei werd mogelijk gemaakt door de sterke groei van de bevolkingsomvang en de toename van de arbeidsparticipatie.

De transformatie van productie naar diensten lijkt over haar hoogtepunt heen nu het aandeel van de dienstverlening in de werkgelegenheid landelijk tot 75% is opgelopen. Daarmee lijkt een einde te komen aan de werkgelegenheidsgroei door 'verdienstelijing'. Daarnaast is in de jaren zeventig de huwelijksvruchtbaarheid sterk gedaald en daardoor is het tempo van de groei van de (beroeps)bevolking sterk afgenomen. In de nabije toekomst ligt vergrijzing in het verschiep en op wat langere termijn bevolkingskrimp. Door het huidige hoge niveau van de arbeidsparticipatie en de aankomende vergrijzing van de (beroeps)bevolking, zal de arbeidsparticipatie niet meer sterk kunnen toenemen.

De groei van de werkgelegenheid en de afzetmarkt in ons land stagneert en arbeid wordt schaars. Het sectorale en regionale groeipatroon zal echter nauwelijks wijzigen. Ons land zal naar verwachting een belangrijke schakel blijven vormen in de internationale handel, diensten en goederenstromen en daardoor een hoog niveau van welvaart behouden. Diensten, logistiek en gezondheidszorg zullen daarom ook in de komende jaren de sterkste werkgelegenheidsgroei blijven vertonen. Dankzij de grote omvang van deze sectoren, de centrale ligging en het aantrekkelijke woon- en leefklimaat zal Midden-Nederland blijven behoren tot de sterkst groeiende regio's in ons land (figuur 2.5). Nieuwegein behoudt daardoor in de toekomst zijn 'gouden ligging'.

Figuur 2.5 Prognose werkgelegenheidsontwikkeling 2008-2020



Bron: ABF-Research, CPB, bewerking Rabobank

2.3 Regionale en lokale variatie in dynamiek

De Randstad is dan wel het kerngebied van het land, maar in ruimtelijk, sociaal-economisch en bestuurlijk opzicht is zij allerm minst een eenheid, en dat geldt ook voor Midden-Nederland. Het vrijwel aaneengesloten stedelijk gebied van de Randstad varieert sterk in intensiteit van het grondgebruik, kan nauwelijks eenduidig worden onderscheiden van haar omgeving en beslaat het grondgebied van een aantal grote en tientallen kleine gemeenten. Hierdoor is geen sprake van een bestuurlijke eenheid.

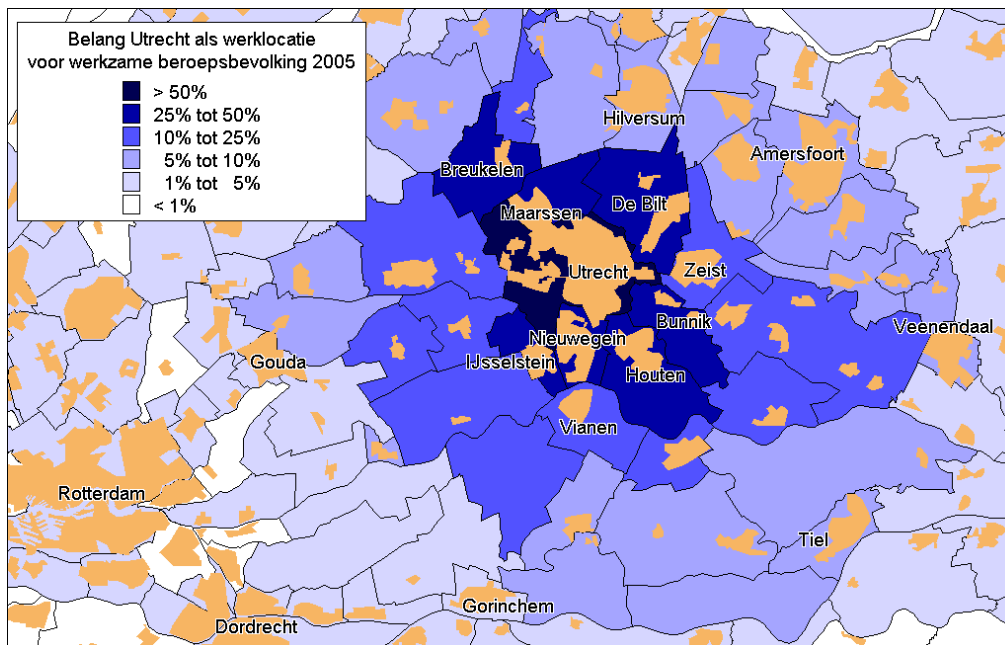
Utrecht in de kopgroep

In dit stedelijke gebied kan bovendien een groot aantal elkaar overlappende 'stadsgewesten' worden onderscheiden. Dat zijn clusters van gemeenten die gezamenlijk het toneel vormen van de dagelijkse activiteiten van hun inwoners, zoals werken, onderwijs volgen en winkelen, en die veelal ook als zelfstandige, regionale woningmarkt fungeren. Tot slot is qua economische en demografische dynamiek sprake van een duidelijke tweedeling in de Randstad. De Noordvleugel van de Randstad, waartoe Midden-Nederland behoort, en de regio Den Haag koppelen een sterke economische structuur aan een gunstig vestigingsklimaat en een prettig woon- en leefklimaat en zijn daardoor zeer dynamisch. In delen van de Zuidvleugel van de Randstad is dat veel minder het geval.

In dit rijkgeschakeerde stedelijke palet nemen de vier grootste gemeenten – Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht – een bijzondere positie in. Deze vier

'grote steden' zijn grote concentraties van werkgelegenheid en voorzieningen, waarop een groot deel van hun omgeving is georiënteerd. Zij onderscheiden zich met deze 'streekfunctie' duidelijk van de middelgrote gemeenten, zoals Haarlem, Amersfoort, Leiden en Dordrecht, die in veel mindere mate een positie als centrum voor hun omgeving vervullen. De stad Utrecht is het centrum van werkgelegenheid en voorzieningen voor een groot deel van de provincie Utrecht en Rivierenland (figuur 2.6).

Figuur 2.6 Streekfunctie Utrecht



Bron: Rabobank

Variatie binnen Groot-Utrecht

De ruimtelijke en maatschappelijk verwevenheid tussen gemeenten in de Randstad heeft geleid tot tal van samenwerkingsverbanden tussen gemeenten. De negen gemeenten waarin zich het aaneengesloten stedelijke gebied rond Utrecht bevindt, werken sinds 1994 op een aantal beleidsterreinen samen. Sinds 2006 vindt deze samenwerking plaats onder de noemer Bestuur Regio Utrecht (zie box Regionaal bestuur Groot-Utrecht). Deze BRU-regio telt ruim 570.000 inwoners en ruim 360.000 banen (2008). Zij onderscheidt zich qua dichtheid en dynamiek sterk van de omringende regio's – het veenweidegebied, Rivierenland en Zuidoost-Utrecht –, die nog altijd een landelijk karakter hebben.

Hoewel de BRU-regio als geheel onder sterke druk staat van de demografische en economisch groei, doen zich binnen de regio aanzienlijke verschillen voor qua intensiteit en dynamiek, zowel tussen gemeenten als in de tijd bezien. Deze verschillen zijn het gevolg van het ruimtelijke ordeningsbeleid van de overheid. Nederland is weliswaar een vrije markteconomie, maar de overheid bepaalt in grote mate voor welke doeleinden de grond kan worden gebruikt. Ter bescherming van

de open ruimte dwingt de overheid concentratie van de verstedelijking in en nabij de steden af.

Box Regionaal bestuur Groot-Utrecht

In de afgelopen anderhalve eeuw trad in ons land een sterke 'trek naar de stad' op. De stedelijke gemeenten waarop deze trek zich richtte, beschikten vaak niet over voldoende ruimte om de toename van activiteiten en inwoners op te vangen. Een groot deel van de groei kwam daarom in naburige gemeenten terecht. Veel stedelijke gebieden gingen de schaal van een enkele gemeente te boven.

In een groot aantal gevallen werden deze gemeenten in de loop der tijd samengevoegd. Zo werd in 1948 de gemeente Utrecht uitgebreid met onder meer de voorsteden Zuilen en Tolsteeg. Veel andere verstedelijkte gemeenten rond de grote steden bleven echter zelfstandig. Gemeentelijke herindeling stuit doorgaans op grote weerstand, vooral in gemeenten die zich 'opgeslokt voelen door de grote stad'. Rond Utrecht bleven de 'oude voorsteden' De Bilt en Zeist zelfstandige gemeenten.

Door de trek van inwoners en activiteiten vanuit de stad namen vanaf de jaren zestig het aantal en de omvang van de voorsteden bovendien sterk toe. Stedelijke gebieden dijen over steeds meer gemeenten uit en raakten daardoor in bestuurlijk opzicht steeds meer versnipperd. Door deze suburbanisatie beperkte Groot-Utrecht zich vanaf de jaren zestig niet meer tot Utrecht, De Bilt en Zeist, maar ontwikkelden ook Maarssen, Bunnik, Houten, IJsselstein, Vianen en Nieuwegein zich tot stedelijke gemeenten.

Doordat stedelijke gebieden zich over het grondgebied van meer dan één gemeente uitstrekken, treden (groot)-stedelijke vraagstukken ook in meer dan één gemeente op. Daarom zou (groot)-stedelijk bestuur zich ook over al deze gemeenten moeten uitstrekken. Door de aversie die in ons land tegen gemeentelijke herindeling bestaat, streeft de overheid er sinds de jaren zeventig naar door middel van gemeentelijke samenwerking te komen tot grootstedelijk bestuur.

In 2006 verplicht de Wet Gemeenschappelijke Regelingen in een zevental stedelijke gebieden in ons land – stadsregio's – gemeenten tot samenwerking op het gebied van ruimtelijke ordening, wonen, economische ontwikkeling en verkeer en vervoer. Daarnaast is een gemeenschappelijk grondbeleid mogelijk. De stadsregio's voeren op al deze gebieden taken uit die afkomstig zijn van de deelnemende gemeenten en van de provincie. Ook kunnen de deelnemende gemeenten zelf nog taken naar de stadsregio overhevelen.

De missie van de BRU-regio luidt: 'Bestuur Regio Utrecht werkt aan de evenwichtige ontwikkeling van de grootstedelijke regio. In een samenwerkingsverband van gemeenten regisseert en faciliteert Bestuur Regio Utrecht samenhangende, intergemeentelijke beleidsvoorbereiding voor het gebruik van ruimte, mobiliteit, wonen, bedrijvigheid en milieu en ziet het toe op de uitvoering daarvan'.

Het bestuur van de BRU-regio legt haar beleidsvoornemens vast in een Regionale Agenda met een looptijd van vier jaar en draagt deze met behulp van een overdrachtsdocument over aan haar opvolger. De samenwerking in de BRU-regio beperkt zich tot de wettelijke taken. Er is dan ook geen sprake van een regionaal grondbeleid. Het motto 'van, voor en door gemeenten' staat centraal in haar werkwijze. Naast de verplichte strategieontwikkeling is de behartiging van de regionale belangen dan ook een centrale taak van het BRU-bestuur.

In de grote vraag naar woningen en de werklocaties in Midden-Nederland wordt dan ook op slechts enkele plaatsen in de regio voorzien. Om natuur en landschap van het Groene Hart en de Utrechtse Heuvelrug te sparen, zijn de

verstedelingslocaties gelegen aan de noordkant van de Heuvelrug – Amersfoort, Nijkerk en Almere – en aan de zuid- en westkant van de stad Utrecht: in Houten, IJsselstein, Maarssen, Nieuwegein en in de voormalige gemeente Vleuten-De Meern – Leidsche Rijn. Als gevolg daarvan vertoont de BRU-regio een opmerkelijke ruimtelijke en sociaal-economische variatie tussen het oostelijke en het westelijke deel. Oftewel, in de woorden van het Regionaal StructuurPlan BRU 2005-2015: “De Kromme Rijn is nog steeds van betekenis: de scheidslijn tussen de oude en de nieuwe wereld in de regio, tussen de dynamische westkant (niets te verliezen) en de ontspannen dorps oostkant (veel te verdedigen)”.

Voorsteden in generaties

De gemeenten rond Utrecht hebben in verschillende perioden een rol gespeeld in de verstedelijking van de regio. De gemeenten in het oosten van de BRU-regio, Zeist en De Bilt, ontwikkelden zich al in de tweede helft van de negentiende eeuw tot ‘buitenplaats’. Als deze echter buiten beschouwing worden gelaten, is Nieuwegein de oudste van de ‘new towns’ rond Utrecht. De gemeente zag haar omvang tussen 1970 en het midden van de jaren tachtig toenemen van 13.000 tot 54.000

inwoners en realiseerde daarmee een groei van 300%.

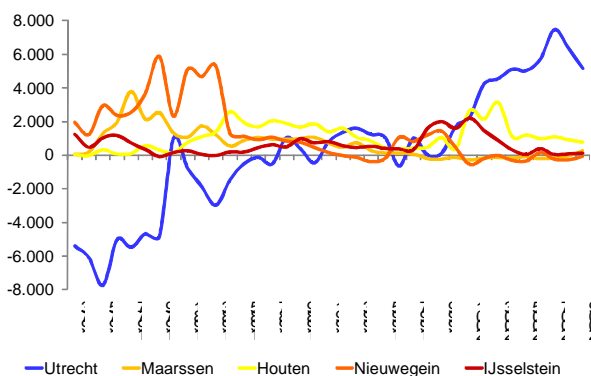
De jaren tachtig vormden de hoogtijdagen in de ontwikkeling van Nieuwegein. In enkele jaren tijd nam het aantal voorzieningen in de gemeente aanzienlijk toe. In 1983 verhuisde het Sint Antonius Ziekenhuis van Utrecht-Oost naar Nieuwegein en werd de sneltram in gebruik genomen. In 1985 werd tussen het gemeentehuis en het tramstation winkelcentrum City Plaza geopend, enkele jaren later gevolgd door de opening van theater De Kom en een bioscoop. Daarmee was het nieuwe stadscentrum voorlopig voltooid. Dit stadscentrum vormde echter niet alleen de kroon op de ontwikkeling van de nieuwe stad, maar markeerde ook

de overgang naar een lager groeitempo. Houten nam in deze periode de positie van de belangrijkste overlooptgemeente voor Utrecht van Nieuwegein over tot het op zijn beurt in het midden van de jaren negentig werd afgelost door IJsselstein. Vanaf de eeuwwisseling kwam de regionale bevolkingsgroei vooral in Houten-Zuid terecht en sindsdien in Leidsche Rijn (figuur 2.5). Nieuwegein was van een groeikern een ‘gewone’ stedelijke gemeente geworden.

2.4 Verdichting van de samenleving

Wat onder stedelijkheid wordt verstaan, blijft doorgaans echter in het vage. Bij het onderscheid tussen ‘stad’ en ‘dorp’ dat in het dagelijks spraakgebruik vaak wordt gemaakt, spelen objectieve kenmerken een rol, zoals inwonertal en type bebou-

Figuur 2.5 Omvang jaarlijkse bevolkingsgroei 1972-2009



Bron: ABF-Research

wing, maar daarnaast ook meer subjectieve aspecten, zoals de sfeer, de drukte op straat en de gezamenlijkheidszin die worden ervaren. Zelfs het historische begrip 'stadsrechten' wordt soms nog aangehaald.

Stedelijkheid in vieren

Dankzij de groei in de jaren zeventig en tachtig trad Nieuwegein in demografisch en economisch opzicht toe tot de 'subtop' onder de Nederlandse gemeenten. In 2008 telde Nieuwegein ruim 61.000 inwoners en daarmee stond zij op de 56^e plaats in de rangorde van Nederlandse gemeenten. Op economisch gebied is de positie van Nieuwegein veel prominenter. Met bijna 3.900 bedrijven en instellingen en ruim 44.500 banen bezet zij respectievelijk de 47^e en de 36^e plaats in de gemeentelijke hitlijst.

Met deze positie neemt Nieuwegein weliswaar een vooraanstaande plaats in onder de Nederlandse gemeenten, maar dat maakt Nieuwegein nog niet tot een 'stad'. Een gemeente is immers een element in de bestuurlijke indeling van ons land. Stedelijkheid is echter een sociaal, economisch en cultureel – maatschappelijk – fenomeen, dat zich niet aan administratieve grenzen houdt.

Bovendien kan 'stedelijkheid' niet worden teruggevoerd op één enkel criterium, maar is het een breed, samengesteld fenomeen, waaraan vier verschillende kanten kunnen worden onderscheiden: in ruimtelijk opzicht, in functioneel opzicht, qua sociaal-economisch karakter en qua sociale en economische dynamiek. Deze vier dimensies gaan vaak gelijk op, maar laten ook ruimte voor verschillen. De mate waarin een nederzetting, zoals Nieuwegein, stedelijk is, kan dus variëren met de dimensie die in betrekking wordt genomen. Daarnaast is 'stedelijkheid', zoals zoveel maatschappelijke verschijnselen, een analoog en geen discreet begrip is. Het onderscheid tussen 'stad' en 'dorp' is niet absoluut. Een nederzetting, zoals Nieuwegein, kan in meerdere of mindere mate stedelijk zijn, al naar gelang de mate waarin zij stedelijke kenmerken vertoont¹.

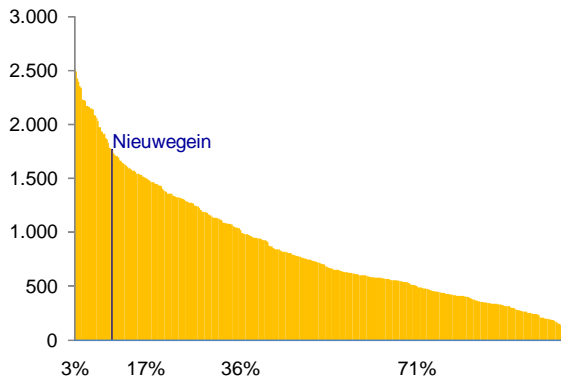
Omgevingsadressendichtheid

In ruimtelijk opzicht kan een stad worden gedefinieerd als een op intensieve wijze gebruikt deel van het aardoppervlak. Van intensief grondgebruik is sprake als de ruimte speciaal is ingericht om plaats te bieden aan menselijke activiteit. Deze gaat doorgaans gepaard met bebouwing of een andere vorm van verharding of specifieke inrichting van de grond². Dit op intensieve wijze gebruikte areaal herbergt in steden bovendien een groot aantal inwoners en activiteiten. Oftewel, een stad is een – grote – concentratie van bewoners en activiteiten. Door deze grote concentratie is een stad – letterlijk – een verdichting van de samenleving.

¹ Dit uitgangspunt staft de vaak gehoorde opmerking dat de meest stedelijke gemeente in ons land, Amsterdam, in vergelijking met Londen of Parijs slechts een dorp is.

² Het gaat daarbij om woningen, bedrijfshuisvesting, glastuinbouw, infrastructuur en ontgrondingen, en ook om parken, recreatieterreinen en begraafplaatsen. 17% van het Nederlandse landoppervlak wordt op een dergelijke stedelijke wijze gebruikt.

*Figuur 2.6 Omgevingsadressendichtheid
Nederlandse gemeenten 2008*



Bron: ABF-Research

Het CBS gebruikt deze ruimtelijke opvatting van stedelijkheid om de mate van stedelijkheid van de Nederlandse gemeenten aan te duiden. Dat gebeurt aan de hand van het gemiddeld aantal adressen per blok grondoppervlak van 500 bij 500 meter. Hoe meer adressen per blok, in des te grotere mate is een gemeente stedelijk. Op basis van deze 'omgevingsadressendichtheid' – OAD – worden de Nederlandse gemeenten in vijf categorieën ingedeeld: van 'niet stedelijk' bij een OAD van minder dan 500 tot 'zeer sterk stedelijk' bij een OAD van 2.500 of meer³.

Nieuwegein kent een omgevingsadressendichtheid van 1.764 adressen per blok van 500 bij 500 meter. Daarmee kwalificeert de gemeente zich weliswaar als 'sterk stedelijk', maar behoort zij in deze categorie wel tot de hekkensluiters (figuur 2.6). Nieuwegein heeft qua intensiteit van het grondgebruik niet alleen een veel minder stedelijk karakter dan Utrecht, maar ook dan Capelle aan den IJssel en Zoetermeer. Een hectare stedelijk areaal in Nieuwegein herbergt beduidend minder inwoners en arbeidsplaatsen dan in de 'grote stad' Utrecht en in deze beide andere voormalige groeikernen (figuur 2.7). In vergelijking met de andere gemeenten in de BRU-regio heeft Nieuwegein echter wel degelijk een stedelijk karakter. Nieuwegein neemt hier qua intensiteit van het grondgebruik achter Utrecht en IJsselstein de derde plaats in, op afstand gevolgd door Maarssen en Houten.

Geringe waarde gebouwde omgeving

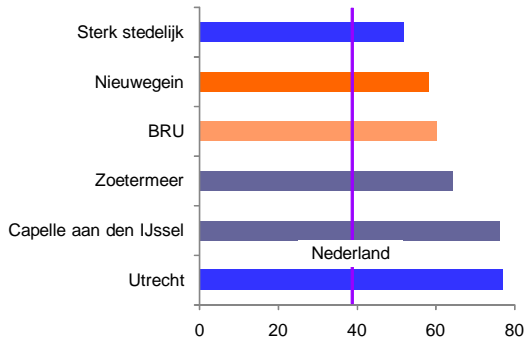
Door de sterke concentratie van mensen en activiteiten op een beperkt oppervlak is ruimte in de stad schaars. Deze schaarste leidt tot een compacte bebouwingwijze en tot hoge grond- en vastgoedprijzen. De intensiteit van het grondgebruik en de waarde van het vastgoed per hectare hangen sterk samen. De WOZ-waarde per hectare intensief gebruikt areaal is in stedelijke gemeenten dan ook veel hoger dan in het landelijk gebied, zowel voor woningen als voor commercieel vastgoed.

De gemiddelde WOZ-waarde per hectare is in Nieuwegein weliswaar hoger dan gemiddeld in de sterk stedelijke gemeenten, maar veel lager dan in Utrecht en de beide andere voormalige groeikernen en ook lager dan in de meeste andere gemeenten in de BRU-regio (figuur 2.8). Alleen in Vianen en Bunnik is de waarde van het onroerend goed per hectare lager dan in Nieuwegein. De waarde van het onroerend goed in Nieuwegein weerspiegelt minder dan elders in de regio de intensiteit van het grondgebruik. De stedelijkheid van Nieuwegein vertaalt zich dus

³ De omgevingsadressendichtheid varieert van ruim 6.000 in Amsterdam tot ruim 100 in de Friese gemeente Littenseradiel. Bijna tweederde van de Nederlandse gemeenten heeft een weinig of niet stedelijk – landelijk – karakter. Slechts 3% van de gemeenten is zeer sterk stedelijk, 14% is stedelijk en 19% is matig stedelijk.

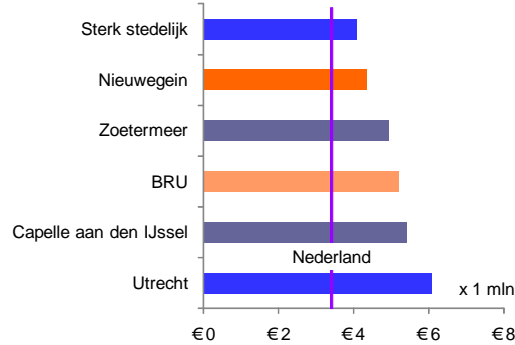
maar in beperkte mate in de waarde van het vastgoed. Dit kan er op duiden dat het aanbod van vastgoed in Nieuwegein niet overeen komt met de grote vraag naar ruimte in de regio. Daarmee profiteert Nieuwegein dus maar in beperkte mate van zijn ligging.

Figuur 2.7 Aantal inwoners en banen per hectare stedelijk areaal 2008



Bron: ABF-Research

Figuur 2.8 WOZ-waarde per hectare stedelijk areaal 2009



Bron: ABF-Research

2.5 Centrumgemeente Nieuwegein

De concentratie van inwoners en activiteiten maakt in steden activiteiten mogelijk die elders niet kunnen plaatsvinden. Met andere woorden, steden vervullen een specifieke functie in de samenleving. Door het grote aantal consumenten en de goede bereikbaarheid vanuit hun omgeving bieden – grote – steden het draagvlak voor voorzieningen dat dunner bevolkte gebieden ontberen. Het gaat daarbij om voorzieningen waarvan de consument slechts met een lage frequentie gebruik maakt, waardoor er voor zo'n voorziening een groot aantal consumenten nodig is – centrumvoorzieningen (zie box Voorzieningen). Winkels in mode en luxeartikelen, middelbaar en hoger onderwijs, gespecialiseerde gezondheidszorg en culturele voorzieningen zijn daarom vooral in steden gevestigd. Ze bedienen niet alleen consumenten uit de stad zelf, maar ook consumenten uit de omgeving. Het aandeel van steden in het nationale aanbod van voorzieningen is dan ook groter dan hun aandeel in de bevolkingsomvang. Anders gesteld, is het aantal centrumvoorzieningen per inwoner in steden groter dan gemiddeld in het land het geval is.

De spreiding over het land van voorzieningen in dagelijkse behoeften komt overeen met de bevolkingspreiding. Het aanbod van deze voorzieningen per inwoner verschilt nauwelijks tussen stad en land. Zowel in het aanbod van dagelijkse als in het aanbod van niet-dagelijkse voorzieningen is sprake van schaalvergroting. Het aantal inwoners dat nodig is voor zo'n voorziening, neemt toe. Oftewel, het aantal voorzieningen per inwoner neemt af. Vooral de schaalvergroting van voorzieningen in dagelijkse behoeften – winkels, onderwijs en gezondheidszorg – heeft grote gevolgen voor het woon- en leefklimaat in kernen in het landelijk gebied en op wijkniveau in de steden. Zowel in de stad als in het landelijk gebied neemt door schaalvergroting de afstand die de consument moet overbruggen tot zo'n

voorziening toe. Bij centrumvoorzieningen heeft schaalvergroting minder gevolgen voor de leefbaarheid van wijken en kernen, omdat centrumvoorzieningen al veel meer geconcentreerd zijn dan voorzieningen in dagelijkse behoeften.

Box Voorzieningen

Onder voorzieningen worden hier activiteiten verstaan die gericht zijn op het bevredigen van de behoefte van de consument aan goederen en diensten. Voorbeelden van voorzieningen zijn de detailhandel, gezondheidszorg, onderwijs en culturele activiteiten.

Voor een voorziening is de locatie ten opzichte van de consument doorgaans cruciaal. In het geval dat een voorziening niet op elektronische wijze kan worden aangeboden, moet de consument immers moeite doen om van een voorziening gebruik te kunnen maken. Hij moet niet alleen de aanschafprijs voor het product of de dienst betalen, maar ook de afstand tussen zijn woning en de winkel, het zorgcentrum of het theater overbruggen. Naarmate deze afstand groter is, zijn de 'kosten van verkrijging' voor de consument hoger en als deze kosten hem te hoog worden, ziet hij af van het gebruik van de voorziening.

Voor behoeften die dagelijks (kunnen) optreden, zoals voedsel, basisonderwijs en eerstelijns medische zorg, zijn de kosten van verkrijging in verhouding tot de verkoopprijs zeer hoog. Van de voorziening wordt immers vrijwel dagelijks gebruik gemaakt. Daarom dienen dagelijkse voorzieningen, zoals een supermarkt of gezondheidscentrum, dichtbij de consument gevestigd te zijn. Oftewel, de reikwijdte van dergelijke voorzieningen is beperkt en daarom komt de spreiding van deze voorzieningen sterk overeen met de spreiding van de bevolking. Voor producten en diensten die niet dagelijks aangeschaft hoeven te worden, zoals kleding, apparaten of gespecialiseerde medische zorg, zijn de kosten van verkrijging ten opzichte van de verkoopprijs lager. De consument is daarom bereid voor deze voorziening een grotere afstand te overbruggen. De reikwijdte van deze niet-dagelijks benodigde voorzieningen is relatief groot.

Een individuele consument vertegenwoordigt echter maar een klein deel van de afzet die de aanbieder van een product of dienst nodig heeft. De mogelijkheid om producten of diensten aan te bieden wordt daarom bepaald door het aantal consumenten en de frequentie waarmee deze bereid zijn om de afstand tot de voorziening te overbruggen. Een voorziening in dagelijkse behoeften heeft minder consumenten nodig om de door de aanbieder minimaal vereiste afzet – de drempelwaarde voor het aanbod – te halen dan een voorziening waarvan slechts eenmaal per jaar gebruik wordt gemaakt.

Als de drempelwaarde voor de afzet niet wordt gehaald, wordt de voorziening niet aangeboden. In dat geval ontbreekt het draagvlak voor de voorziening.

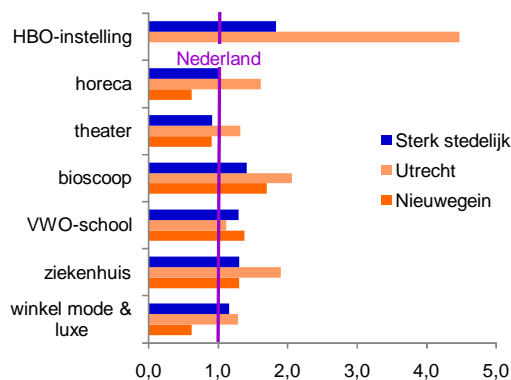
Utrecht is een van de belangrijkste voorzieningen- en werkgelegenheidscentra in Nederland. De stad biedt een groot aanbod voor praktisch elke centrumvoorziening en steekt daarmee met kop en schouders boven de andere gemeenten in de BRU-regio uit. Alleen Zeist en, in wat mindere mate, Nieuwegein kunnen zich qua breedte van het aanbod aan centrumvoorzieningen met Utrecht meten. In de meeste andere BRU-gemeenten zijn echter nauwelijks centrumvoorzieningen aanwezig. Het voorzieningenaanbod beperkt zich daar tot de dagelijkse behoeften aan voedsel, onderwijs en zorg.

Voorzijingencentrum Nieuwegein

Nieuwegein beschikt met het Sint Antonius Ziekenhuis over een groot en gerenommeerd algemeen ziekenhuis en telt verder een bioscoop, een theater – De

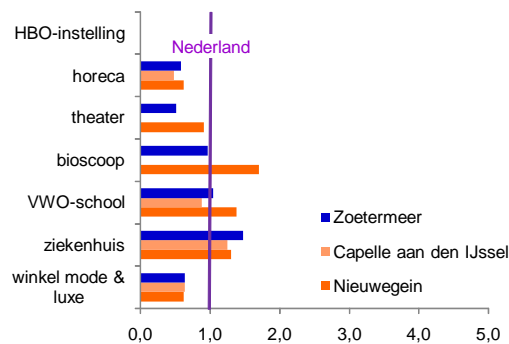
Kom -, drie scholen voor middelbaar onderwijs en 96 winkels in mode, luxe- en vrijetijdsartikelen. Daarmee bevindt het aanbod van middelbaar onderwijs, ziekenhuiszorg en cultuur per inwoner zich hier op het voor een sterk stedelijke gemeente gebruikelijke niveau (figuur 2.9). Daar staat echter tegenover dat het aanbod van hoger onderwijs en winkels in mode en luxeartikelen per inwoner in Nieuwegein achterblijft bij het stedelijk gemiddelde. Voor deze voorzieningen is Nieuwegein, net als de andere gemeenten in de BRU-regio, in belangrijke mate op Utrecht georiënteerd.

Figuur 2.9 Voorzieningenaanbod per inwoner (Nederland = 1) 2008



Bron: ABF-Research

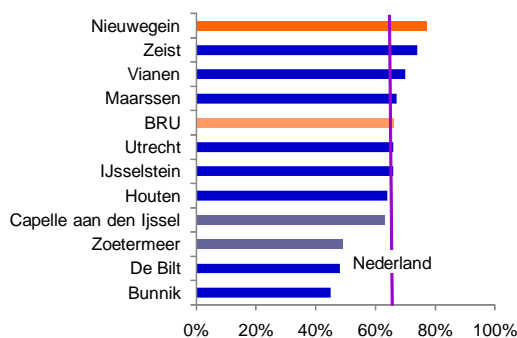
Figuur 2.10 Voorzieningenaanbod per inwoner (Nederland = 1) 2008



Bron: ABF-Research

Nieuwegein vertoont qua voorzieningenaanbod dus dezelfde menging van zelfstandigheid en afhankelijkheid van de grote stad in de omgeving als andere voorsteden (zie box Beleid geslaagd?). Toch kan Nieuwegein als centrum van voorzieningen de vergelijking met Capelle aan den IJssel en Zoetermeer goed doorstaan. Hoewel deze beide andere voormalige groeikernen groter zijn dan Nieuwegein, blijft ook hier het aanbod van centrumvoorzieningen achter bij het gemiddelde voor de sterk stedelijke gemeenten (figuur 2.10).

Figuur 2.11 Koopkrachtbinding 2009



Bron: ABF-Research

Sterke koopkrachtbinding

Capelle aan den IJssel en Zoetermeer zijn qua voorzieningenaanbod dus net zo min als Nieuwegein tot stedelijke voorzieningencentra uitgegroeid. Het winkelbestand in Nieuwegein slaagt er echter wel er in om een groot deel van de lokale koopkracht aan zich te binden. Van de detailhandelsbestedingen door inwoners van Nieuwegein vloeit 10% af naar Utrecht en blijft ruim 77% binnen de gemeente zelf. Daarnaast speelt voor Nieuwegeiners alleen IJsselstein nog een rol als voorzieningencentrum, zij het een zeer

beperkte. De inwoners van Nieuwegein zijn daarmee in hun winkelgedrag veel sterker op de eigen gemeente georiënteerd, dan de inwoners van andere BRU-gemeenten en van Capelle aan den IJssel en Zoetermeer (figuur 2.11).

Box Beleid geslaagd?

Het groeikernenbeleid is maar ten dele geslaagd. Het inwonertal van de vijftien groeikernen nam in de periode 1972-1988 weliswaar veel sterker toe (+160%) dan de bevolkingsomvang van de stedelijke gemeenten (+15%) en het land als geheel (+11%), maar de ambitie van zelfstandige stad hebben de meeste – inmiddels voormalige – groeikernen tot op heden niet waar kunnen maken. Het aanbod van werkgelegenheid en voorzieningen in de groeikernen blijft achter bij het gemiddelde voor de verstedelijkte gemeenten in ons land.

De voormalige groeikernen vormen, onder meer als gevolg van verschillen in ligging en aard, echter allerm minst een homogene groep. Ten eerste verschillen de gemeenten sterk in groeitempo. Tussen 1972 en 1988 werd Almere zestig maal en Alkmaar anderhalf maal zo groot. Nieuwegein en Capelle aan den IJssel hebben een functie als centrum van werkgelegenheid, maar voor Houten, Spijkenisse en Purmerend is dat nauwelijks het geval. Hoorn en Alkmaar hebben door hun ligging en door de aantrekkingskracht van hun oude stadskernen wel een winkelfunctie voor het omringende gebied, maar de andere groeikernen kampen met sterke concurrentie van de grote stad in hun omgeving.

Daarnaast waren de groeikernen niet de enige gemeenten die in de jaren zeventig en tachtig sterk groeiden. In een flink aantal gemeenten, zoals in Bleiswijk, Maarssen, Nuenen en Wijchen, was sprake van een ongeplande stedelijke ontwikkeling, die niet ver achterbleef bij de groei van de 'officiële' groeikernen. Voor de vijftien sterkste 'ongeplande groeiers' nam het inwonertal tussen 1972 en 1988 met gemiddeld 90% toe.

Qua aanbod van werkgelegenheid en voorzieningen doet deze groep niet voor de groeikernen onder, maar ook onder de ongeplande groeiers is de verscheidenheid groot. Diemen, Schagen en Leusden zijn ware centra van werkgelegenheid, maar Stede Broec en Wijk bij Duurstede allerm minst. Schagen en Oud-Beijerland hebben wel een winkelfunctie voor het omringende gebied, maar Diemen, Eemnes en Zeewolde nauwelijks.

Daarmee ontlopen de geplande 'new towns' en de 'ongeplande groeiers' elkaar qua functie maar weinig. In beide groepen vertonen de meeste gemeenten het karakter van een voorstad.

Deze bestedingen door de bevolking van Nieuwegein in de gemeente zelf zijn goed voor 60% van de totale omzet in de detailhandel in de gemeente. Dat houdt in dat een aanzienlijk deel van de detailhandelsomzet in Nieuwegein uit andere gemeenten afkomstig is. De detailhandel in Nieuwegein voorziet niet alleen de bevolking Nieuwegein van goederen en diensten, maar ook de bevolking van een aantal aangrenzende gemeenten. Dit verzorgingsgebied wordt gevormd door de gemeenten aan de zuidkant van Nieuwegein. Vooral IJsselstein, Houten, Lopik en Vianen zijn op Nieuwegein georiënteerd. Meer dan 10% van de detailhandelsbestedingen door inwoners van IJsselstein en rond 5% van deze bestedingen door inwoners van Houten en Vianen vindt in Nieuwegein plaats (figuur 2.12).

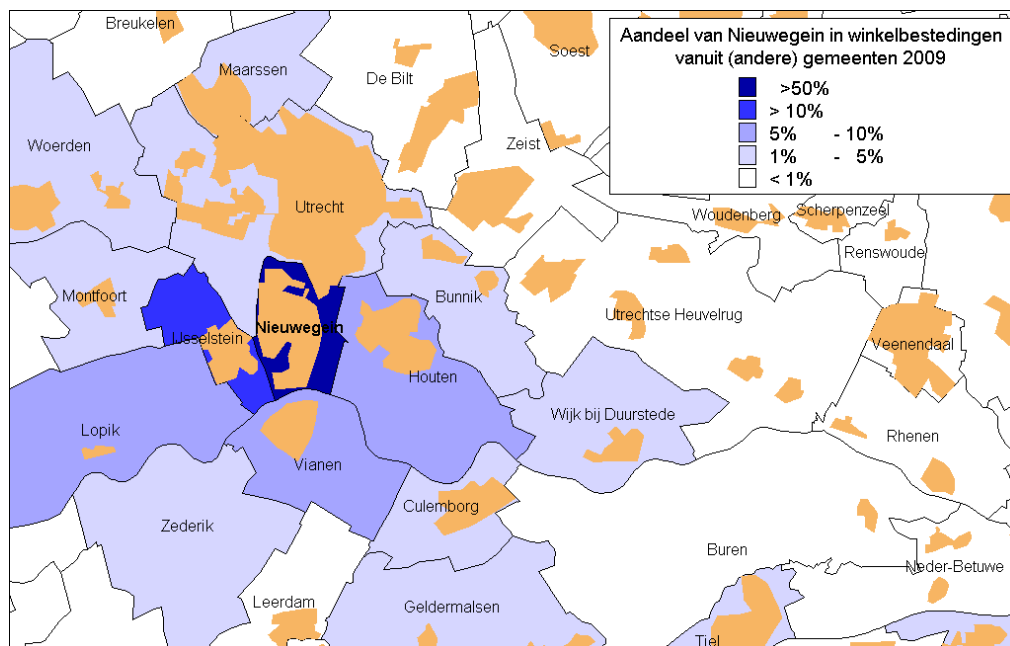
Voorzieningen onder druk?

De bevolkingsontwikkeling in de BRU-regio zou ertoe kunnen leiden dat de positie van Nieuwegein als voorzieningencentrum zwakker wordt. In de eerste plaats stagneert de bevolkingsontwikkeling en daarmee de afzetmarkt in het belangrijkste

deel van het verzorgingsgebied van de voorzieningen in Nieuwegein: de gemeente zelf. Gevoegd bij de schaalvergroting die bij tal van voorzieningen aan de orde is, kan deze stagnatie van de bevolkingsontwikkeling leiden tot het verdwijnen van het draagvlak voor zowel dagelijkse als centrumvoorzieningen in Nieuwegein (Mitros, 2010). Voor dagelijkse voorzieningen, zoals supermarkt en een gezondheidscentrum, kunnen bewoners dan aangewezen raken op het aanbod in een andere wijk. Specialistische (winkel)voorzieningen zouden door de schaalvergroting uit Nieuwegein kunnen verdwijnen. Daarnaast kan de vergrijzing die in Nieuwegein ophanden is ook een sterke verandering in de vraag naar goederen en diensten teweeg brengen. Ouderen hebben andere behoeften dan jongvolwassenen en gezinnen.

In de tweede plaats gaat de ontwikkeling van Leidsche Rijn, en later waarschijnlijk ook van Rijnenburg, gepaard met de ontwikkeling van nieuwe voorzieningencentra. Het niet-dagelijkse winkelaanbod in deze centra zal niet alleen de inwoners van deze nieuwe groeikernen bedienen, maar waarschijnlijk ook concurreren met het voorzieningenaanbod elders in de BRU-regio. Winkelcentrum City Plaza in Nieuwegein en Winkelcentrum Kanaleneiland zullen, als meest nabijgelegen concurrenten, deze concurrentie waarschijnlijk het sterkst ondervinden.

Figuur 2.12 Aantrekkingskracht van Nieuwegein als voorzieningencentrum



Bron: Rabobank

Nieuwegein centrum van werkgelegenheid

Door hun omvang en hun goede bereikbaarheid zijn steden niet alleen voorzieningencentra, maar ook centra van werkgelegenheid. Met andere woorden, wat voor voorzieningen geldt, geldt ook op de arbeidsmarkt. Een vestigingsplaats in de stad biedt een onderneming – anders dan een locatie in het landelijk gebied – een omvangrijke beroepsbevolking met een grote variatie aan beroepsgroepen in

de directe nabijheid. Stedelijke activiteiten bieden niet alleen werkgelegenheid voor de stedelijke beroepsbevolking, maar ook voor de beroepsbevolking uit de omgeving. Het aandeel van steden in de nationale werkgelegenheid is dan ook groter dan hun aandeel in de bevolkingsomvang. Steden vervullen meer een functie als centrum van werkgelegenheid dan als woonplaats.

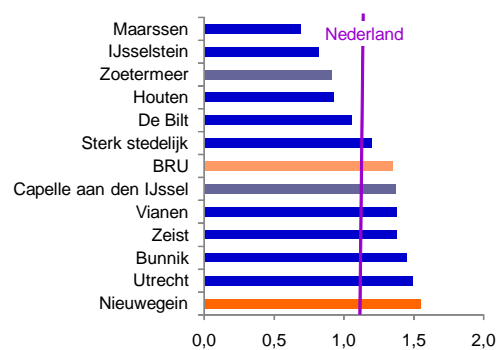
Toch zijn het niet de grootste gemeenten die de sterkste functie als werkgelegenheidscentrum hebben, maar juist kleine(re) randgemeenten van de grote steden die over een omvangrijk areaal bedrijventerrein beschikken, zoals Ouder-Amstel, Son en Breugel en Zoeterwoude (figuur 2.13). Nieuwegein behoort ook tot deze categorie. De gemeente telt ruimt 44.500 arbeidsplaatsen (2008) en daarmee is het aanbod van werkgelegenheid hier ruim anderhalf maal zo groot als de werkzame beroepsbevolking, die nog geen 30.000 personen groot is. Nieuwegein neemt daarmee de zestiende plaats in de rangorde Nederlandse gemeenten qua werkgelegenheidsfunctie in. Deze is in Nieuwegein niet alleen hoger dan in Capelle aan den IJssel en Zoetermeer, maar ook hoger dan in de andere gemeenten in de BRU-regio (figuur 2.14).

Nieuwegein is zelfs in wat sterkere mate een centrum van werkgelegenheid dan Utrecht. Bovendien zag Nieuwegein zijn rol als werkgelegenheidscentrum in de afgelopen jaren sterker worden. De werkgelegenheid nam veel sterker toe dan de werkzame beroepsbevolking en daardoor nam de werkgelegenheidsfunctie hier toe van 1,41 in 2001 tot 1,55 in 2008. In Utrecht was door de sterke groei van de (beroeps)bevolking als gevolg van de ontwikkeling van Leidsche Rijn juist sprake van een omgekeerde ontwikkeling. De werkgelegenheidsfunctie nam hier tussen 2001 en 2008 af van 1,71 tot 1,49.

Figuur 2.13 Werkgelegenheidsfunctie 2008

1 Ouder-Amstel	2,42	11 Zwolle	1,63
2 Son en Breugel	2,19	12 Oldenzaal	1,61
3 Zoeterwoude	2,13	13 s-Hertogenbosch	1,61
4 Haarlemmermeer	2,01	14 Eindhoven	1,60
5 Rijswijk	1,98	15 Maastricht	1,57
6 Veghel	1,75	16 Nieuwegein	1,55
7 Leeuwarden	1,72	17 Heerlen	1,55
8 Goes	1,67	18 Bladel	1,53
9 Winschoten	1,64	19 Schiermonnikoog	1,52
10 Groningen	1,64	20 Apeldoorn	1,51

Figuur 2.14 Werkgelegenheidsfunctie 2008



Bron: ABF-Research

Bron: ABF-Research

Duiventil Nieuwegein

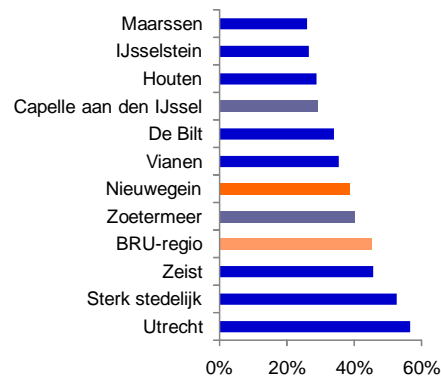
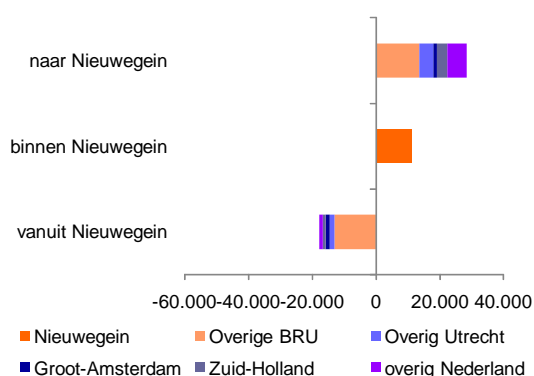
De hoge werkgelegenheidsfunctie geeft vraagkant van de arbeidsmarkt – de vraag naar arbeid – in de steden een zeer ‘open’ karakter. Een groot deel van de werkgelegenheid wordt immers bezet door personen die elders woonachtig zijn. Aan de andere kant van de stedelijke arbeidsmarkt – het aanbod van arbeid – is de stedelijke arbeidsmarkt veel minder open. Het aandeel van forenzen in de werkzame beroepsbevolking is in de stad veel kleiner dan in het landelijk gebied.

In Nieuwegein hebben beide kanten van de arbeidsmarkt echter een zeer open karakter (figuur 2.15). Terwijl gemiddeld iets meer dan de helft van de werkgelegenheid in de sterk stedelijke gemeenten door forenzen wordt bezet, is dat in Nieuwegein voor 72% van de arbeidsplaatsen het geval. Het bedrijfsleven in Nieuwegein is daarmee sterk afhankelijk van het arbeidsaanbod van buiten de gemeente. In wat mindere mate is ook de beroepsbevolking in Nieuwegein sterk extern georiënteerd. Ruim 60% van de werkzame beroepsbevolking in Nieuwegein werkt in een andere gemeente, terwijl dat aandeel gemiddeld in de sterk stedelijke gemeenten slechts 47% bedraagt.

Beperkte 'arbeidsbinding'

Anders gesteld is de werkzame beroepsbevolking in Nieuwegein slechts in relatief geringe mate gericht op het bedrijfsleven in de gemeente zelf. Oftewel, de 'arbeidsbinding' in Nieuwegein is, in tegenstelling tot de 'koopkrachtbinding', beperkt (figuur 2.16). De oriëntatie van de werkzame beroepsbevolking op de werkgelegenheid in de gemeente zelf is onder invloed van de sterke banengroei in de afgelopen jaren overigens wel toegenomen. De 'arbeidsbinding' nam toe, maar niet genoeg om te kunnen voorzien in de sterke vraag naar arbeid. Daardoor waren er meer arbeidskrachten van buiten de gemeente nodig en werd het open karakter van de arbeidsmarkt in Nieuwegein aan de vraagkant nog versterkt.

Figuur 2.15 Richting woon-werkverkeer 2005 *Figuur 2.16 Arbeidsbinding 2005*



Bron: ABF-Research

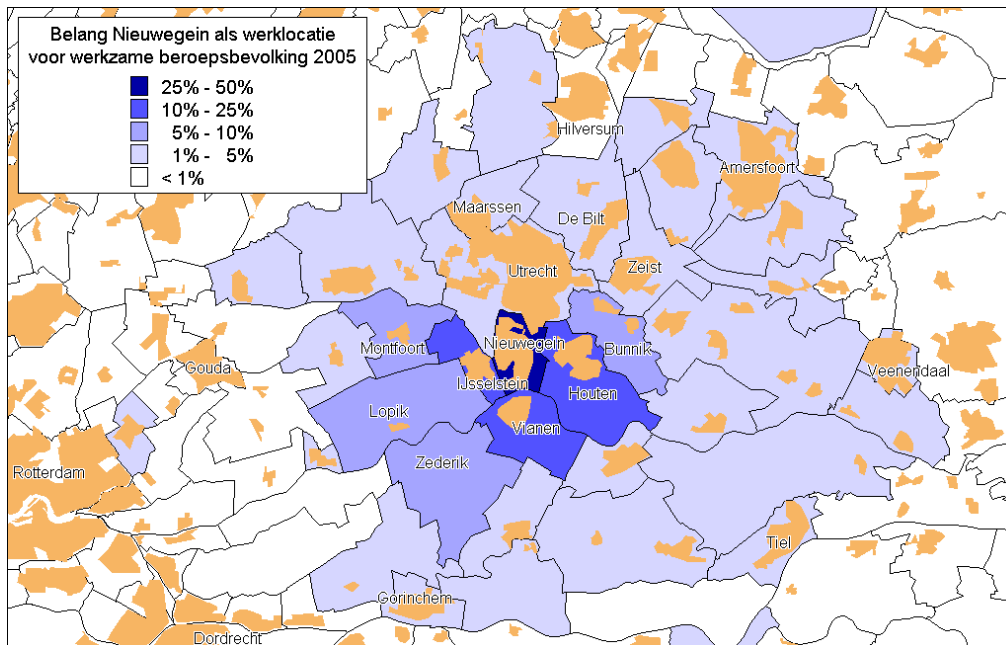
Bron: ABF-Research

Net als bij het verzorgingsgebied het geval was, bevindt de arbeidsmarkt van het Nieuwegeinse bedrijfsleven zich vooral ten zuiden van de gemeente. De arbeidsmarkt van Nieuwegein is echter wel groter dan het verzorgingsgebied. Niet alleen de werkzame beroepsbevolking in IJsselstein, Houten en Vianen, maar ook die in Bunnik, Lopik en Zederik is voor een aanzienlijk deel van zijn werkgelegenheid van Nieuwegein afhankelijk. Ook nu weer is IJsselstein qua oriëntatie op Nieuwegein de koploper. Bijna een op de vijf werkzame personen in deze gemeente werkt in Nieuwegein (figuur 2.17).

Het bedrijfsleven in Nieuwegein is niet alleen minder op de eigen gemeente georiënteerd dan de werkzame beroepsbevolking, maar ook minder op de BRU-regio. Van de in de gemeente werkzame personen woont 28% buiten de regio

terwijl slechts een zesde deel van de werkzame beroepsbevolking in Nieuwegein buiten de BRU-regio werkzaam is. Utrecht is veel minder sterk op de BRU-regio georiënteerd. De regionale arbeidsbinding bedraagt hier slechts 47% aan de aanbodzijde van de arbeidsmarkt en 31% aan de vraagzijde.

Figuur 2.17 Aantrekkingskracht van Nieuwegein als werkgelegenheidscentrum



Bron: ABF-Research

2.6 Nieuwegein in regionaal en stedelijk perspectief

De gouden ligging van Nieuwegein

Nieuwegein ligt midden in Nederland. Midden-Nederland is van de meest verstedelijkte en snelst groeiende regio's van het land. Deze groei dateert al van decennia her en heeft er toe geleid dat Midden-Nederland onderdeel is gaan uitmaken van de Randstad. Nieuwegein maakt daardoor deel uit van de economische, maatschappelijke en demografische kern van het land. Dat was niet alleen zo in het verleden, maar zal ook in de toekomst het geval zijn. Naar het zich laat aanzien, komt er voorlopig nog geen einde aan de sterke groei in Midden-Nederland.

Conclusie: Nieuwegein beschikt over een 'gouden ligging' en daarin lijkt in de komende jaren geen verandering te komen.

Rolwisseling

De sterke toename van het aantal arbeidsplaatsen en inwoners in Midden-Nederland was in 1971 de aanleiding voor de vorming van de gemeente Nieuwegein. Nieuwegein is tot stand gebracht om ruimte te bieden aan deze sterke groei en nam in de jaren zeventig en tachtig sterk in omvang toe.

De tijd dat Nieuwegein groeide, ligt inmiddels echter al enkele decennia achter ons. Het gemeentelijke grondgebied wordt praktisch geheel benut voor stedelijke functies en biedt, na voltooiing van bedrijventerrein 't Klooster, geen ruimte meer voor uitbreiding. Ontwikkelingen in Nieuwegein zullen voortaan – noodgedwongen – het karakter van stedelijke herstructurering moeten hebben.

Conclusie: Nieuwegein heeft – letterlijk – haar grenzen bereikt. Daarmee is zijn rol als groeikern definitief uitgespeeld en is Nieuwegein een 'gewone' stedelijke gemeente geworden.

Groei mogelijk door inbreiding

Als Nieuwegein qua omvang en qua intensiteit van het grondgebruik wordt vergeleken met de andere gemeenten in het land behoort de gemeente tot de middenmoot. Met een omgevingsadressendichtheid van 1.764 krijgt Nieuwegein van het CBS nog juist het predicaat 'sterk stedelijke gemeente'. Binnen de BRU-regio behoort Nieuwegein echter tot de kopgroep qua stedelijkheid. Nieuwegein is hier na Utrecht de grootste en meest verstedelijkte gemeente. Een hoge intensiteit van het grondgebruik vertaalt zich doorgaans in een hoge waarde van de gebouwde omgeving, zowel per hectare als per object. In Nieuwegein is dat echter minder het geval dan in de andere gemeenten in de BRU-regio.

Conclusie: Nieuwegein slaagt er maar met mate in haar ligging in een van de meest dynamische regio's van het land te benutten voor een hoge vastgoedwaarde per hectare. De gemeente beschikt, gezien de relatief lage intensiteit van het grondgebruik, wel over potentieel voor intensivering van het grondgebruik. 'Inbreiding' kan groei van het aantal inwoners en banen mogelijk maken en een hogere vastgoedwaarde per hectare.

Centrum van voorzieningen

Nieuwegein is qua voorzieningenaanbod weliswaar geen partij voor Utrecht, maar beschikt dankzij de planmatige ontwikkeling wel degelijk over een fors aanbod van voorzieningen, zoals een middelgroot winkelcentrum, een theater, middelbaar onderwijs en een groot ziekenhuis. Nieuwegein vervult op het gebied van (winkel)voorzieningen een centrumfunctie in het zuiden van de BRU-regio. De (koopkracht)binding van de inwoners van Nieuwegein aan winkels in de gemeente zelf is bovendien sterk. Als Nieuwegein als centrum van voorzieningen wordt vergeleken met de andere sterk stedelijke gemeenten in ons land, ontstaat echter een wisselend beeld. Voor een aantal voorzieningen is het aanbod in Nieuwegein bovengemiddeld, maar voor een aantal andere voorzieningen niet. Het draagvlak voor voorzieningen kalft in Nieuwegein bovendien af door daling van de bevolkingsomvang en de ontwikkeling van nieuwe centra in Leidsche Rijn zal op den duur leiden tot toename van de concurrentie qua voorzieningen.

Conclusie: Nieuwegein voldoet in grote lijnen aan de eis die aan groeikernen werd opgelegd: een 'complete' stad te zijn met een volwaardig aanbod van stedelijke voorzieningen. De concurrentie zit echter niet stil.

Toppositie qua werkgelegenheid

Nieuwegein telt voor een gemeente van zijn omvang zeer veel werkgelegenheid. Het aantal arbeidsplaatsen in de gemeente is veel groter dan de werkzame

beroepsbevolking. Nieuwegein bekleedt daardoor qua werkgelegenheidsfunctie een topospositie onder de Nederlandse gemeenten. Een zeer groot deel van de in Nieuwegein werkzame personen is buiten de gemeente woonachtig. De werkzame beroepsbevolking van Nieuwegein is bovendien maar in beperkte mate gericht op de werkgelegenheid in de gemeente zelf. Een groot deel werkt buiten de gemeente en zelfs buiten de BRU-regio.

Conclusie: Nieuwegein maakt als centrum van werkgelegenheid de eis van 'volwaardige' stad meer dan waar. De arbeidsmarkt in Nieuwegein is bovendien zeer open, waardoor de gemeente het karakter heeft van een – zeer levendige – duiventil.

Hoofdstuk 3. De werkers van de BRU

'A working class hero is something to be' (John Lennon)

Nederland maakt een sterke demografische verandering door. Het tempo van de bevolkingsgroei is in de afgelopen decennia weliswaar sterk afgenomen, maar de bevolkingsomvang neemt nog steeds toe. Daarnaast verandert de bevolking in ons land onder invloed van globalisering, individualisering en vergrijzing van samenstelling. Steden zijn de motor in deze demografische ontwikkeling en daardoor is de samenstelling van de bevolking er anders dan in het landelijk gebied.

In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens ingegaan op de demografische ontwikkeling, de bevolkingsamenstelling en welvaart en welzijn in Nieuwegein.

3.1 Bevolkingsontwikkeling

De ontwikkeling van de bevolkingsomvang is het resultaat van natuurlijke aanwas, binnenlandse migratie en buitenlandse migratie. De factoren achter de natuurlijke aanwas, geboorte en sterfte, hangen samen met de leeftijdsamenstelling en de levensfase van de bevolking, maar verschillen verder nauwelijks tussen bevolkingsgroepen en regio's.

De (binnenlandse) migratie vertoont echter wel sterke regionale verschillen. Deze migratie richt zich op regio's waar werkgelegenheid voorhanden is en die beschikken over een prettig woon- en leefklimaat. Dat betreft doorgaans de steden en hun directe omgeving. Steden zijn de brandpunten in de demografische ontwikkeling. Niet alleen mondiaal, maar ook in ons land, vindt de sterkste bevolkingsgroei plaats in de stedelijke regio's en aan deze urbanisatietrend lijkt voorlopig nog geen einde te komen.

Dynamische BRU-regio

Midden-Nederland bevindt zich in de kern van de stedelijke ontwikkeling in ons land. Al decennia lang is hier sprake van een zeer sterke bevolkingsgroei en het tempo van deze groei is in de afgelopen jaren zelfs nog toegenomen. Tussen 1996 en 2008 nam de bevolkingsomvang van de BRU-regio met 12% toe tot 571.000 inwoners. Daarmee was het groeitempo hier tweemaal zo groot als landelijk en ook veel sterker dan gemiddeld in de stedelijke gemeenten in ons land (figuur 3.1). De verdeling van deze bevolkingsgroei over de gemeenten in de regio vond plaats op basis van het woningbouwprogramma. De bevolkingsgroei kwam vrijwel geheel voor rekening van de gemeenten die in de afgelopen jaren de rol van groeikern vervulden en waar een fors aantal nieuwe woningen werd gebouwd: Utrecht en IJsselstein. In de andere gemeenten in de regio, waar veel minder woningbouw plaatsvond, was het groeitempo veel lager en in Maarsse was zelfs sprake van krimp.

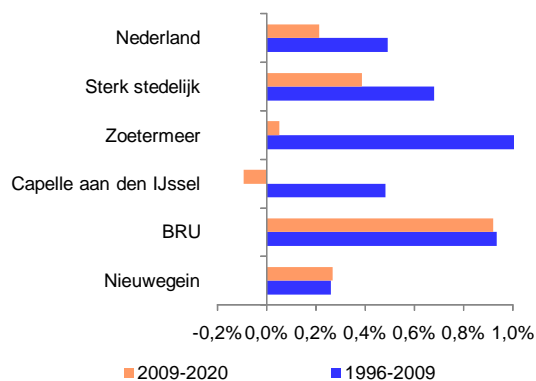
De BRU-regio zal in de komende fors tijd bovendien blijven groeien, zowel in economisch als in demografisch opzicht. De ligging en het vestigingsklimaat van de regio blijven onverminderd gunstig en door de bevolkingsgroei neemt de aantrekkelijkheid van Midden-Nederland als arbeids- en afzetmarkt nog toe. In 2020 zal de BRU-regio naar verwachting dan ook bijna 630.000 inwoners tellen, oftewel bijna 60.000 personen meer dan nu. Ook deze groei komt grotendeels voor rekening van de gemeente Utrecht (Leidsche Rijn), op grote afstand gevolgd door Zeist, waar dankzij een fors programma van stedelijke herstructurering op grote schaal woningen binnen de bebouwde kom worden gebouwd.

Stabiel Nieuwegein

Nieuwegein vertoont ten opzichte van het midden van de jaren negentig weliswaar nog een beperkte groei, maar deze verhult dat de gemeente in 2000 met 62.899 inwoners haar maximale bevolkingsomvang kende en sindsdien voortdurend krimpt. Naast deze bevolkingsdynamiek in de tijd, is er in Nieuwegein ook sprake van een duidelijke ruimtelijke bevolkingsdynamiek (figuur 3.2). Ook deze ruimtelijke dynamiek wordt bepaald door de woningbouw. In wijken waar nieuwe woningen worden gebouwd, is sprake van bevolkingsgroei. Zonder nieuwbouw eist de voortdurende huishoudenverdunding zijn tol en treedt in een wijk daling op van de bevolkingsomvang. In de afgelopen jaren vertoonden de wijken Batau-Noord-Galecop en Vreeswijk-De Wiers een forse groei van de bevolking, maar nam de bevolking in Batau-Zuid, Wijkersloot-Centrum, Doorslag en Hoog-Zandveld af.

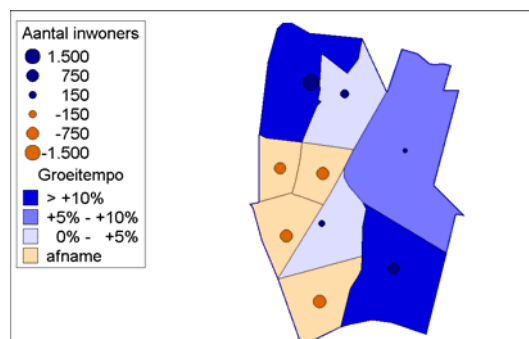
Dankzij het woningbouwprogramma zal de bevolkingsomvang van Nieuwegein in de komende jaren waarschijnlijk weer gaan toenemen. Van de 52.500 woningen die volgens het Regionale StructuurPlan in de periode 2005-2015 in de BRU-regio gebouwd zouden moeten worden, zou Nieuwegein er 2.100 voor zijn rekening moeten nemen (BRU, 2005). Daardoor zou het inwonertal van de gemeente in 2020 tot ruim 62.000 personen kunnen toenemen (zie box Primos-prognose bevolkingsontwikkeling). Aangezien de gemeente sinds de overdracht van de polder Rijnenburg aan Utrecht niet meer beschikt over uitbreidingslocaties, moet deze woningbouw plaatsvinden in herstructureringslocaties op diverse plaatsen in de stad. Daarbij gaat het in de lopende beleidsperiode om locaties in het centrum en De Wiers, maar op termijn zal ook in woonwijken – vooral in de oudere wijken Wijkersloot en Vreeswijk – sprake zijn van inbreiding en van sloop en nieuwbouw van woningen.

Figuur 3.1 Jaarlijkse bevolkingsontwikkeling 1996-2020



Bron: ABF-Research

Figuur 3.2 Bevolkingsontwikkeling 1998-2008



Bron: ABF-Research

Box Primos-prognose bevolkingsontwikkeling

In opdracht van het Ministerie van VROM stelt onderzoeksbureau Primos om het jaar een regionale bevolkingsprognose op. Deze prognose dient als achtergrond voor de raming van de toekomstige regionale woningbehoefte.

De regionale bevolkingsprognose gaat uit van de landelijke prognose voor geboorten, sterfte, immigratie en emigratie van het CBS. Binnen dit nationale kader worden regionale geboorte- en sterftetekansen en de verhuizing over lange en korte afstand bepaald. De voorspelling van de migratie over lange afstand gaat er van uit dat regionale verschillen in aantrekkelijkheid, bijvoorbeeld het aanbod van banen, een structureel karakter hebben en dat daardoor de migratie tussen regio's uit het recente verleden voorspellend is voor de migratie tussen regio's in de nabije toekomst.

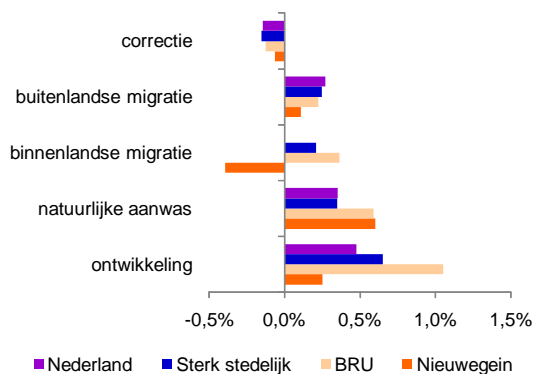
Voor verhuizingen over korte afstand speelt de ruimte op de woningmarkt een grote rol. Daarom voorspelt het geplande regionale bouwprogramma de migratie tussen gemeenten binnen een regio en daardoor de bevolkingsontwikkeling. Door de samenhang van woningbouw en bevolkingsprognose is deze intra-regionale voorspelling het zwakke punt van de prognose. De bevolkingsprognose kan niet worden gebruikt om de behoefte aan woningen te bepalen, omdat zij juist het resultaat is van de woningbouw in de regio. Toch wordt de Primos-prognose door lokale bestuurders aangevoerd om (extra) woningbouw tot stand te brengen.

Magneetwerking BRU-regio

De sterke bevolkingsgroei in de BRU-regio is in de eerste plaats het gevolg van een natuurlijke aanwas. Deze is tweemaal zo sterk als gemiddeld in ons land (figuur 3.3). Vooral in de gemeenten met een groot woningbouwprogramma, zoals Houten en Utrecht, of die in het recente verleden de functie van groeikern vervulden, zoals IJsselstein, is sprake van een sterke natuurlijke aanwas. De grote vruchtbaarheid in deze gemeenten staat in scherp contrast met de geringe vruchtbaarheid in de gemeenten aan de oostkant van de BRU-regio. De Bilt en Zeist kennen een sterfteoverschot.

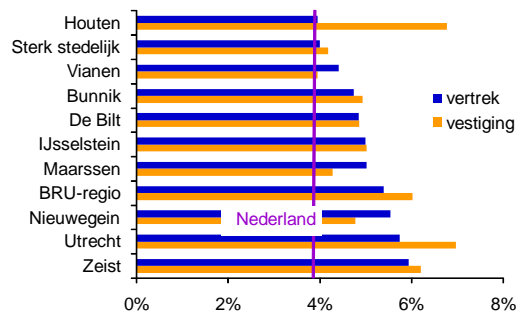
De bevolking van de BRU-regio is daarnaast zeer 'beweeglijk'. In ons land verhuist per jaar gemiddeld bijna 4% van de bevolking naar een andere gemeente. In de BRU-regio is dat aandeel anderhalf maal zo groot (figuur 3.4). De regio neemt daarmee een vooraanstaande plaats in de verhuizingen binnen ons land in. Het aantal personen dat zich in de regio vestigt is daarbij groter dan het aantal dat de regio verlaat. De BRU-regio is na Almere dan ook de regio met het grootste binnenlandse vestigingsoverschot. Dit grote vestigingsoverschot in de BRU-regio is in de eerste plaats het gevolg van de grote instroom van jongvolwassenen die zich in Utrecht vestigen om te gaan studeren. Deze instroom van bijna 3.800 studenten per jaar in Utrecht is bijna tweemaal zo groot als het vestigingsoverschot van de BRU-regio als geheel. Dit vestigingsoverschot van jongvolwassenen wordt gecompenseerd door een vertrekoverschot in de andere leeftijdscategorieën.

Figuur 3.3 Factoren bevolkingsgroei t.o.v. bevolkingsomvang 1996-2008⁴



Bron: ABF-Research

Figuur 3.4 Binnenlandse migratie t.o.v. bevolkingsomvang 2002-2006



Bron: ABF-Research

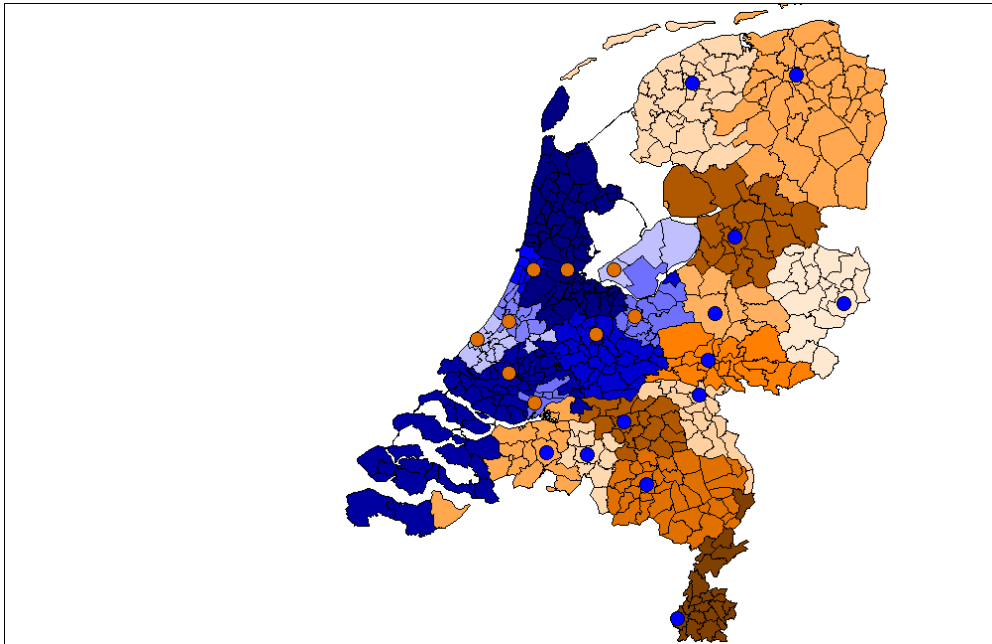
De woningbouw die op grote schaal in Houten-Zuid en Leidsche Rijn plaatsvindt, leidt er dus niet toe dat de BRU-regio naast jongvolwassenen per saldo ook gezinnen en ouderen aantrekt. Zowel de stad Utrecht als de BRU-regio als geheel vertonen daarmee qua binnenlandse migratie een typisch grootstedelijk gezicht. Jongvolwassenen trekken omwille van opleiding, werk of relatie naar de grote steden. Vanaf de fase van gezinsvorming trekken stedelingen per saldo naar gemeenten die meer rust en ruimte bieden. De BRU-regio maakt deel uit van een woningmarktgebied dat naast de BRU-gemeenten ook het westen en zuidoosten van de provincie Utrecht en Rivierenland deel uitmaken (Figuur 3.5). De uitstroom van inwoners uit de BRU-regio richt zich voor een belangrijk deel op deze gebieden.

Binnen de BRU-regio zijn de verschillen in migratiesaldo tussen de gemeenten, net als bij de totale bevolkingsontwikkeling, het gevolg van de omvang van de woningproductie. Houten en IJsselstein kennen een fors vestigingsoverschot. De

⁴ In internationaal opzicht beschikt Nederland over uitzonderlijk goede statistische informatie. Toch doen zich ook hier fouten voor in de statistische weergave van maatschappelijke processen. Zo komt het saldo van de jaarlijkse natuurlijke aanwas en (buitenlandse) migratie niet overeen met de jaarlijkse bevolkingsgroei. Correcties verlagen dit saldo tot de bevolkingsontwikkeling die daadwerkelijk wordt geregistreerd.

meeste andere gemeenten in de regio, waar slechts in beperkte mate woningbouw plaatsvindt, zien per saldo inwoners vertrekken. De Bilt en Zeist vormen echter een uitzondering op deze regel. Deze gemeenten vertonen, zonder woningbouw op grote schaal, dankzij het prettige woon- en leefklimaat en de ruimte op de woningmarkt als gevolg van het sterfteoverschot, per saldo toch een beperkte instroom van inwoners.

Figuur 3.5 Woningmarktregio Utrecht 1996-2008



Bron: ABF-Research, Rabobank

Vertrek uit Nieuwegein in alle levensfasen

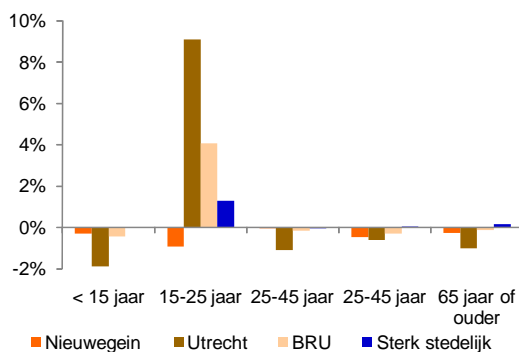
De beperkte bevolkingsgroei in Nieuwegein is het resultaat van een meer dan gemiddelde natuurlijke aanwas en immigratiesaldo enerzijds en een fors binnenlands vertrekoverschot anderzijds (figuur 3.3). Daarmee vertoont Nieuwegein in demografisch opzicht trekken van een landelijke gemeente. In Nieuwegein zijn, net als in het landelijk gebied, het aandeel van gezinnen in het aantal huishoudens en de natuurlijke aanwas groter dan gemiddeld in de stedelijke gemeenten. Net als in het landelijk gebied wordt de bevolkingsgroei die door deze natuurlijke aanwas mogelijk zou zijn, 'afgeroomd' door het vertrek van jongvolwassenen, die zich omwille van werk, opleiding of een relatie vestigen in de (grote) stad.

In de afgelopen periode keerden jaarlijks gemiddeld 240 inwoners de gemeente de rug toe. Nieuwegein ziet per saldo echter niet alleen jongvolwassenen vertrekken, maar inwoners in alle levensfasen en leeftijdscategorieën. Naast jongvolwassenen verlaten per saldo ook gezinnen en ouderen de gemeente (figuur 3.6). Dat is niet alleen het gevolg van het ontbreken van hoger onderwijs, ook de beperkte omvang van het woningbouwprogramma in de afgelopen jaren speelt de bevolkingsgroei in Nieuwegein parten. Houten en IJsselstein, die eveneens hoger onderwijs ontberen, kenden dankzij het omvangrijke bouwprogramma wel een binnenlands

vestigingsoverschot. Dat duidt er op dat woningbouw de uitstroom van inwoners kan keren en dat zou ook in Nieuwegein het geval kunnen zijn.

Ook in Houten en IJsselstein was echter sprake van een vertrekoverschot van jongvolwassenen. Utrecht is de enige gemeente in de BRU-regio, die een instroom van jongvolwassenen kent en dankzij de aanwezigheid van de universiteit en de hogeschool is deze instroom zeer omvangrijk. Zij bedraagt jaarlijks bijna 10% van de jongvolwassenen in de stad. Ondanks de ontwikkeling van Leidsche Rijn ziet ook Utrecht echter per saldo gezinnen en ouderen vertrekken.

Figuur 3.6 Binnenlands migratiesaldo per leeftijdscategorie 1996-2008



Bron: ABF-Research

Open woningmarkt

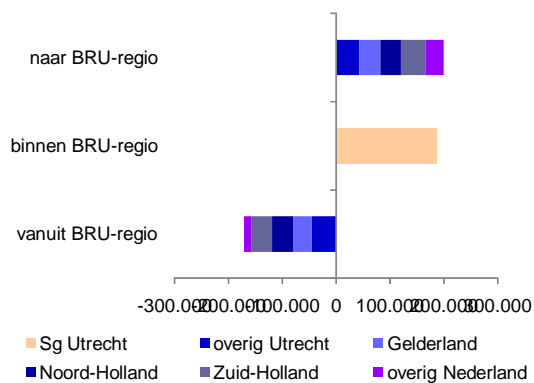
De centrale positie die de BRU-regio inneemt in de binnenlandse migratie komt niet alleen tot uiting in de omvang van het migratiesaldo, maar ook in de herkomst en richting van de binnenlandse migratie. Ruim 56% van de personen die in de regio een woning betrekken, is afkomstig van elders en 54% van de personen die in de regio een huis verlaten, vertrekt naar elders (figuur 3.7). De overige regio's in de provincie Utrecht, Gelderland, Noord-Holland en Zuid-Holland zijn alle goed voor ongeveer 10% van de binnenlandse migratie van en naar de BRU-regio. Het

aandeel van de noordelijke en zuidelijke provincies in de migratie naar de BRU-regio is met 8% wat groter dan in de migratie vanuit de BRU-regio. Daarmee migreren de personen die zich in de regio vestigen gemiddeld over een wat grotere afstand dan de personen die de regio verlaten. Dit patroon bevestigt de sterke aantrekkingskracht van de BRU-regio op studenten uit het gehele land enerzijds en de aantrekkelijkheid van de grootstedelijke regio's in het midden en westen van het land als werk- en voorzieningencentrum anderzijds. Gezinnen en ouderen verlaten weliswaar de BRU-regio, maar blijven voor een zeer groot deel in de Randstad gevestigd.

Ook de bevolking van Nieuwegein is zeer 'beweeglijk' (figuur 3.4). Tegenover het grote vertrekoverschot staat een eveneens groot vestigingsoverschot van inwoners. In Nieuwegein komt meer dan 90% van de personen die in Nieuwegein een huis betreft van buiten de gemeente, en vertrekt meer dan 90% van de personen die een huis verlaten uit de gemeente (figuur 3.8). Nieuwegein heeft dus niet alleen een zeer 'open arbeidsmarkt', maar ook een zeer 'open woningmarkt'. Deze trek van inwoners van en naar Nieuwegein kent een sterke regionale oriëntatie. Meer dan 60% van de binnenlandse migratie in Nieuwegein is afkomstig van of gericht op de andere gemeenten in de BRU-regio. Het aandeel van Nieuwegein in de verhuizingen binnen de BRU-regio is met 14% dan ook groter dan zijn aandeel in de bevolking, dat 10% bedraagt. Anderzijds is in Nieuwegein een veel groter deel van de binnenlandse migratie gericht op of afkomstig uit de noordelijke en zuidelijke provincies dan gemiddeld in de BRU-regio. Personen die zich in

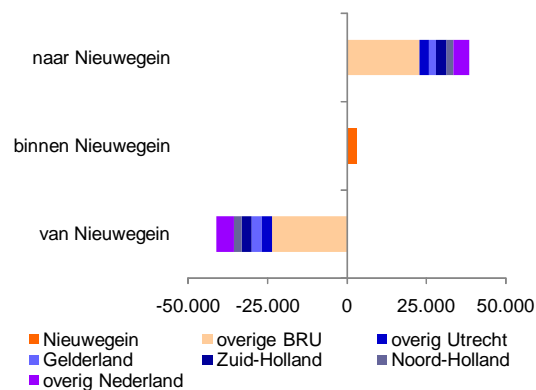
Nieuwegein vestigen of er vertrekken verhuizen dus over relatief kleine of juist relatief grote afstand. Daarmee heeft Nieuwegein nog meer dan de BRU-regio als geheel een positie op de landelijke woningmarkt.

Figuur 3.7 Herkomst en richting binnenlandse migratie BRU-regio 1996-2007



Bron: ABF-Research

Figuur 3.8 Herkomst en richting binnenlandse migratie Nieuwegein 1996-2007



Bron: ABF-Research

3.2 Bevolkingsamenstelling

De (leeftijd)specifieke demografische ontwikkeling in steden leidt tot een specifieke bevolkingsamenstelling. De stedelijke bevolking is daardoor relatief jong, maakt vaak deel uit van een- of tweepersoonshuishoudens en is voor een belangrijk deel van allochtone afkomst.

Ontgroend, maar nog niet vergrijsd

De bevolking van de BRU-regio is jong. De sterke economische en demografische ontwikkeling in de BRU-regio heeft tot gevolg dat het aandeel van de leeftijdscategorieën tot 45 jaar in de bevolking hier zeer groot is. Dat is voor een belangrijk deel het gevolg van de instroom van jongvolwassenen die zich omwille van opleiding of werk in de regio vestigen, maar daarnaast speelt ook de huwelijksvruchtbaarheid van de vele jonge gezinnen een rol. De leeftijdscategorieën van 45 jaar of ouder maken daardoor minder dan een derde van de regionale bevolking uit, terwijl dit aandeel landelijk 40% bedraagt aandeel.

Ook in Nieuwegein komt de demografische ontwikkeling van afgelopen decennia tot uiting in de samenstelling van de bevolking (zie box Ontgroening, vergrijzing en huishoudenverdunding). In de eerste plaats wordt de periode van sterke groei in de jaren zeventig en tachtig weerspiegeld in de leeftijdsamenstelling van de bevolking. De inwoners die zich destijds vestigden en een gezin stichtten, raken stilaan op leeftijd en dat uit zich in een opmerkelijk groot aandeel van de leeftijdscategorie van 45 tot 65 jaar (figuur 3.9).

Uitgaande van het aandeel van de leeftijdscategorie van 65 jaar of ouder is Nieuwegein echter nog niet sterk vergrijsd. Slechts 12% van de bevolking is 65 jaar of ouder en daarmee behoort Nieuwegein tot de minst vergrijsde gemeenten van de BRU-regio. Alleen in de gemeenten die Nieuwegein als groeikern opvolgden,

IJsselstein en Houten, en studentenstad Utrecht is het aandeel van de ouderen in de bevolking nog kleiner. Het oostelijke deel van de regio is daarentegen wel al sterk vergrijsd. In Bunnik, De Bilt en Zeist beloopt het aandeel van de bevolking van 65 jaar of ouder 18% of meer. Overigens doen zich ook binnen Nieuwegein forse verschillen voor in de mate waarin de bevolking is vergrijsd. De oude dorpskernen en de uitbreidingswijken uit de jaren zestig – Wijkersloot-Centrum en Vreeswijk-De Wiers – zijn veel sterker vergrijsd dan de rest van Nieuwegein, Bataau-Zuid en Merwestein-Fokkesteege juist veel minder (figuur 3.10).

Box Ontgroening, vergrijzing en huishoudenverduunning

In de periode 1943-1972 kende ons land een zeer hoog geboortecijfer. De in deze periode geboren generaties, de 'babyboomers', werden opgevolgd door veel kleinere generaties. De babyboomers nemen daardoor gedurende hun gehele leven een prominente positie in de Nederlandse bevolking in.

Hun rol is in de loop van de tijd echter wel aan verandering onderhevig. Als kind in de jaren '50 en '60 en als jongvolwassene in de jaren '70 en '80 zorgden zij voor een 'jong gezicht', maar als 'oudere jongere' in het huidige tijdsgewricht en als oudere in de komende decennia geven zij vorm aan de vergrijzing in Nederland.

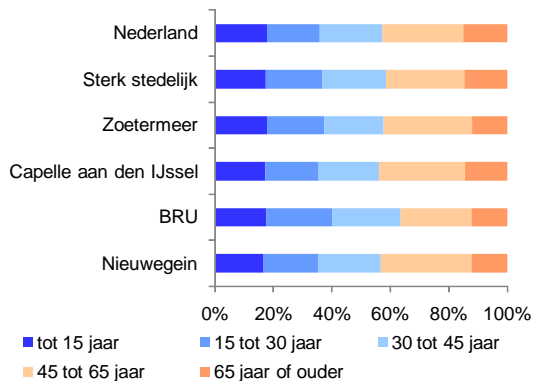
Als gevolg van het gedaalde geboortecijfers neemt de omvang van de nieuwe bevolkingscohorten al enkele decennia af. Daardoor boeten jongeren en jongvolwassenen ook aan aandeel in de bevolkingssomvang in. Er is sprake van 'ontgroening' van de bevolking.

De verandering in de leeftijdsamenstelling is een van de oorzaken van de daling van het aantal personen per huishouden – huishoudenverduunning. Een huishouden is een groep mensen die duurzaam samenleeft en in sociaal en economisch opzicht een eenheid vormt. Een huishouden kan uit één, twee of meer personen bestaan. De huishoudenvorm varieert met de levensfase en leeftijd. Kinderen, jongeren en een groot deel van de dertigers en veertigers – hun ouders – leven doorgaans in gezinsverband. Jongvolwassenen en starters op de arbeidsmarkt leven doorgaans alleen of met z'n tweeën. Hetzelfde geldt na 'het uitvliegen van de jongen' ook voor ouderen.

De huishoudenverduunning wordt in belangrijke mate veroorzaakt door de toename van het aantal een- en tweepersoonshuishoudens in de afgelopen jaren. In de eerste plaats zijn er als gevolg van de vergrijzing van de bevolking meer ouderen. Daarnaast leven jongvolwassenen langer alleen of als stel, doordat zij wat later dan voorheen een relatie aangaan en later dan voorheen kinderen krijgen. Verder is door het toegenomen aantal echtscheidingen het aantal alleenstaanden ook in de 'gezinsfase' toegenomen.

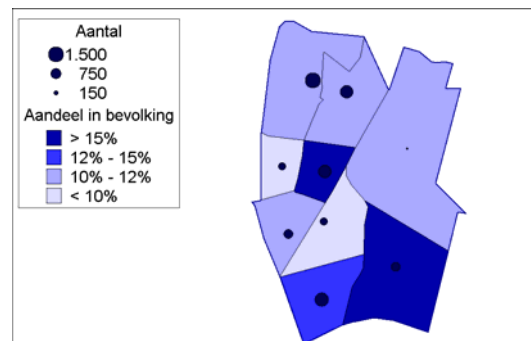
Tot slot is ook de samenstelling van de gezinnen in de afgelopen decennia veranderd. Het gemiddelde gezin kleiner geworden door de daling van het aantal kinderen per echtpaar en door de toename van het aantal eenoudergezinnen.

Figuur 3.9 Leeftijdssamenstelling bevolking 2009



Bron: ABF-Research

Figuur 3.10 Inwoners van 65 jaar of ouder 2008



Bron: ABF-Research

Door de grote omvang van de leeftijdscategorie van 45 tot 65 jaar staat de vergrijzing staat in Nieuwegein echter wel voor de deur. In de komende jaren zal het aantal 65-plussers en hun aandeel in de bevolking sterk toenemen (figuur 3.11). In 2020 zal dit aandeel zich op het landelijk gemiddelde van 20% bevinden. De ontgroening is nu al in volle gang. Door de daling van het geboortecijfer sinds de jaren zeventig neemt het aantal jongeren tot 15 jaar voortdurend af. In Nieuwegein bevindt hun aandeel zich inmiddels onder het landelijk gemiddelde en ook onder het gemiddelde voor de BRU-regio (figuur 3.8). Nieuwegein is dus nog niet sterk vergrijsd, maar wel al relatief sterk ontgroend.

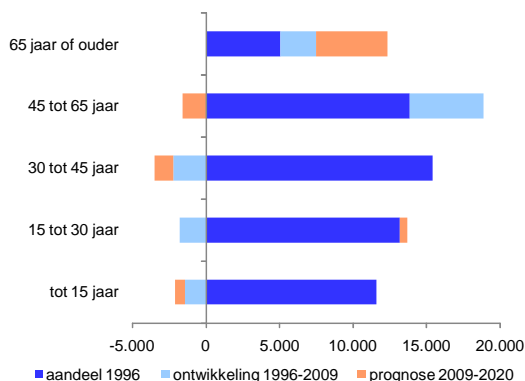
Afkalvend aandeel van gezinnen

Een tweede gevolg van het verleden van Nieuwegein als groeikern is het relatief grote aandeel van de gezinnen in de huishoudensamenstelling. In Nieuwegein vormen gezinnen momenteel 36% van het aantal huishoudens, landelijk 34% (figuur 3.12). Daarmee komt de huishoudensamenstelling in Nieuwegein overeen met die in Capelle aan den IJssel en Zoetermeer. Nieuwegein vervult net als deze beide andere voormalige groeikernen dus – nog steeds – een functie als woonplaats voor gezinnen. Het aandeel van gezinnen in het aantal huishoudens is echter veel kleiner dan in de 'jongere groeikernen' in de BRU-regio. In Vianen en IJsselstein maken gezinnen meer dan 40% van het aantal huishoudens uit, in Houten zelfs de helft. Nieuwegein is al wat sterker vergrijsd en ontgroend dan deze buurgemeenten doordat er eerder een einde kwam aan zijn rol als groeikern. De gemeente blijft qua huishoudenverdunding echter ver achter bij studentenstad Utrecht, waar gezinnen slechts een kwart van de huishoudens uitmaken. Een gemiddeld huishouden bestaat in Utrecht dan ook uit minder dan twee personen, terwijl het aantal personen per huishouden landelijk 2,25 bedraagt en in Nieuwegein 2,48.

De huishoudensamenstelling in Nieuwegein verschilt aanzienlijk van wijk tot wijk (figuur 3.13). Er is sprake van een duidelijk verschil tussen het centrum van de stad en de overige wijken. In de wijk Wijkersloot-Centrum hebben gezinnen slechts een aandeel van 27% in het totaal aantal huishoudens, in de andere wijken is dit

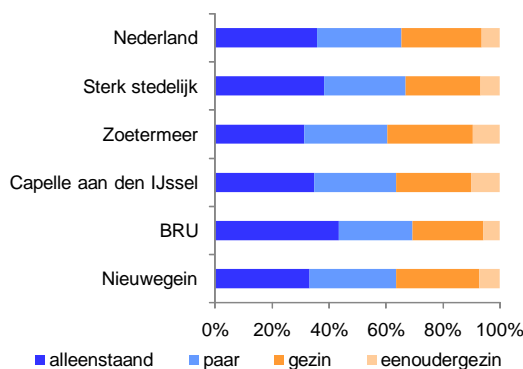
meer dan een derde. Batau-Zuid is de meest uitgesproken 'gezinswijk'. Hier maken gezinnen ruim 43% van het aantal huishoudens uit.

Figuur 3.11 Ontgroening en vergrijzing Nieuwegein



Bron: ABF-Research

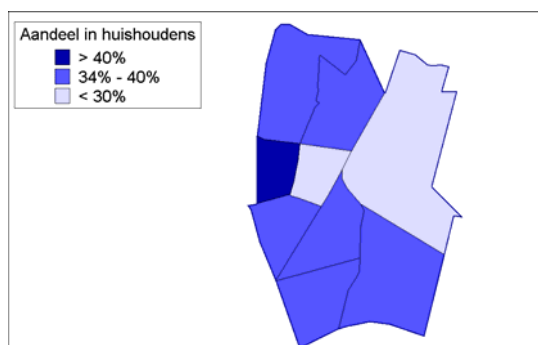
Figuur 3.12 Huishoudensamenstelling 2009



Bron: ABF-Research

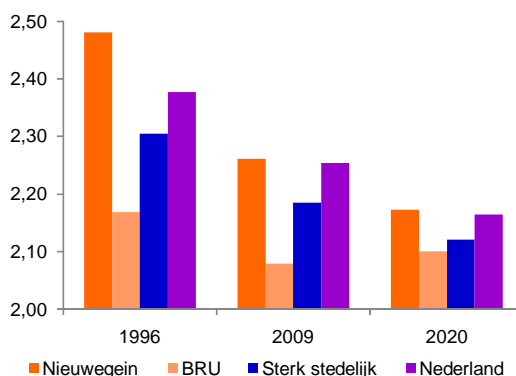
Ook in Nieuwegein verloopt de huishoudenverdunning echter voortvarend (zie box Ontgroening, vergrijzing en huishoudenverdunning). In de jaren negentig was het aantal personen per huishouden hier weliswaar nog fors groter dan gemiddeld in ons land het geval was, maar rond 2020 zal een huishouden in Nieuwegein naar verwachting gemiddeld even klein geworden zijn als landelijk (figuur 3.14). Vijftien jaar geleden was een gemiddeld huishouden in Nieuwegein al veel kleiner dan in Vianen, IJsselstein en Houten. Eerder dan in deze buurgemeenten bereikte de bevolking in Nieuwegein de fase van het 'empty nest' en ging het aantal personen per huishouden afnemen. Het verschil in huishoudenomvang tussen deze gemeenten en Nieuwegein is sindsdien nog toegenomen.

Figuur 3.13 Aandeel gezinnen in huishoudens 2008



Bron: ABF-Research

Figuur 3.14 (Prognose) aantal personen per huishouden



Bron: ABF-Research, PBL

Opkomst multiculturele samenleving

Door zijn functie in de opvang van de bevolkingsgroei in Midden-Nederland kreeg Nieuwegein ook te maken met een sterke groei van het aantal niet-westerse

allochtonen. In het midden van het land was de groei van de allochtone bevolking weliswaar niet zo sterk als in het westen, maar ook hier waren allochtonen goed voor een aanzienlijk deel van de bevolkingsgroei. Nieuwegein is een van de gemeenten in de Randstad waar de spreiding van de allochtonen vanuit de grote steden zich voltrekt (zie box Multiculturele samenleving).

Box Multiculturele samenleving

Nederland telt bijna 1,9 miljoen inwoners die afkomstig zijn uit andere dan de landen van de EU en de OESO.

Deze 'niet-westerse allochtonen' zijn voor een deel het nageslacht van de 'gastarbeiders' die in de jaren zeventig uit Marokko en Turkije werden aangetrokken, voor een deel afkomstig uit de andere (voormalige) rijksoorden in het Caribisch gebied en voor een deel uit de mondiale stroom politieke en economische vluchtelingen die zich vanaf de jaren tachtig ook op ons land richtte. Huwelijksmigratie en gezinshereniging van allochtonen in Nederland vormen een vierde 'bron' van de multiculturele samenleving en tot slot is de huwelijksvruchtbaarheid van een aantal niet-westers allochtone groepen hoger dan gemiddeld in ons land.

De multiculturele samenleving is sterk geconcentreerd in de steden. De eerste niet-westerse allochtonen vestigden zich in de grote steden en in andere gemeenten met veel industriële werkgelegenheid. Ook de immigranten die daarna kwamen, richtten zich op de dynamische stedelijke arbeidsmarkten, de goedkope huisvesting in de steden en op contacten met landgenoten die hen voorgingen. Bijna de helft van de niet-westerse allochtonen in ons land woont in de vijf grootste gemeenten in de Randstad en zij maken in deze gemeenten inmiddels 30% van het inwonertal uit. In andere delen van het land is hun aandeel, ook in de steden, beduidend kleiner.

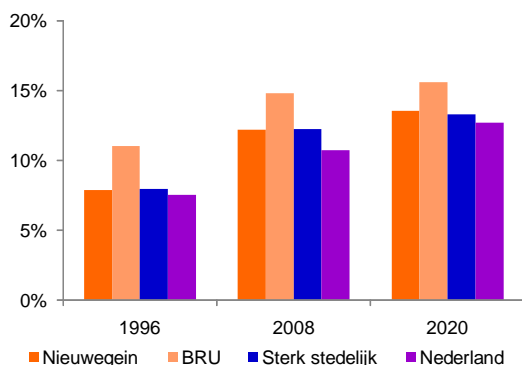
Inmiddels is onder niet-westerse allochtonen echter een proces van spreiding over het land op gang gekomen. Voor een deel is deze spreiding het gevolg van regionale samenwerking op woningmarktgebied, waardoor de woningvoorraad in voorsteden ook open staat voor inwoners uit de stad. Ook maakt een deel van de allochtonen een stijging op de maatschappelijke ladder door en die stelt hen in staat zich buiten de traditionele stedelijke migrantenwijken te vestigen.

In het midden van de jaren negentig bevond het allochtone aandeel in de bevolking van Nieuwegein zich nog op het landelijk gemiddelde niveau, maar in 2009 was dit aandeel echter toegenomen tot 12% en was het groter geworden dan gemiddeld (figuur 3.15). IJsselstein en Zeist vertoonden een met Nieuwegein vergelijkbare ontwikkeling van de multiculturele samenleving, maar in Capelle aan den IJssel en Zoetermeer nam het aantal allochtonen toe tot ver boven het landelijk gemiddelde.

Nieuwegein telt inmiddels ruim 7.300 niet-westerse allochtonen, die net als landelijk het geval is veelal een zwakke sociaal-economische positie hebben. Deze positie komt naar voren in de concentratie van niet-westerse allochtonen in wijken met veel sociale huurwoningen. Ook in Nieuwegein is dat het geval (figuur 3.16). In de wijken met het grootste aandeel van sociale huurwoningen in de woningvoorraad – Fokkesteeg en Centrum-Wijkersloot – is het allochtone aandeel in de bevolking met 17% ook het grootst. Daarnaast lijkt echter ook sprake te zijn van autonome of door het toewijzingsbeleid geïnspireerde concentratie van niet-westerse allochtonen. Hun aandeel is in De Wiers en Hoog-Zandveld veel kleiner dan in Zuilenstein en Batau-Zuid, terwijl het aandeel sociale huurwoningen in deze wijken elkaar niet veel ontloopt.

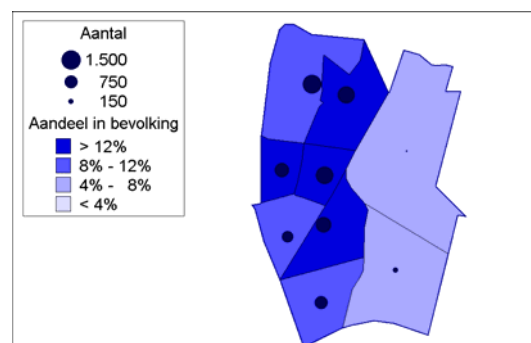
De groei van het aantal niet-westerse allochtonen zal zich in de komende jaren naar verwachting voortzetten. Nieuwegein zal in 2020 bijna 8.500 niet-westerse allochtonen tellen, oftewel 14% van de bevolking (figuur 3.15). Ook in de meeste andere gemeenten in de BRU-regio zal het aantal niet-westerse allochtonen in de komende jaren nog toenemen. Voor de stad Utrecht wordt echter een lichte daling van het allochtone aandeel in de bevolking verwacht. Het allochtone aandeel in de Utrechtse bevolking 'verwatert' doordat Utrecht, dankzij de woningbouw in Leidsche Rijn, een groot deel van de totale bevolkingsgroei in de BRU-regio opneemt.

Figuur 3.15 (Prognose) aandeel niet-westerse allochtonen in bevolking



Bron: ABF-Research

Figuur 3.16 Niet-westerse allochtonen in Nieuwegein 2008



Bron: ABF-Research

3.3 Welvaart en welzijn in Nieuwegein

In sociaal-economisch opzicht vertonen steden een tweeslachtig beeld (zie box Welvaart en welzijn). Aan de ene kant is dankzij de trek van jongvolwassenen naar de stad een fors deel van de stedelijke bevolking 'in de kracht van het leven'. Ondanks het grote aantal studenten onder deze jongvolwassenen is daardoor het aandeel van de werkzame bevolking in de totale bevolking in steden toch relatief groot. Bovendien is dankzij deze jongvolwassenen een groot deel van de stedelijke (beroeps)bevolking hoog opgeleid en is daardoor een beter dan gemiddeld voorbereid op de ontwikkeling van de kenniseconomie. De stad telt ook relatief veel vrije beroepsbeoefenaren, die in belangrijke mate de drager zijn van de grootstedelijke levensstijl. Deze groep is zeer individualistisch, maakt relatief vaak gebruik van culturele voorzieningen en is bovendien in economisch opzicht zeer ondernemend. Zij levert daardoor een grote bijdrage aan het grootstedelijk klimaat.

Box Welvaart en welzijn

Welvaart heeft betrekking op de consumptie van goederen en diensten en kan op objectieve wijze worden gemeten aan de hand van het genoten inkomen. Hetzelfde geldt voor twee belangrijke factoren achter welvaart: arbeidsparticipatie en opleidingsniveau, respectievelijk de omvang en de 'kwaliteit' van het arbeidsaanbod.

Voor veruit de meeste mensen is werk de belangrijkste bron van inkomen. Daarom is de mate waarin de bevolking werkt, de arbeidsparticipatie, de basis voor welvaart. De omvang daarvan wordt echter ook bepaald door de productie die een werkzame persoon (per uur) tot stand brengt, de arbeidsproductiviteit. Deze productiviteit neemt doorgaans toe met het opleidingsniveau en komt tot uitdrukking in het inkomen per werkzame persoon.

Een werkzame persoon vormt alleen of samen met anderen een huishouden, de sociaal-economische basiseenheid. De welvaart in een huishouden wordt bepaald door het inkomen per persoon en door het aantal inkomens in dat huishouden.

Welvaart is onontbeerlijk voor welzijn, de kwaliteit van het menselijk bestaan. Welzijn is een samengesteld begrip, dat zowel persoonsgebonden aspecten, zoals gezondheid en opleiding, omvat als aspecten die betrekking hebben op de maatschappelijke en fysieke omgeving, zoals veiligheid, sociale cohesie en woonomstandigheden. Welvaart en welzijn hangen bovendien voor een deel samen met opvattingen over hetgeen wenselijk of geoorloofd is en met het gedrag dat mensen vertonen – leefstijl.

Aan de andere kant is het gemiddeld inkomen per werkzame persoon in steden juist relatief laag. Stedelingen hebben wat minder dan gemiddeld een leidinggevende functie of een eigen bedrijf en hebben relatief vaak een uitvoerende functie. Bovendien zijn relatief veel stedelingen (langdurig) werkloos en daardoor aangewezen op een (bijstand)uitkering. Het gemiddeld inkomen per huishouden is hierdoor veel lager dan in voorsteden en in het landelijk gebied. De zwakke sociaal-economische positie van veel stedelingen lijkt zich bovendien te bestendigen. Veel minder jongeren dan buiten de stad kiezen voor algemeen vormend onderwijs, dat uitzicht biedt op hoger onderwijs, en veel meer voor het MBO.

Niet alleen de welvaart, ook het welzijnsniveau is in de stad doorgaans lager dan in het landelijk gebied. In de eerste plaats is de sociale cohesie in de stad gering. Dat komt tot uiting in een geringe deelname aan vrijwilligerswerk, een lage opkomst en een groot aandeel van protestpartijen bij de Tweede Kamer-verkiezingen, in veel echtscheidingen en in een grote criminaliteit. Verder zijn de lichamelijke en geestelijke gezondheid in de stad relatief slecht. Stedelingen ervaren veel stress, roken vaker dan gemiddeld en maken relatief vaak gebruik van arbeidsongeschiktheidsuitkeringen. De beperkte mate van welzijn lijkt enerzijds het gevolg te zijn van de sociaal-economische achterstandspositie van een deel van de stedelijke bevolking en de omstandigheden waaronder zij moet werken, en anderzijds van de (geestelijke) belasting die het stedelijk woon- en leefklimaat met zich meebrengt.

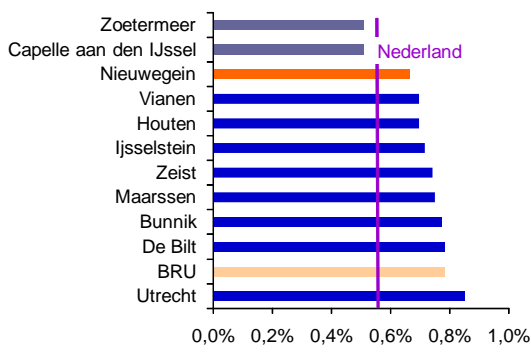
De BRU-regio aan kop

De BRU-regio biedt qua welvaart en welzijn van haar inwoners een gunstig beeld. Midden-Nederland is in ons land een van de regio's waar de 'happy few' wonen. De regio is zeer welvarend en een groot deel van de totale bevolking – bijna de helft – is aan het werk. De werkloosheid is laag en slechts weinigen zijn aangewezen op

een arbeidsongeschiktheidsuitkering of de bijstand. Verder zijn het opleiding- en functieniveau hoog.

In de BRU-regio is het aandeel van leidinggevenden en vrije beroepsbeoefenaren in de werkzame beroepsbevolking groter dan landelijk⁵ en ook is de bevolking hier zeer ondernemend. Er worden in de regio's in het midden van het land, waaronder de BRU-regio, in verhouding tot de omvang van de potentiële beroepsbevolking veel meer bedrijven opgericht dan elders in het land (figuur 3.17). Daarbij is het aantrekkelijke woon- en leefklimaat in de regio van belang, maar ook omvang en opleidingsniveau van de beroepsbevolking spelen een rol (zie paragraaf 4.4).

Figuur 3.17 Aantal starters t.o.v. potentiële beroepsbevolking per jaar 1996-2006



Bron: ABF-Research, KvK

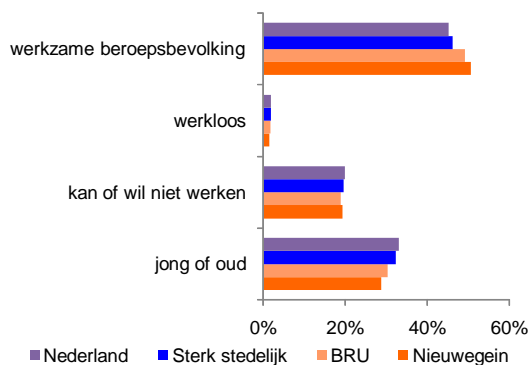
De twee gezichten van de BRU-regio

Binnen de regio doet zich echter een opmerkelijk verschil voor tussen de gemeenten in het oosten en die in het westen. In Bunnik, De Bilt en Zeist is in de eerste plaats de arbeidsparticipatie veel lager dan in de andere gemeenten in de regio (figuur 3.18). Hierbij speelt niet alleen de vergrijzing een rol, maar zijn ook sociaal-culturele factoren van belang. In Bunnik en De Bilt, en ook in Houten, is minder dan elders in de regio sprake van huishoudens met twee inkomens. In Houten kan het grote aandeel van de (jonge) gezinnen de achtergrond vormen voor het lage aandeel tweeverdieners. In Bunnik en De Bilt volstaat blijkbaar vaker dan elders in de regio het ene (hoge) inkomen om te voorzien in de behoeften van een huishouden.

In het oosten van de regio is het sociaal-economische niveau van de bevolking dan ook hoger dan in het westen. De oostelijke gemeenten kennen, na Utrecht, het hoogste gemiddelde opleidingsniveau van de (beroeps)bevolking, het grootste aantal starters en als gevolg daarvan ook het grootste aandeel zelfstandige ondernemers. Ook is het aandeel van leidinggevenden en vrije beroepsbeoefenaren in de beroepsbevolking er groter dan in het westen van de regio (figuur 3.19).

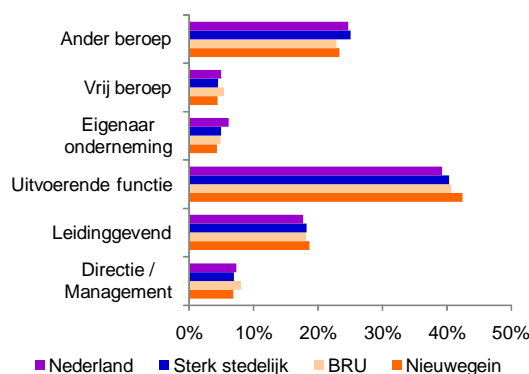
⁵ Voor zelfstandige ondernemers is dat echter niet het geval, als gevolg van het grote aandeel van zelfstandige (agrarische) ondernemers in het landelijk gebied.

Figuur 3.18 Arbeidsparticipatie 2008



Bron: ABF-Research

Figuur 3.19 Indeling werkzame beroepsbevolking naar type functie 2006-2010⁶



Bron: WDM

Als gevolg van deze verschillen in opleiding- en functieniveau is het oosten van de BRU-regio welvarender dan het westen. Het inkomen per werkzame persoon is er hoger en Bunnik, De Bilt en Houten kennen bovendien het hoogste inkomen per huishouden. Deze sociaal-economische verschillen lijken zich gezien het opleidingsniveau van de huidige jongeren bovendien te bestendigen. In Bunnik, De Bilt en Houten en in mindere mate in Zeist is het aandeel van de jongeren dat een diploma in het voortgezet onderwijs haalt veel groter dan in Utrecht en het westen van de BRU-regio (figuur 3.21).

Actief Nieuwegein

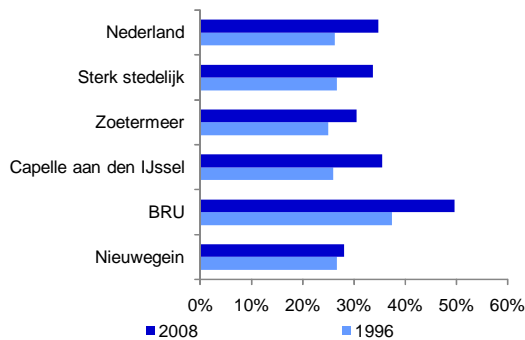
Nieuwegein is koploper qua arbeidsparticipatie, niet alleen regionaal, maar ook nationaal. De gemeente heeft daardoor een brede welvaartsbasis. Meer dan de helft van de bevolking neemt deel aan het arbeidsproces. Slechts in drie gemeenten in ons land – Amsterdam, Utrecht en Leiden – is dit aandeel groter. Nieuwegein dankt deze hoge arbeidsparticipatie aan de leeftijdsamenstelling van zijn bevolking. De ontgroening is hier al enkele jaren aan de gang, maar de gevolgen van vergrijzing laten zich op de arbeidsmarkt nog niet voelen. De potentiële beroepsbevolking is daardoor zeer groot. Daarnaast telt de gemeente relatief weinig werklozen en mensen die niet kunnen of willen werken.

Voor de andere sociaal-economische bevolkingskenmerken is het beeld voor Nieuwegein in vergelijking met de BRU-regio echter wat minder gunstig. Nieuwegein heeft in de regio met afstand het laagste gemiddelde opleidingsniveau van de beroepsbevolking en moet op dit aspect ook Capelle aan den IJssel en Zoetermeer voor laten gaan (figuur 3.20). Slechts 28% van de beroepsbevolking in Nieuwegein heeft hoger onderwijs genoten en daarmee wijkt de gemeente niet alleen sterk af van Utrecht en het oosten van de regio, maar ook van Houten en IJsselstein en in mindere mate van Maarssen. Mogelijk speelt de algehele stijging van het opleidingsniveau die in de loop der jaren optreedt een rol bij dit verschil

⁶ Onder ander beroep wordt ondermeer verstaan: niet werkzaam buitenshuis. De hoge arbeidsparticipatie in de BRU-regio komt tot uiting in het lage aandeel van deze categorie.

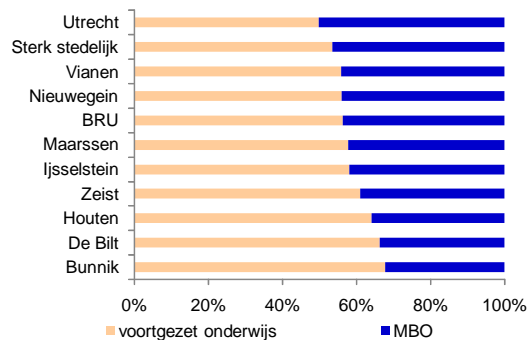
tussen Nieuwegein en deze 'jongere groeikernen'. De leeftijdscohorten die in de jaren zeventig en tachtig Nieuwegein bevolkten waren gemiddeld waarschijnlijk wat lager opgeleid dan de cohorten die in de jaren negentig de groei van Houten en IJsselstein tot stand brachten.

Figuur 3.20 Aandeel hoger opgeleiden in beroepsbevolking⁷



Bron: ABF-Research

Figuur 3.21 Type middelbaar onderwijs 2006



Bron: ABF-Research

Relatief lage sociaal-economische status

Het relatief lage gemiddelde opleidingsniveau in Nieuwegein komt tot uiting in het functieprofiel van de beroepsbevolking (figuur 3.19). Het aandeel van werkzame personen in een uitvoerende functie is relatief groot en het aandeel van leidinggevendenden, zelfstandig ondernemers en beoefenaren van vrije beroepen is in Nieuwegein relatief laag, zowel in vergelijking met de BRU-regio als ten opzichte van het landelijke aandeel. Qua aantal startende ondernemingen ten opzichte van de potentiële beroepsbevolking is Nieuwegein de hekkensluiter in de regio. Toch werden hier in de jaren rond de eeuwwisseling gemiddeld bijna 300 bedrijven per jaar gestart.

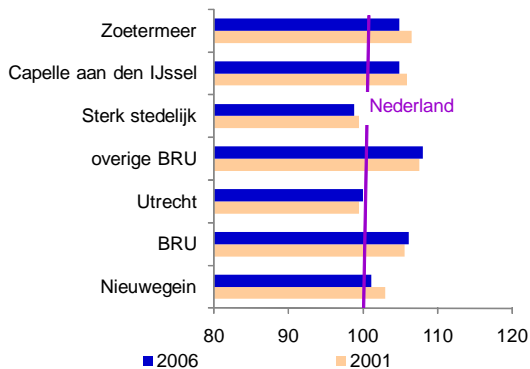
Het functieprofiel van de beroepsbevolking in Nieuwegein zou een relatief laag inkomen per werkzame persoon tot gevolg moeten hebben. Door de relatief krappe arbeidsmarkt in Midden-Nederland is het gemiddeld inkomen hier toch wat hoger dan gemiddeld in Nederland. Het is echter wel lager dan in Capelle aan den IJssel en Zoetermeer en ook beduidend lager dan in de andere gemeenten in de BRU-regio, met uitzondering van Utrecht (figuur 3.22). Nieuwegein is op Utrecht na de minst welvarende gemeente in de welvarende BRU-regio. Hoewel de arbeidsparticipatie en het aandeel van huishoudens met twee inkomens in Nieuwegein groot zijn, heeft het lage inkomen per werkzame persoon ook een laag inkomen per huishouden tot gevolg (figuur 3.23).

Daarmee heeft de beroepsbevolking in Nieuwegein, althans in de context van de BRU-regio, een 'working class'-karakter. Met Utrecht en Vianen vormt Nieuwegein de hekkensluiters qua aandeel van de hoogste sociale klassen. Capelle aan den IJssel en Zoetermeer vertonen ten opzichte van de grootstedelijke regio's van

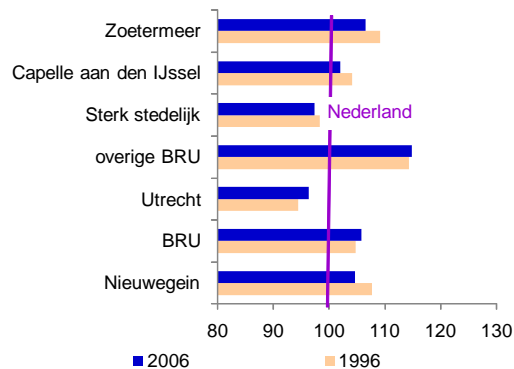
⁷ Het CBS onderscheidt drie niveaus qua opleiding: hoger (HBO en WO), middelbaar (VWO, HAVO en MBO) en lager (VMBO en basisonderwijs).

Rotterdam en Den Haag hetzelfde beeld als Nieuwegein. Deze groeikernen zijn blijkbaar minder dan andere voorsteden in deze regio's in staat (geweest) om de hogere sociaal-economische klassen aan te trekken.

Figuur 3.22 Inkomen per werkzame persoon (NL = 100)



Figuur 3.23 Inkomen per huishouden (NL = 100)



Bron: ABF-Research

Bron: ABF-Research

Het sociaal-economische karakter van Nieuwegein is bovendien bestendig. Het aandeel hoger opgeleiden is in Nieuwegein minder sterk gegroeid dan gemiddeld in de BRU-regio en het gemiddeld inkomen per werkzame persoon en per huishouden is ten opzichte van het landelijk gemiddelde wat gedaald. Bovendien bedraagt het aandeel van de jongeren dat een diploma in het voortgezet onderwijs haalt in Nieuwegein slechts 56% en daarmee is de gemeente na Utrecht de hekkensluiter in de regio (figuur 3.21).

Grote mate van welbevinden in de BRU-regio

De hoge sociaal-economische status van de bevolking in de BRU-regio komt tot uiting in een hoog welzijnsniveau. De bevolking in Midden-Nederland is niet alleen hoger opgeleid, maar ook gezonder dan gemiddeld. Ze heeft een relatief gezonde levensstijl en vertoont bovendien een behoorlijke mate van sociale cohesie. De opkomst bij verkiezingen is hoog, het aandeel van protestpartijen laag, evenals het echtscheidingspercentage. Daarmee vertoont de regio een enigszins 'landelijk' beeld. Daarnaast vertoont de BRU-regio ook zeer stedelijke trekken. De participatie in vrijwilligerswerk is gering, de criminaliteit relatief hoog en de bevolking maakt zeer vaak gebruik van de mogelijkheden die de regio biedt voor vrijetijdsbesteding buitenshuis.

Net als op sociaal-economisch terrein is Nieuwegein binnen de BRU-regio ook qua welzijn een achterblijver. In de eerste plaats vertoont Nieuwegein een tweeslachtig beeld qua gezondheid van de bevolking. Het aandeel van de bevolking dat kampt met een langdurige aandoening is hier groter dan gemiddeld in ons land (figuur 3.24). Ook is er wat vaker dan gemiddeld contact met de huisarts (figuur 3.25). Daar staat tegenover dat het gedeelte van de bevolking dat zijn gezondheid als 'zeer goed' ervaart hier groter is dan gemiddeld, de leefgewoonten voor een deel – voor roken en drinken, maar niet voor bewegen – wat gezonder zijn en men relatief weinig een medisch specialist raadpleegt. De sterke vergrijzing die Nieuwegein in

de komende jaren zal ondergaan, zal gezondheid en welzijn in de gemeente naar verwachting verder onder druk zetten (zie box Proactieve gezondheidszorg).

Box Proactieve gezondheidszorg

Mensen verschillen qua gezondheid en welbevinden. Ouderen en mensen met een lage sociaal-economische status hebben meer last van aandoeningen en eenzaamheid en een hogere 'medische consumptie' dan jongeren en mensen met een hoge sociaal-economische status.

Door de relatief lage sociaal-economische status en de relatief zwakke sociale cohesie zijn het aandeel van de bevolking met een aandoening en het aantal bezoeken aan de huisarts per inwoner in Nieuwegein groter dan gemiddeld in de regio. Door de vergrijzing die in Nieuwegein voor de deur staat, zal de behoefte aan curatieve zorg hier naar verwachting, net als landelijk het geval is, in de komende jaren toenemen.

Om deze stijging van de kosten voor gezondheidszorg te matigen, zal het aanbod van de door de rijksoverheid en verzekeraars vergoede zorg juist afnemen. Het verschil tussen gewenste en vergoede zorg zal daardoor toenemen en dit verschil moet door de consument zelf worden bekostigd. Juist voor de lagere inkomenscategorieën met hun forse medische consumptie zal deze toename van de eigen bijdrage of het eigen risico een (te) forse aanslag op de koopkracht inhouden.

Voorlichting door overheid, gezondheidsinstellingen en verzekeraars blijkt nauwelijks van invloed te zijn op leefgewoonten, gezondheid en welzijn in bevolkingscategorieën met een lage sociaal-economische status. Wellicht is een meer persoonsgerichte benadering door zorgverleners uit de eigen wijk wel succesvol. Daarop wijzen de persoonsgerichte aanpak bij het toeleiden van langdurig werklozen naar werk, het aanspreken van overlast veroorzakende jongeren door 'buurtvaders' en de halfjaarlijkse controle op cariës door de tandarts.

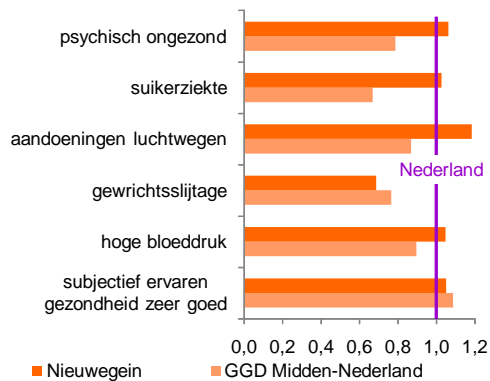
Op het gebied van gezondheid en welzijn zouden de huisarts en andere zorgverleners in de directe omgeving van de consument, deze in een meer proactieve aanpak kunnen begeleiden naar een gezondere leefgewoonte. Wellicht kan deze aanpak leiden tot vermindering van de zorgconsumptie en daardoor tot vermindering van de financiële last die gezondheids- en welzijnzorg voor de samenleving inhouden. Het in tijden van bezuiniging tot stand brengen van deze aanpak in een budgetgestuurde gezondheidszorg lijkt nauwelijks mogelijk, omdat deze proactieve zorg als extra werkzaamheden zullen worden ervaren.

Wellicht biedt een marktgestuurde gezondheidszorg meer mogelijkheden om proactieve zorg in te voeren. Zorgverleners kunnen dan proberen proactieve en curatieve zorg aan te bieden tegen de 'lump sum' aan zorgkosten – of minder dan dit bedrag – die verzekeraars aan hun gezamenlijke klanten in een wijk vergoeden. Daarmee zouden de aanbieders van gezondheidszorg in een wijk een positie krijgen die vergelijkbaar is met die van dorpsraden in kleine kernen in het landelijk gebied. Deze raden hebben de beschikking over een deel van het gemeentelijke budget voor het uitvoeren van een aantal (overheids)taken en zijn vrij om daarnaast te zorgen voor andere fondsen en andere activiteiten ten bate van de lokale gemeenschap te organiseren.

Een relatief groot deel van de bevolking van Nieuwegein heeft klachten van psychische aard. Een op de zes inwoners heeft last van zenuwachtigheid, onrust en somberheid en meer dan 40% van de bevolking loopt risico op een angststoornis of depressie. Deze klachten hebben in grote mate te maken met problemen op het gebied van financiën en het (verlies van) werk (GGD, 2008). Mogelijk speelt de sociaal-economische positie van de bevolking een rol bij deze klachten. De economische crisis heeft grote gevolgen gehad voor de zakelijke dienstverlening en de logistiek, sectoren waarin de helft van de werkzame beroepsbevolking in

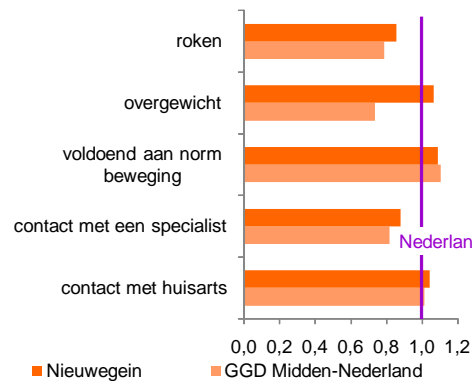
Nieuwegein werkzaam is. Hoewel de werkloosheid in Nieuwegein nog laag is, zou de crisis door het gemiddeld lage opleiding- en functieniveau meer dan gemiddeld kunnen leiden tot gevoelens van onmacht bij de (werkzame beroeps)bevolking.

Figuur 3.24 Aantal inwoners met langdurige aandoeningen 2008 (NL = 1)



Bron: GGD

Figuur 3.25 Medische consumptie en leefgewoonten per inwoner 2008 (NL=1)



Bron: GGD

Beperkte sociale cohesie

De psychische problemen die de bevolking in Nieuwegein ervaart, hebben niet alleen te maken met sociaal-economische vraagstukken, maar ook met zingeving, eenzaamheid en met de leefsituatie en veiligheid in de buurt. Ook op deze aspecten, die te maken hebben met sociale cohesie, vertoont Nieuwegein in vergelijking met de BRU-regio een beperkte mate van welzijn. Qua echtscheidingen en eenoudergezinnen behoort Nieuwegein met Maarssen tot de koplopers onder de gemeenten in de BRU-regio (figuur 3.26). In Capelle aan den IJssel en Zoetermeer is het aandeel van de 'gebroken gezinnen' echter nog veel groter. Intermenselijke relaties lijken in deze voormalige groeikernen vluchtiger te zijn dan gemiddeld, maar het grote aantal echtscheidingen en eenoudergezinnen hangt ook sterk samen met de huishoudensamenstelling van de bevolking. Het aandeel (gebroken) gezinnen is in deze gemeenten hoger dan in de meer vergrijsde gemeenten in de BRU-regio en in Utrecht, waar gezinnen een laag aandeel in het aantal huishoudens innemen.

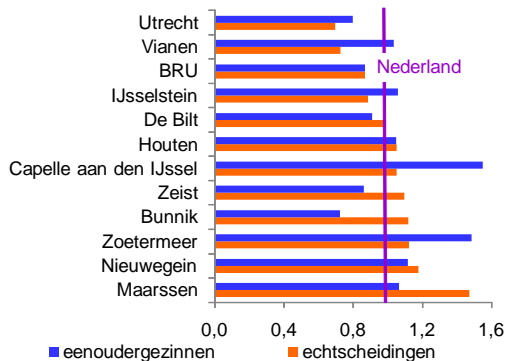
Ook het aandeel van de bevolking dat in Nieuwegein actief is in vrijwilligerswerk duidt op individualisering (figuur 3.27). Het bevindt zich op het zeer lage niveau van de grote steden in ons land en binnen de BRU-regio is Nieuwegein op Utrecht en Maarssen na qua participatie in vrijwilligerswerk de hekkensluiter. Deze geringe inzet voor maatschappelijke doelen kan samenhangen met de grote arbeidsparticipatie in Nieuwegein, maar kan ook te maken hebben met een geringe onderlinge verbondenheid van de inwoners.

Bovendien wijst het grote aandeel van de 'jonge protestpartijen'⁸ bij deze verkiezingen op onvrede met het maatschappelijke bestel. Nieuwegein kende in

⁸ De christelijke, socialistische en liberale zuilen die het maatschappelijk leven ons land anderhalve eeuw lang hebben bepaald, zijn sinds de jaren zestig aan erosie onderhevig. Deze erosie weerspiegelt zich in de samenstelling van de Tweede Kamer. Voortdurend vinden afsplitsingen van de drie grote

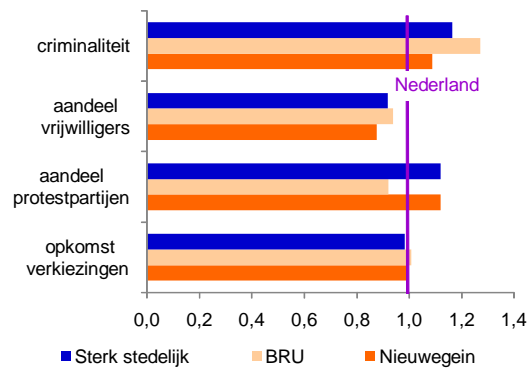
2006 van de gemeenten in de BRU-regio veruit het grootste aandeel voor deze partijen. Dit aandeel bevond zich hier op hetzelfde niveau als in Capelle aan de IJssel en Zoetermeer. De relatief hoge opkomst bij de Tweede Kamerverkiezingen in 2006 lijkt daarmee meer een uiting te zijn van deze onvrede dan van algemene maatschappelijke betrokkenheid.

Figuur 3.26 Sociale cohesie 2008 (NL = 100)



Bron: ABF-Research

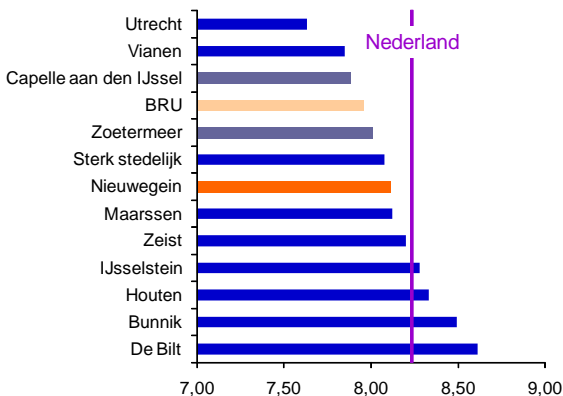
Figuur 3.27 Sociale cohesie 2006/2008 (NL = 100)



Bron: ABF-Research

Deze onvrede kan te maken hebben met de leefbaarheid en de veiligheid in de buurt. Nieuwegein kampt met een hoger niveau van criminaliteit dan de andere gemeenten in de BRU-regio, met uitzondering van Utrecht en Zeist. De waardering van de inwoners van Nieuwegein voor hun woonomgeving is in vergelijking met de meeste andere gemeenten in de BRU-regio dan ook laag. Alleen in Utrecht en Vianen is de waardering lager. Toch bevindt deze waardering zich nog altijd boven het gemiddelde voor de sterk stedelijke gemeenten (figuur 3.28).

Figuur 3.28 Waardering woonomgeving 2006



Bron: Gemeente Nieuwegein

In vergelijking met Capelle aan den IJssel, Zoetermeer en het stedelijk gemiddelde is de criminaliteit in Nieuwegein echter beperkt en de waardering voor de woonomgeving hoog. Nieuwegein is echter wel 'de groeikern voorbij'. Zij heeft, net als andere middelgrote stedelijke gemeenten,

politieke stromingen plaats, die zich verzetten tegen aspecten van de maatschappelijke orde. Deze afsplitsingen hebben hun aandeel in het parlement in de afgelopen decennia gestaag zien toenemen. Daarbij kan worden onderscheiden tussen de 'oude protestpartijen' D66 en GroenLinks, die door hun leeftijd inmiddels onderdeel uitmaken van de gevestigde politieke orde, en de 'jongere protestpartijen' SP, PVV en PVD.

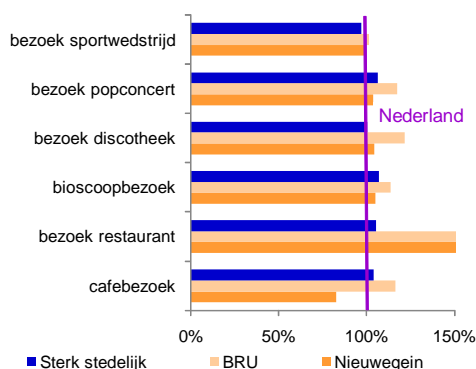
te maken met grootstedelijke problematiek die samenhangt met de concentratie van inwoners met een sociaal-economische en sociaal-culturele verschillen. In de woorden van woningcorporatie Mitros: 'De steeds diversere culturen, inkomens en leefstijlen gaan gepaard met onrust en sociale problemen'. Vooral in de wijken Fokkesteeg en Centrum-Wijkersloot is sprake van overlast door groepen jongeren (Mitros, 2010). Net als andere middelgrote gemeenten lijkt in Nieuwegein dan ook 'grote stedenbeleid' nodig te zijn. Daarbij zou niet zozeer de ruimtelijke component van dit beleid voorop moeten staan, die gericht is op verbetering van woningen en de woonomgeving, maar juist de sociale component, die zich richt op vergroting van de participatie en integratie en verhoging van de sociale cohesie en welzijn.

Stedelijk gedrag

De grote welvaart en het hoge opleidingsniveau in de BRU-regio uit zich tot slot in de vrijetijdsbesteding van de inwoners. In vergelijking met het gemiddelde voor de Nederlandse steden leest de bevolking van de BRU-regio veel boeken en maakt zij veel gebruik van mogelijkheden voor ontspanning buitenshuis. Dat is zowel het geval voor typen van vrijetijdsbesteding die samenhangen met de hoogte van het inkomen – 'elitair' vrijetijdsgedrag – als met vrijetijdsbesteding die daarmee niet samenhangt – 'populair' vrijetijdsgedrag (figuur 3.29). Mensen met een hoog inkomen bezoeken veel vaker opera, theater, musea en tentoonstellingen dan mensen met een laag inkomen. De frequentie van bezoeken aan café, restaurant, bioscoop en sportwedstrijden hangt niet samen met het inkomen.

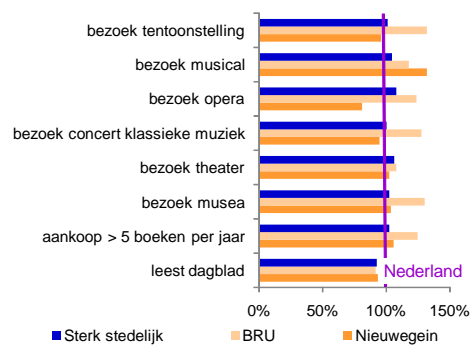
De relatief lage positie die Nieuwegein op sociaal-economisch gebied in de BRU-regio inneemt, komt ook tot uiting in de vrijetijdsbesteding. De bevolking van Nieuwegein maakt veel minder gebruik van voorzieningen voor ontspanning buitenshuis dan de jonge, hoogopgeleide bevolking van Utrecht. In Nieuwegein wordt minder gebruik gemaakt van populaire voorzieningen dan in Houten en Maarssen en minder gebruik gemaakt van elitaire voorzieningen dan in de gemeenten in het oosten van de regio (figuur 3.30).

Figuur 3.28 Populair vrijetijdsgedrag 2006-2010 (NL = 100)



Bron: ABF-Research

Figuur 3.30 Elitair vrijetijdsgedrag 2006-2010 (NL = 100)



Bron: ABF-Research

3.4 Working class-hero Nieuwegein

De gouden ligging van Nieuwegein

De sterke bevolkingsgroei in Midden-Nederland is voor een deel te danken aan de forse natuurlijke aanwas in de regio, maar is vooral het resultaat van een groot vestigingsoverschot van inwoners. Het hart van het land combineert een sterke economische ontwikkeling met een hoog voorzieningenniveau en een prettig woon- en leefklimaat. Dit gunstige vestigingsklimaat trekt enerzijds veel – jonge – inwoners van elders aan, maar heeft anderzijds geleid tot congestie, zowel op de regionale woningmarkt als bij het gebruik van voorzieningen en infrastructuur in de regio. Daardoor verlaten velen – noodgedwongen – de regio en is Midden-Nederland een vestigingsplaats voor de 'happy few' die zich hier een woning kunnen veroorloven. Welvaart en welzijn van de bevolking bevinden zich hier op een hoog niveau. De bevolking van de BRU-regio is meer dan gemiddeld aan het werk, heeft een hoog gemiddeld opleiding- en functieniveau en een hoog inkomen, en is relatief gezond en gelukkig.

Conclusie: Nieuwegein beschikt over een 'gouden ligging'.

'Eiland van krimp'

In de sterk groeiende BRU-regio is Nieuwegein een 'eiland van demografische krimp'. Sinds enkele jaren vertoont de bevolkingsomvang een gestage afname. De natuurlijke aanwas is weliswaar sterker dan gemiddeld, maar Nieuwegein weet zijn inwoners niet vast te houden. Zoals gebruikelijk is in gemeenten zonder hoger onderwijs, vertrekken vooral de jongvolwassenen. Door de beperkte omvang van het woningbouwprogramma keren per saldo ook gezinnen en ouderen Nieuwegein de rug toe. Woningbouw op inbreidings- en herstructureringslocaties kan de bevolkingskrimp in Nieuwegein in de komende jaren mogelijk tot staan brengen.

Conclusie: Qua bevolkingsontwikkeling is Nieuwegein binnen de BRU-regio een 'eiland van krimp'.

Een 'gewone' stad

De sterke bevolkingsgroei in de jaren zeventig en tachtig is nog steeds van invloed op de leeftijd- en huishoudensamenstelling van de bevolking van Nieuwegein. De leeftijdscategorie van 45 tot 65 jaar, die zich hier tijdens de groeikernfase vestigde en een gezin stichtte, is in Nieuwegein zeer groot en de gemeente telt nog relatief veel gezinnen. De huishoudenverdunding en ontgroening zijn echter in volle gang en Nieuwegein staat aan de vooravond van een sterke vergrijzing. Bovendien is de multiculturele samenleving bezig aan een sterke opmars. Het aandeel van niet-westerse allochtonen in de bevolking bevindt zich inmiddels boven het landelijk gemiddelde.

Conclusie: De groeikernfase is nog altijd zichtbaar in de bevolkingsamenstelling van Nieuwegein, maar de gemeente ontwikkelt zich gaandeweg tot een 'gewone' stad.

Grote participatie, laag sociaal-economisch niveau

Nieuwegein is bedrijvig. Dat is in de eerste plaats te danken aan de grote arbeidsparticipatie van de bevolking in Nieuwegein. Bijna de helft van de inwoners van Nieuwegein is aan het werk en daarmee behoort de gemeente tot de koplopers

in ons land. Daarnaast is in verhouding tot de omvang van de potentiële beroepsbevolking het aantal starters hier groot. In vergelijking met de BRU-regio is het sociaal-economisch niveau van de bevolking van Nieuwegein echter laag. Nieuwegein is qua opleiding- en functieniveau en qua welvaart de hekkensluiter van de gemeenten in de BRU-regio en deze positie lijkt zich in de komende jaren te bestendigen. Jongeren in Nieuwegein kiezen relatief vaak voor het MBO en de ontwikkeling van het gemiddelde inkomen blijft achter bij de landelijke.

Conclusie: Nieuwegein is de 'working class-hero' van de BRU-regio.

Matig niveau van welzijn

In vergelijking met het gemiddelde voor de BRU-regio kampen inwoners van Nieuwegein relatief vaak met lichamelijke en geestelijke aandoeningen. Deze hangen vaak samen met stress over de inkomenszekerheid en de positie op de arbeidsmarkt. Daarnaast bevindt criminaliteit in Nieuwegein zich boven het regionale gemiddelde en is de waardering voor de woonomgeving hier geringer dan in de meeste andere gemeenten in de BRU-regio.

Conclusie: Nieuwegein blijft qua welzijnsniveau en sociale cohesie achter bij het gemiddelde voor de BRU-regio.

Hoofdstuk 4. Vitaal Nieuwegein

'Onder economische vitaliteit wordt (...) verstaan: de mate waarin aan voorwaarden wordt voldaan om in de toekomst economische groei te realiseren' (TNO Inro, 1999).

De economie in een gebied is het resultaat van ontwikkelingen in het verleden. Groei van de werkgelegenheid in het verleden kan er op duiden dat een gebied over gunstige uitgangspunten beschikt voor toekomstige groei, maar dit 'in het verleden behaalde resultaat' biedt echter geen garantie voor groei in de toekomst, oftewel voor economische vitaliteit. Daarvoor zijn, naast de 'kwaliteit van het ondernemerschap', ook de economische structuur en het vestigingsklimaat cruciaal.

Een regionale economie is een optelsom van de activiteiten van individuele bedrijven en instellingen in die regio. Deze bedrijven en instellingen zijn door hun streven naar winst en continuïteit de dragers van economische ontwikkeling in een gebied. De ene onderneming slaagt daarin echter beter dan de andere. Aan regionale economische variatie liggen dan ook in de eerste plaats verschillen in 'kwaliteit van het ondernemerschap' tussen individuele ondernemingen ten grondslag.

Daarnaast speelt ook de aard van de economische activiteiten in een gebied een grote rol bij deze regionale verschillen. Economische sectoren, zoals landbouw, industrie en handel, verschillen sterk in de mogelijkheden die zij ondernemingen bieden voor omzet, winst en groei. Daardoor bepaalt de economische structuur in grote mate de economische vitaliteit in een gebied.

In de derde plaats spelen de maatschappelijke en ruimtelijke kenmerken van een gebied – het vestigingsklimaat – een rol bij verschillen in economische vitaliteit. Externe factoren, zoals ligging, omvang van de afzetmarkt, het fiscaal regime en mogelijkheden voor huisvesting, zijn van invloed op het functioneren van een onderneming, maar zijn door die onderneming zelf nauwelijks te beïnvloeden.

In dit hoofdstuk komt de economische vitaliteit van Nieuwegein aan de orde. Achtereenvolgens wordt ingegaan op de werkgelegenheidsgroei in het verleden, de werkgelegenheidsprognose voor de toekomst, de economische structuur en het vestigingsklimaat. Op het economisch presteren van individuele ondernemingen wordt niet ingegaan.

4.1 Variatie in vitaliteit

Van het midden van de jaren negentig tot aan de vooravond van de financiële crisis maakte Nederlandse economie op de vleugels van de economische liberalisering en de groeiende wereldhandel een ongekennde groei door. De export van Nederlandse landbouw- en industrieproducten floreerde als nooit tevoren, evenals de logistieke rol van ons land in de doorvoer van goederen van en naar ons Europese achterland. Bovendien deed zich een hausse voor in de dienstverlening, dankzij de groei van

financiële en zakelijke diensten, onderwijs en zorg, en het ontstaan van tal van nieuwe activiteiten, bijvoorbeeld op het gebied van 'media en entertainment'.

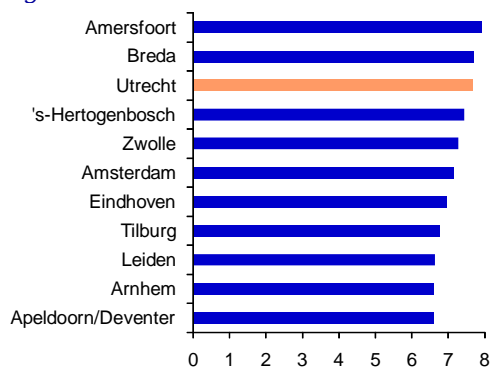
Deze economische groei had een zeer sterke toename van de werkgelegenheid in ons land tot gevolg. Tussen 1996 en 2008 nam de werkgelegenheid in ons land met bijna 1,6 miljoen banen toe, oftewel met 24%. Dankzij de sterke toename van de arbeidsparticipatie kon door de Nederlandse bevolking worden voorzien in deze toename van de vraag naar arbeid.

Sectorale en regionale verschillen in groei

Deze werkgelegenheidsgroei was echter niet in alle delen van de economie even sterk. Er traden in de eerste plaats grote verschillen op tussen de verschillende sectoren. In de industrie deed zich nauwelijks groei van de werkgelegenheid voor, maar in de diensten en de gezondheidszorg was sprake van een zeer sterke banengroei. Daarnaast varieerden de verschillende regio's in ons land sterk qua groei. In de afgelopen decennia vertoonden de Noordvleugel van de Randstad en de deconcentratiezone ten oosten en zuiden daarvan de grootste vitaliteit. Het noordoosten van het land en Limburg waren het minst vitaal.

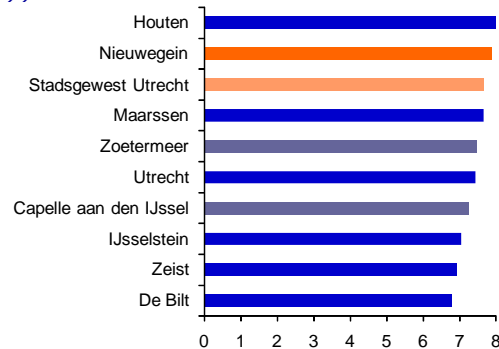
In het midden van de jaren negentig was de BRU-regio een van de meest vitale regio's in ons land. Het Midden van het land vertoonde al decennia lang een economische en demografische groei die sterker was dan landelijk het geval was, beschikte over een sterke economische structuur en een gunstig vestigingsklimaat. Groot-Utrecht bezette na de Stadsgewesten Amersfoort en Breda met het 'rapportcijfer' 7,7 de derde plaats in de rangorde van Nederlandse regio's naar vitaliteit (figuur 4.1). De verschillen in vitaliteit tussen de gemeenten in de regio waren echter fors (figuur 4.2). Houten en Nieuwegein –rapportcijfer 7,9 – gingen aan kop, op ruim afstand gevolgd door Maarssen, Utrecht, IJsselstein en de gemeenten in het oosten van de BRU-regio (TNO Inro, 1999).

Figuur 4.1 Economische vitaliteit stadsgewesten 1999



Bron: ABF-Research

Figuur 4.2 Economische vitaliteit gemeenten 1999



Bron: ABF-Research

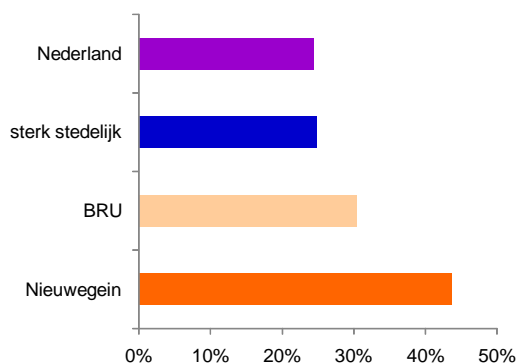
Deze regionale variatie in vitaliteit van bijna twee decennia geleden blijkt in het algemeen een goede voorspelling te hebben gegeven voor de economische ontwikkeling in de jaren daarna⁹. Oftewel, de groei van de werkgelegenheid in de

⁹ De correlatiecoëfficiënt geeft de sterkte van het verband weer tussen twee variabelen, zoals vitaliteit

periode 1996-2008 was het sterkst in de regio's die als meest vitaal werden beoordeeld: de Noordvleugel en de oostflank van de Randstad. De regio's Almere, Amersfoort en Zwolle waren in de afgelopen jaren de koplopers qua werkgelegenheidsgroei, maar ook in de BRU-regio was de groei van het aantal arbeidsplaatsen zeer fors (figuur 4.3). De werkgelegenheid nam hier met bijna 90.000 banen toe tot 380.000, oftewel een toename van 31%.

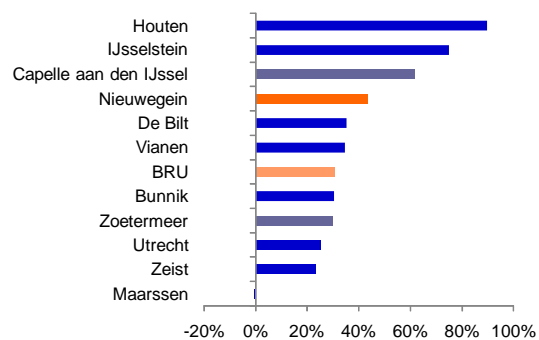
Op lokaal niveau is de samenhang tussen de vitaliteit in het midden van de jaren negentig en de werkgelegenheidsontwikkeling sindsdien echter minder sterk¹⁰. Het geheel van werkgelegenheidsgroei in het verleden, de economische structuur en het vestigingsklimaat blijkt in de BRU-regio geen goede voorspelling te zijn voor de werkgelegenheidsontwikkeling in de afgelopen jaren. Houten en IJsselstein waren de koplopers qua werkgelegenheidsgroei (figuur 4.4). Deze gemeenten zagen de omvang van hun werkgelegenheid sinds 1996 bijna verdubbelen. Terwijl Houten in de jaren negentig koploper was qua vitaliteit, behoorde IJsselstein tot de hekkensluiters. Het als zeer vitaal beoordeelde Maarssen zag de werkgelegenheid tussen 1996 en 2008 zelfs afnemen. Nieuwegein werd eveneens als vitaal beoordeeld en hier nam de werkgelegenheid wel sterk toe. De toename bedroeg bijna 13.000 banen, oftewel +44%.

Figuur 4.3 Ontwikkeling werkgelegenheid 1996-2008



Bron: ABF-Research

Figuur 4.4 Ontwikkeling werkgelegenheid 1996-2008



Bron: ABF-Research

Structuur of vestigingsklimaat?

Economische groei is het resultaat van de economische structuur aan de ene kant en van het vestigingsklimaat en bedrijfsinterne factoren aan de andere kant (voor vestigingsklimaat zie paragraaf 4.4). De invloed van deze factoren kan worden

en werkgelegenheidsgroei. Voor alle waarden wordt voor twee variabelen (x en y) het verschil met het gemiddelde berekend (μ) en dat wordt vervolgens uitgedrukt in de gecombineerde standaarddeviaties (σ) voor die variabelen. In formule: $\rho = \Sigma ((x - \mu) (y - \mu)) / (\sigma_x \cdot \sigma_y)$.

Bij een waarde van '1' hangen verschillen in de waarden van meeteenheden (zoals regio's) op deze variabelen volledig samen. Bij een waarde van '0' is helemaal geen sprake van een verband. Bij een maatschappelijk verschijnsel zoals hier aan de orde is, geldt een correlatiecoëfficiënt van meer dan 0,5 als sterk. De correlatiecoëfficiënt voor regionale vitaliteit en banengroei bedraagt 0,71.

¹⁰ De correlatiecoëfficiënt voor lokale vitaliteit en werkgelegenheidsgroei voor gemeenten bedraagt 0,34.

bepaald met behulp van een zogenaamde shiftshare-analyse (zie box Shiftshare-analyse). De regionale werkgelegenheidsontwikkeling hangt in het algemeen vooral samen met het vestigingsklimaat en in mindere mate met de economische structuur¹¹. Bij de sterke groei van de werkgelegenheid die zich in de afgelopen jaren in de BRU-regio voordeed, was de economische structuur echter de belangrijkste factor. Het tempo van de regionale banengroei was 25% groter dan het landelijke groeitempo. Op grond van de sectorsamenstelling zou de groei in de BRU-regio zelfs 38% groter zijn geweest dan landelijk. Het regionale vestigingsklimaat zorgde er echter voor dat dit sectorale groeipotentieel niet werd waargemaakt.

Box Shiftshare-analyse

Een shift-shareanalyse zet de economische groei in een gebied af tegen de landelijke groei en legt het verschil uiteen in een sectorale en een locatiefactor. De sectorale factor verbeeldt de economische structuur, de aard van de regionale economie die ten grondslag ligt aan de ontwikkeling. Deze is in een gebied bijvoorbeeld zwak als sectoren die landelijk slecht presteren er sterk aanwezig zijn. De locatiefactor geeft het verschil weer tussen de groei van sectoren in een gebied en de landelijke groei van die sectoren. Als sectoren in een regio sterker groeien dan landelijk, duidt dit op een gunstige ligging of op een gunstig ondernemingsklimaat in die regio, bijvoorbeeld qua bereikbaarheid, aanbod van arbeid en kwaliteit van de gemeentelijke dienstverlening. Ook kan een rol spelen dat de ondernemingen in die regio beter zijn toegerust op de uitdagingen die de concurrentie hun stelt. Hoe dan ook, de regio groeit sterker dan op grond van de sectorstructuur mocht worden verwacht.

In de figuur zijn de kleur, de omvang en de plaatsing van de bollen waarmee de gebieden worden aangeduid van belang. De groeiverwachting – de landelijke groei – wordt weergegeven door de omvang van de gele 'bol' in het midden van de figuur. De kleur van de andere bollen geeft aan of de ontwikkeling in de betreffende stad gunstiger (blauw) was of ongunstiger (rood) dan verwacht. De omvang van de bollen geeft de mate aan waarin het groeitempo afweek van deze verwachting: het landelijk gemiddelde. De plaatsing van de bollen ten opzichte van het assenkruis onderscheidt de invloed van sectorale ontwikkeling (x-as) en de invloed van bedrijfsinterne en regionale omstandigheden (y-as).

Nieuwegein: structuur én vestigingsklimaat

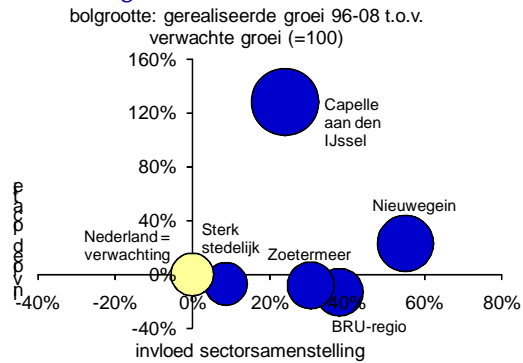
De sterke groei van de werkgelegenheid in Nieuwegein was het resultaat van zowel een gunstige sectorstructuur als van een gunstig vestigingsklimaat (figuur 4.5). Op grond van het nationale groeitempo mocht in de periode 1996-2008 voor Nieuwegein een groei van ruim 7.700 banen verwacht worden. De werkelijke groei bedroeg echter bijna 13.000 banen, oftewel 79%. Dankzij de gunstige sectorstructuur was de werkgelegenheidsgroei bijna 3.300 banen groter dan verwacht. Het gunstige vestigingsklimaat zorgde voor een verschil in groei met de verwachting van bijna 1.800 banen.

Daarmee hadden zowel de sectorstructuur als het vestigingsklimaat in Nieuwegein een gunstiger invloed dan gemiddeld in de BRU-regio en in de sterk stedelijke gemeenten. Vooral qua invloed van de sectorstructuur is Nieuwegein koploper onder de beschouwde gemeenten. Het vestigingsklimaat is in Capelle aan den

¹¹ De correlatiecoëfficiënt voor regionale werkgelegenheidsgroei en de structuurcomponent in die groei bedraagt 0,39 en de coëfficiënt voor de werkgelegenheidsgroei en de locatiecomponent bedraagt 0,81.

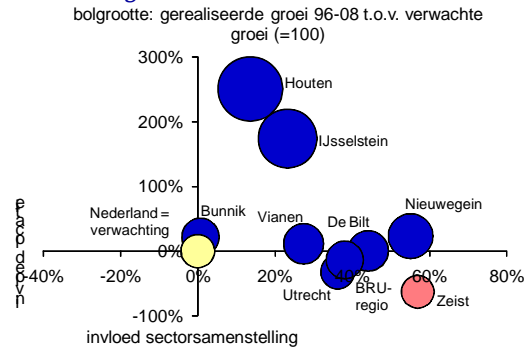
IJssel, Houten en IJsselstein echter nog gunstiger dan in Nieuwegein. Daardoor vertoonden deze gemeenten in de afgelopen jaren een veel sterkere groei van de werkgelegenheid dan Nieuwegein (figuur 4.6).

Figuur 4.5 Afwijking banengroei t.o.v. verwachting 1996-2008



Bron: ABF-Research

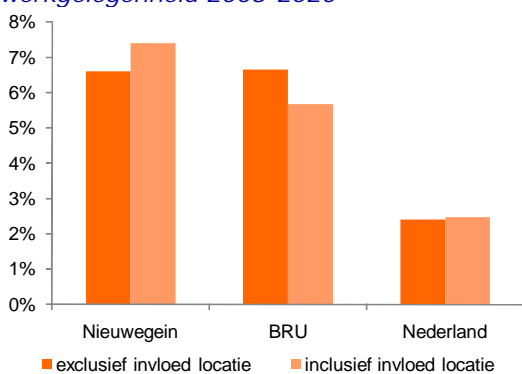
Figuur 4.6 Afwijking banengroei t.o.v. verwachting 1996-2008



Bron: ABF-Research

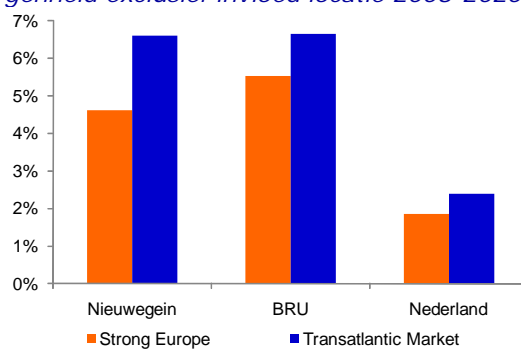
De economische structuur van de BRU-regio en Nieuwegein vormt ook voor de nabije toekomst een gunstig uitgangspunt voor werkgelegenheidsgroei. Als de mondiale economie zich onder het liberale gesternte van de afgelopen decennia – het Transatlantic Market-scenario – zou blijven ontwikkelen, zouden de BRU-regio en Nieuwegein in het bijzonder in de komende jaren naar verwachting een groei van de werkgelegenheid blijven vertonen die rond driemaal zo sterk is als de landelijke groei (figuur 4.7). Als in deze verwachting ook de invloed wordt meegewogen die de ligging en het vestigingsklimaat in de afgelopen jaren hadden, neemt de groeiverwachting voor Nieuwegein zelfs nog toe. In de BRU-regio zou in dat geval de werkgelegenheid echter wat minder uitbundig toenemen.

Figuur 4.7 Prognose ontwikkeling werkgelegenheid 2008-2020



Bron: ABF-Research, CPB

Figuur 4.8 Prognose ontwikkeling werkgelegenheid exclusief invloed locatie 2008-2020



Bron: ABF-Research, CPB

Onder invloed van de jongste financiële en economische crisis lijkt voor de komende jaren een meer gereguleerde economische ontwikkeling echter meer aannemelijk (zie box Toekomstbeelden). Als gevolg daarvan zal het groeitempo van de economie, en dan met name in de logistiek sectoren en in de diensten, naar

verwachting danig afzwakken. Ook onder dit minder gunstige gesternte beschikt Nieuwegein echter over een gunstige economische structuur en zal de gemeente naar verwachting nog een sterke banengroei vertonen (figuur 4.8).

Box Toekomstbeelden

Internationale handels- en migratiestromen, milieuproblematiek, vergrijzing en individualisering zetten in Europa, en in ons land, de nationale soevereiniteit en identiteit en de verzorgingsstaat onder druk. De mate van internationale samenwerking en de hervorming van de collectieve sector zijn dan ook de twee cruciale factoren voor de toekomstige economische ontwikkeling van ons land.

Op basis van deze twee factoren onderkent het Centraal Planbureau vier mogelijke scenario's voor de (toekomstige) economische ontwikkeling. In de afgelopen jaren verliep de ontwikkeling conform het Transatlantic Market-scenario. In dit scenario hervormen de Europese landen wel hun collectieve sector, maar houden ze vast aan hun soevereiniteit. De samenwerking binnen Europa is beperkt, internationale concurrentie stimuleert de innovatie en de groei van de productiviteit en de welvaart. De versoering van de welvaartsstaat stuwt de arbeidsparticipatie op en de verschillen in welvaart binnen ons land nemen toe. Ondanks de migratiedruk blijven de Europese grenzen gesloten voor arbeidsmigranten en de werkloosheid blijft laag.

De jongste financiële en economische crisis bracht echter aan het licht dat de onevenwichtigheden in de internationale verhoudingen en de sterke internationale financiële vervlechting grote risico's met zich meebrengen. Als reactie daarop zijn (Europese) overheden niet alleen hun greep op de economie (weer) aan het versterken, maar lijkt ook Europese economische ordening aan de orde. Deze ontwikkeling lijkt meer op het Strong Europe-scenario. Europa schermt zich ten dele af voor internationale concurrentie en daardoor neemt het tempo van innovatie en groei van productiviteit en welvaart af.

4.2 Economische structuur

De economische structuur weerspiegelt de manier waarop de mens in zijn bestaan voorziet (zie box Indeling economische activiteit). Deze is onder invloed van de technologische ontwikkeling voortdurend in ontwikkeling en verschilt onder invloed van de (internationale) concurrentieverhoudingen van plaats tot plaats. In de afgelopen decennia is in ons land sprake geweest van een sterke toename van de werkgelegenheid in leisure- en dienstverlenende activiteiten. De sectoren detailhandel, horeca, financiële en zakelijke dienstverlening, onderwijs en gezondheidszorg zagen niet alleen de werkgelegenheid sterk toenemen, maar ook hun aandeel in de totale werkgelegenheid. Leisure en dienstverlening zijn inmiddels goed voor 70% van de werkgelegenheid in ons land en voor de helft van het BNP. De opkomst van deze diensteneconomie is dankzij de concentratie van vraag en aanbod in de steden begonnen en is hier ook het verst gevorderd. Deze 'verdienstelijking' zal zich in de komende decennia naar verwachting nog voortzetten, vooral als gevolg van de groei van de werkgelegenheid in de zorg.

Box Indeling economische activiteit

De mens benut door middel van zijn arbeidskracht de mogelijkheden die de aarde biedt om in het bestaan te voorzien. Productiviteit, oftewel de hoeveelheid arbeid die daarvoor nodig is, geeft het gemak weer waarmee de mens daarin slaagt.

De basis voor welvaart wordt gelegd door de productie van materiële goederen door landbouw, delfstoffenwinning, industrie en bouwnijverheid. Logistieke activiteiten – transport en groothandel – zorgen voor de distributie van deze goederen over de wereld.

Dankzij technologische innovatie is de productiviteit in de materiële productie, en daarmee onze welvaart, sterk toegenomen. We beschikken we nu met minder inspanning over veel meer goederen dan voorheen. Meer dan ooit tevoren kan de mens zich nu richten op andere activiteiten dan het produceren en verwerven van voedsel en fysieke hulpmiddelen. Voor een deel gaat het daarbij om op ontspanning en ontplooiing gerichte recreatieve activiteiten. Daarbij geldt dat ook het verkrijgen van materiële goederen vooral een vorm van vermaak – leisure – is geworden en niet meer zozeer de laatste stap in de logistieke keten. Andere activiteiten met niet-materieel product zijn, zoals zakelijke en financiële diensten en openbaar bestuur, gericht op het (beter) laten functioneren van de samenleving, of voorzien in menselijke ontwikkeling en welzijn, zoals onderwijs en zorg.

Hoewel ook in de dienstverlening sprake is van productiviteitsverhoging, is deze veel geringer dan in de productie en distributie van fysieke goederen. In de persoonlijke dienstverlening, waarbij persoonlijk contact tussen aanbieder en klant het 'product' vormt, is productiviteitsverhoging per definitie nauwelijks mogelijk. Deze verschillen in productiviteit komen tot uiting in de waarde die met een uur arbeidsinzet wordt gecreëerd en ook in de ontwikkeling van de werkgelegenheid. De industrie is in staat om met steeds minder arbeidskrachten in een steeds grotere vraag naar haar producten te voorzien. In de persoonlijke dienstverlening gaat de toename van de vraag vrijwel gelijk op met de toename van de werkgelegenheid.

Bovendien verschillen deze activiteiten naar vestigingsplaatsvoorkeur en naar het type locatie. Zorg- en onderwijsinstellingen een deel van de dienstverlening zijn sterk consumentverzorgend en arbeidsintensief. De spreiding over het land komt daarom overeen met de bevolkingsspreiding. Een ander deel van de (arbeidsintensieve) financiële en zakelijke dienstverlening is niet gebonden aan de lokale afzetmarkt, maar vooral gericht op het aanbod van arbeid. Industrie en bouwnijverheid zijn doorgaans ook gericht op de nationale afzetmarkt en op het buitenland maar hebben, meer dan de diensten behoefte aan ruimte. Zij zijn daarom in toenemende mate buiten de steden te vinden, net als de landbouw, die ook veel productieruimte nodig heeft.

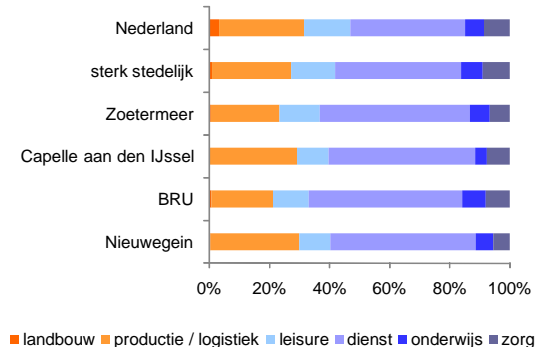
Verskil tussen Oost en West in de BRU-regio

De BRU-regio is een van de regio's waar de verdienstelijking al vroeg begon en inmiddels het sterkst is voortgeschreden (figuur 4.9). Hierdoor beschikt de regio al decennia lang over een sterke economische structuur. De sectorsamenstelling in de BRU-regio leidde tot een sterke groei van de werkgelegenheid en zal dat naar verwachting in de toekomst blijven doen. De activiteiten leisure, diensten, onderwijs en zorg waren in het midden van de jaren negentig in de BRU-regio goed voor bijna driekwart van de werkgelegenheid, terwijl het landelijke aandeel 62% bedroeg. In 2008 waren deze aandelen opgelopen tot respectievelijk 79% en 69%.

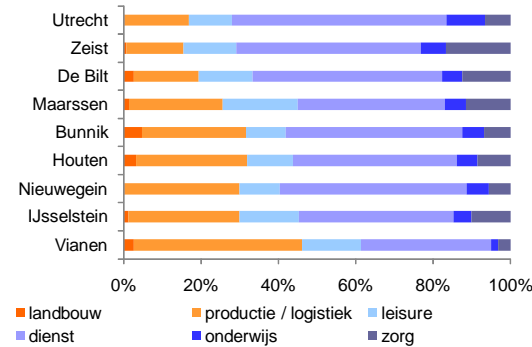
Het westen van de regio onderscheidt zich qua economische structuur van het oostelijke deel van de BRU-regio (figuur 4.10). De gemeenten in het westen en zuiden van de BRU-regio geven in belangrijke mate vorm aan de functie van logistieke draaischijf die Midden-Nederland in ons land vervult. Het aandeel van

productie en logistiek in de economie is er dan ook relatief groot en het aandeel van de diensten en zorg relatief klein. In De Bilt en Zeist maken juist deze activiteiten een groot deel in de werkgelegenheid uit. Het westen van de regio heeft daarmee in relatief grote mate een 'blauwe-boordeneconomie', terwijl in het oosten en in de stad Utrecht de verdienstelijking verder is voortgeschreden.

Figuur 4.9 Werkgelegenheidsstructuur 2008



Figuur 4.10 Werkgelegenheidsstructuur 2008



Bron: ABF-Research

Bron: ABF-Research

Als niet alleen het aandeel van de activiteiten in de regionale economie, maar ook hun aandeel in de landelijke werkgelegenheid per activiteit in beschouwing wordt genomen, blijkt in welke activiteiten de BRU-regio een vooraanstaande positie inneemt. De regio is vooral gespecialiseerd in financiële dienstverlening, hoger onderwijs, informatietechnologie en speur- en ontwikkelingswerk. De concentratie-index van deze sectoren is groter dan twee¹². Oftewel, het aandeel van de regio in deze sectoren is meer dan tweemaal zo groot als het aandeel in de totale Nederlandse werkgelegenheid (figuur 4.11). Met name in het hoger onderwijs en het verzekerings- en pensioenwezen neemt de BRU-regio een sterke positie in. In deze sectoren is een op de zes banen in ons land in de BRU-regio geconcentreerd. Daarnaast is de BRU-regio binnen ons land een vooraanstaand financieel en research-centrum. De regio is goed voor een op de tien banen in het bankwezen en het speur- en ontwikkelingswerk in ons land.

Nieuwegein: logistiek én dienstverlening

Nieuwegein telt ruim 44.500 banen en neemt daarmee 11% van de werkgelegenheid in de BRU voor zijn rekening. Nieuwegein is minder sterk 'verdienstelijkt' dan de BRU-regio als geheel (figuur 4.9). Dat is het gevolg van de relatief kleine omvang van de leisure-activiteiten, het onderwijs en de zorg enerzijds en het forse aandeel van de bouwnijverheid en de groothandel in de werkgelegenheid anderzijds. Het grote aandeel van deze logistieke activiteiten weerspiegelt de centrale ligging van Nieuwegein in het land en het grote areaal

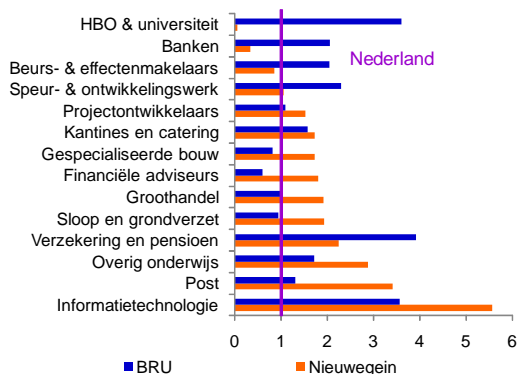
¹² De concentratie-index geeft aan in welke sectoren een regio in vergelijking met Nederland is gespecialiseerd. Specialisatie houdt in dat de regio in verhouding tot zijn omvang een groot deel van een sector binnen zijn grenzen heeft. De concentratie-index drukt dan ook het aandeel van een regio in een sector uit in het aandeel van een regio in de totale economie. Als deze index groter is dan 1 is de sector in de regio geconcentreerd, bij een index die kleiner is dan 1 is de sector juist in geringe mate in de regio aanwezig.

bedrijventerrein in de gemeente. De economische structuur van Nieuwegein komt daarmee sterk overeen met de structuur in de andere gemeenten in het westen van de BRU-regio, maar vertoont door het grote aandeel van de dienstverlenende activiteiten ook 'oostelijke' trekken. De zakelijke dienstverlening is met meer dan 19.000 banen zelfs veruit de grootste sector in Nieuwegein en wordt pas op grote afstand gevolgd door de groothandel, de detailhandel en de bouwnijverheid (figuur 4.12).

Nieuwegein is sterk gespecialiseerd in logistieke activiteiten, zoals postverwerking en groothandel, bouwnijverheid en in financiële dienstverlening. Voor al deze sectoren is de concentratie-index groter dan 2. De sterkste positie heeft Nieuwegein echter niet in de logistieke sector, maar in de informatietechnologie. De concentratie-index voor de ICT-sector bedraagt bijna 6. Oftewel, het aandeel van Nieuwegein is in deze sector bijna zesmaal zo groot als in de totale Nederlandse werkgelegenheid (figuur 4.11).

De werkgelegenheid in Nieuwegein is zeer ongelijkmatig over de gemeente gespreid. De beide grote bedrijventerreinen – Plettenburg en Laagraven-Liesbosch – zijn tezamen met rond 20.000 arbeidsplaatsen goed voor 45% van de werkgelegenheid in Nieuwegein. Op zeer grote afstand volgen daarna de wijken Doorslag – kantorencentrum De Poort – met 5.000 arbeidsplaatsen en Vreeswijk-De Wiers en Centrum die ieder rond 4.000 arbeidsplaatsen tellen. Daarmee bevindt zich in Nieuwegein rond 40% van de werkgelegenheid in de woonwijken, hetzij in concentraties van kantoren en in winkelcentra, hetzij in verspreide bedrijfspanden en winkels.

Figuur 4.11 Concentratie-index 2008



Bron: ABF-Research

Figuur 4.12 Werkgelegenheid Nieuwegein 2008

sector	banen
totaal	45.510
landbouw	118
industrie	2.540
bouw	3.827
transport	1.404
groothandel	5.697
detailhandel	3.937
horeca	841
financiële diensten	1.721
zakelijke diensten	19.325
bestuur	920
onderwijs	2.619
zorg	2.561

Bron: ABF-Research

4.3 Bedrijfsleven en vernieuwing in Nieuwegein

Werkgelegenheid komt tot stand als gevolg van de activiteiten van bedrijven en instellingen. Het bedrijfsleven organiseert de productie van goederen en diensten door het combineren van grondstoffen, kapitaal, arbeid en kennis. Zij creëert welvaart in de vorm van een vergoeding voor de leveranciers van deze productiefactoren – leveranciers, kapitaalverschaffers en werknemers. Daarnaast komt deze welvaartscreatie tot uitdrukking in het financiële resultaat van het

bedrijfsleven zelf, oftewel in haar rentabiliteit en solvabiliteit. Dit financiële resultaat varieert weliswaar op de golven van de economische conjunctuur, maar in het algemeen is het Nederlandse bedrijfsleven in financieel opzicht zeer gezond.

Welvaartscreatie door bedrijven en instellingen is een dynamisch proces. Er is voortdurend sprake van economische groei en economische vernieuwing. Het bedrijfsleven zorgt voor economische groei door toename van de productie en de werkgelegenheid en door stijging van de arbeidsproductiviteit. Daarnaast geven bedrijven en instellingen vorm aan de ontwikkeling van de economische structuur door hun activiteitenpalet en organisatiestructuur aan te passen aan de eisen die de markt in de vorm van concurrentieverhoudingen en wensen van klanten stelt. Daarbij is bovendien sprake van een voortdurende wijziging in de samenstelling van het bedrijvenbestand – bedrijvendynamiek. Bedrijven worden opgericht, verplaatsen zich en gaan ten gronde.

In de afgelopen jaren uitte de dynamiek van het bedrijfsleven zich in de eerste plaats in een sterke groei van het aantal bedrijven en instellingen. Deze groei was zelfs sterker dan de groei van de werkgelegenheid. Als gevolg daarvan was sprake van een sterke schaalverkleining. Het aantal banen per vestiging nam tussen 1996 en 2008 af van 8,4 tot 7,6. Organisaties in het openbaar bestuur, onderwijs, zorg, financiële dienstverlening en industrie kennen vanwege de kapitaalintensiteit of de omvang van het takenpakket traditioneel een forse omvang. Behalve in de industrie is in deze sectoren nog steeds sprake van schaalvergroting. In het sterkst groeiende deel van de economie – leisure-activiteiten en zakelijke dienstverlening – wordt de productie echter steeds meer georganiseerd in kleine, flexibele organisaties. Om kostendekkend te kunnen worden aangeboden kunnen deze nieuwe diensten doorgaans met een geringer omvang volstaan. Het aandeel van deze sectoren in het bedrijvenbestand is dan ook groter dan in de werkgelegenheid. Voor de grootschalige sectoren is het aandeel in het bedrijfsleven juist kleiner dan het aandeel in de werkgelegenheid.

Bedrijfsleven financieel gezond

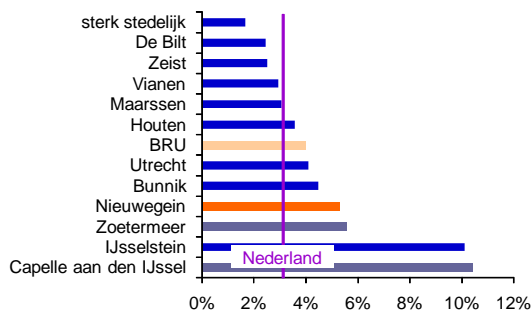
De 'productiekant' van de economie wordt in de BRU-regio gevormd door bijna 41.000 bedrijven en instellingen. Over het jaar 2008, aan de vooravond van de huidige economische crisis, kenden deze bedrijven en instellingen een gemiddeld rendement op het geïnvesteerde vermogen van 4%. Daarmee was de financiële prestatie van het bedrijfsleven in de BRU-regio beter dan landelijk het geval was (figuur 4.13). Voor een deel was dat te danken aan het grote aandeel van sectoren met een hoog rendement, zoals de zakelijke dienstverlening, de handel en de logistiek. Daarnaast speelden echter ook het regionale vestigingsklimaat en de kenmerken van het regionale bedrijfsleven een rol. Anders dan landelijk het geval was, vertoonden de horeca en de financiële dienstverlening in 2008 een zeer goed rendement.

Nieuwegein telt bijna 3.900 vestigingen en heeft daarmee bijna 10% van het regionale bedrijfsleven binnen zijn grenzen. Het bedrijfsleven in Nieuwegein is in financieel opzicht zeer gezond. De rentabiliteit was in 2008 met 5,3% hoger dan gemiddeld in de regio (figuur 4.13). Net als in de BRU-regio als geheel het geval was, speelde niet alleen de economische structuur in Nieuwegein hierbij een grote rol, maar ook de prestaties van individuele bedrijven. Vooral de horeca en de

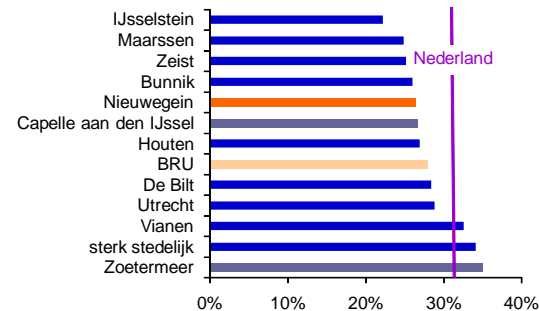
financiële dienstverlening presteerden goed en daarnaast ook de handel en de zakelijke dienstverlening.

Het bedrijfsleven in de BRU-regio en Nieuwegein heeft daarentegen wat minder dan gemiddeld 'vet op de botten'. De solvabiliteit is hier wat lager dan landelijk en net als bij de rentabiliteit is dat niet zozeer het gevolg van de sectorstructuur, maar van de situatie in het regionale en lokale bedrijfsleven zelf. Sectoren met een doorgaans goede solvabiliteit, zoals industrie, logistiek, financiële en zakelijke dienstverlening, onderwijs en overheid, hebben een belangrijk aandeel in de regionale en lokale economie. De solvabiliteit in deze sectoren is hier echter relatief laag (figuur 4.14).

Figuur 4.13 Rentabiliteit bedrijfsleven 2008



Figuur 4.14 Solvabiliteit bedrijfsleven 2008



Bron: ABF-Research

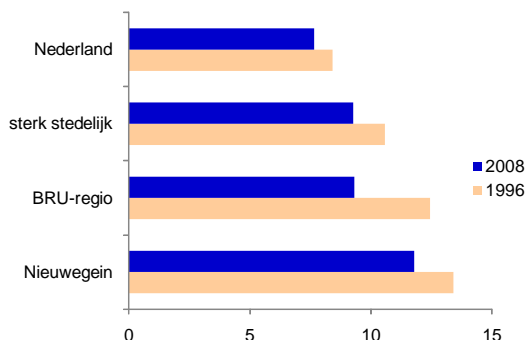
Bron: ABF-Research

Beperkte schaalvergroting en productiviteitsverhoging

Het bedrijfsleven in de BRU-regio komt dankzij een zeer sterke daling van de omvang van de gemiddelde vestiging in de afgelopen jaren qua schaalgrootte overeen met het gemiddelde voor de sterk stedelijke gemeenten. Deze daling van de bedrijfsomvang deed zich vooral voor in de zakelijke diensten, en daarnaast in de bouwnijverheid en de transportsector. In Nieuwegein zijn bedrijven en instellingen echter relatief groot (figuur 4.15). Deze grootschaligheid geldt over de volle breedte van het bedrijfsleven, met uitzondering van de industrie. Vooral de financiële instellingen, de gezondheidszorg en de handel hebben in Nieuwegein een relatief groot personeelsbestand. De schaalverkleining verliep hier bovendien niet sneller dan landelijk. Het bedrijfsleven blijft hier relatief grootschalig en dat heeft tot gevolg dat er in Nieuwegein een relatief grote behoefte aan grootschalige bedrijfshuisvesting zal blijven bestaan.

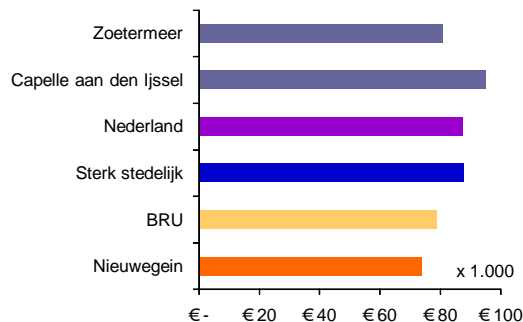
Tegenover het grote aantal banen dat bedrijven en instellingen in de BRU-regio en Nieuwegein creëren staat een relatief lage arbeidsproductiviteit (figuur 4.16). Deze achterstand ten opzichte van het landelijk gemiddelde is in eerste instantie het gevolg van de economische structuur. De sectoren met de hoogste arbeidsproductiviteit, delfstoffenwinning, industrie en financiële dienstverlening, hebben hier slechts een klein aandeel in de werkgelegenheid. Daarnaast speelt echter ook de situatie in individuele bedrijven en instellingen in de BRU-regio en in Nieuwegein een rol. De arbeidsproductiviteit blijft hier in vrijwel alle sectoren achter bij het landelijk gemiddelde voor die sector. Alleen in de bouwnijverheid en in de horeca is de productiviteit relatief hoog.

Figuur 4.15 Aantal banen per vestiging



Bron: ABF-Research

Figuur 4.16 Arbeidsproductiviteit 2008

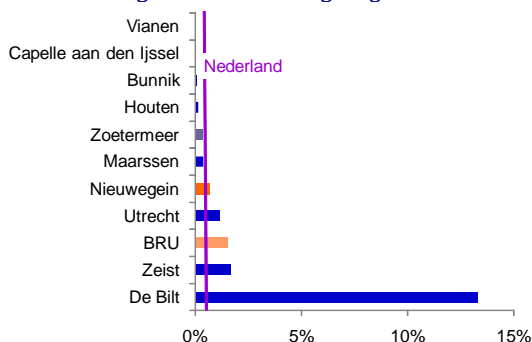


Bron: ABF-Research

Sterke vernieuwing door investeringen en onderzoek en ontwikkeling

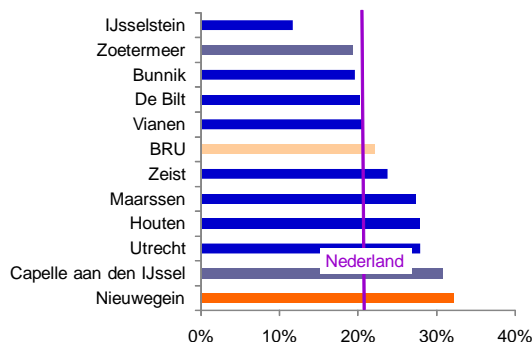
Hoewel de arbeidsproductiviteit relatief laag is, is het bedrijfsleven in de BRU-regio wel degelijk vernieuwend. In de eerste plaats zijn onderzoek en ontwikkeling hier goed voor een relatief groot deel van de werkgelegenheid in de regio (figuur 4.17). Deze concentratie hangt voor een deel samen met de centrale ligging van de regio in ons land, die de aanleiding vormt voor de vestiging van onderzoeksinstituten door de rijksoverheid. KNMI en RIVM zorgen niet alleen voor een groot aandeel van onderzoek en ontwikkeling in De Bilt, maar zijn ook van grote invloed op het hoge aandeel van de BRU-regio als geheel. Daarnaast speelt echter ook de aanwezigheid van de universiteit en daaraan gelieerde activiteiten een rol. De vernieuwing in de BRU-regio beperkt zich echter niet tot enkele onderzoek- en ontwikkelingsinstituten, maar vindt over de volle breedte van de economie plaats. De regio vertoont in vrijwel alle sectoren een hogere investeringsquote¹³ dan landelijk het geval is.

Figuur 4.17 Aandeel banen onderzoek en ontwikkeling in totale werkgelegenheid 2008



Bron: ABF-Research

Figuur 4.18 Investeringsquote 2008



Bron: Rabobank

¹³ De investeringsquote is het aandeel van de investeringen in de bruto toegevoegde waarde van een onderneming. De bruto toegevoegde waarde is het resultaat van de onderneming voor afschrijvingen, loonbetaling en financiële lasten.

In nog sterkere mate geldt deze oriëntatie op vernieuwing voor het bedrijfsleven in Nieuwegein. Er bevindt zich hier niet alleen meer werkgelegenheid in onderzoek en ontwikkeling dan gemiddeld, maar vooral is de investeringsquote hier zeer hoog (figuur 4.18). Nieuwegein neemt qua investeringsniveau van het bedrijfsleven zelfs de eerste plaats in onder de beschouwde gemeenten. Deze positie is vooral te danken aan de industrie, de logistieke sector en de financiële en zakelijke dienstverlening.

Sterke dynamiek bedrijvenbestand, maar weinig ruimte

In de economische dynamiek in Midden-Nederland speelt niet alleen de productie- en werkgelegenheidsgroei door bestaande bedrijven een rol, maar ook de dynamiek in het bedrijvenbestand. Aan de ene kant wordt het bedrijvenbestand aangevuld door startende bedrijven – ‘geboorten’ – en door oprichting van nevenvestigingen – ‘adoptie’. Aan de andere kant worden bedrijven opgeheven, waardoor er sprake is van ‘sterfte’ (zie box Bedrijvendynamiek).

Box Bedrijvendynamiek

Zoals voor de bevolking is ook voor het bedrijfsleven sprake van een ‘burgerlijke stand’ die de ontwikkeling van het aantal bedrijven in een gebied weergeeft.

Het aantal starters – geboorten – biedt een blik op de ondernemingszin van de bevolking. Opheffingen – overlijden – en verplaatsingen – verhuizingen – geven aan of ondernemingen falen of juist slagen. Vestiging van bedrijven die uit een andere regio afkomstig zijn of oprichtingen van nevenvestigingen – adoptie – bieden een beeld van de aantrekkelijkheid van een gebied voor het bedrijfsleven. Omgekeerd kan vertrek van bedrijven uit een gebied op een minder aantrekkelijk vestigingsmilieu duiden.

In de afgelopen jaren nam het bedrijvenbestand in Nederland met gemiddeld 5% per jaar toe. Starters en opheffingen zijn met respectievelijk 7% en 6% de belangrijkste factoren in deze dynamiek. Oprichting van nevenvestigingen zorgen jaarlijks voor een uitbreiding van het bedrijvenbestand met 4%.

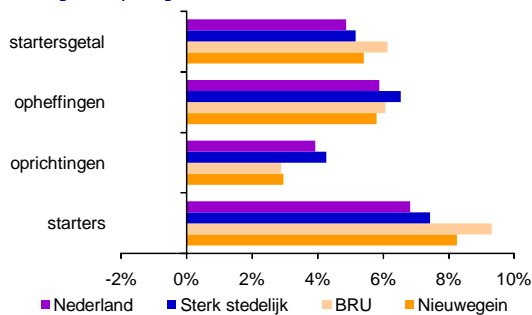
Daarnaast verhuist ieder jaar 7% van de bedrijven naar een andere locatie. Verhuizing vindt vrijwel altijd plaats uit nood – ruimtegebrek – en houdt een forse aanslag op de bedrijfsvoering en bedrijfskosten in. Bedrijven zijn doorgaans echter sterk gebonden aan hun afzet- en arbeidsmarkt en willen de voordelen van hun oude vestigingsplaats zoveel mogelijk behouden. Verhuizing vindt dan ook vrijwel altijd plaats over korte afstand. Jaarlijks verhuist 4% van de bedrijven binnen een gemeente en 3% naar een andere gemeente.

Bedrijven verhuizen dus niet graag en ook niet graag over lange afstand. Nieuwe bedrijfshuisvesting trekt dan ook vooral gegadigden uit bestaande bedrijfshuisvesting in de directe omgeving. Met andere woorden, nieuwbouw ‘trekt gaten’ in de bestaande voorraad.

Steden kennen doorgaans de grootste dynamiek in het bedrijvenbestand. Het aantal startende ondernemingen en nevenvestigingen is er groot, evenals het aantal opgeheven ondernemingen. In de BRU-regio en Nieuwegein gaat de dynamiek nog boven dit stedelijke gemiddelde uit. Dankzij de ondernemende bevolking is de bedrijvendynamiek in hier zeer sterk. Het aantal startende ondernemingen is hier veel groter dan gemiddeld, maar het aantal oprichtingen van nevenvestigingen blijft achter bij het landelijk gemiddelde. De krappe markt voor bedrijfshuisvesting in de regio speelt hierbij mogelijk een rol. Op krapte duiden ook

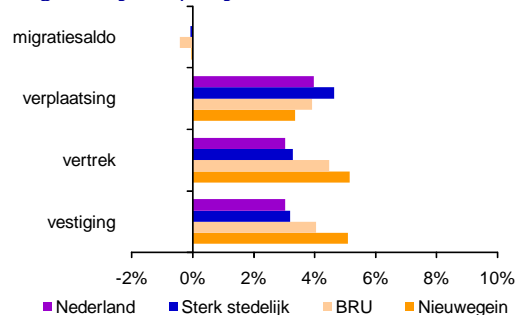
het relatief beperkte aantal binnengemeentelijke verplaatsingen en het vertrekoverschot van bedrijven voor de regio (figuur 4.20).

Figuur 4.19 Start, oprichting en opheffing bedrijven per jaar 1996-2006



Bron: KvK

Figuur 4.20 Vestiging, vertrek en verplaatsing bedrijven per jaar 1996-2006



Bron: KvK

Niet alle gemeenten in de BRU-regio vertonen echter dezelfde mate van bedrijvendynamiek. Analoog aan de situatie op de woningmarkt speelt op de markt voor bedrijfshuisvesting de ontwikkeling van het huisvestingsaanbod op lokaal niveau een belangrijke rol in de verschillen in groei van het bedrijvenbestand tussen gemeenten. In de afgelopen jaren was vooral in Houten en IJsselstein sprake van uitbreiding van het areaal bedrijventerrein. Hierdoor kenden deze gemeenten ten opzichte van het bedrijvenbestand het grootste aantal starters en het grootste vestigingsoverschot van de gemeenten in de BRU-regio. Utrecht liet eveneens een hoog startersgetal zien, maar daarnaast ook een groot vertrekoverschot. Dat duidt erop dat (startende) ondernemingen die willen doorgroeien, niet in de stad terecht kunnen.

In mindere mate bieden Maarssen, De Bilt en Nieuwegein hetzelfde beeld. Dit duidt erop dat de vernieuwing van het bedrijvenbestand in Nieuwegein in de afgelopen jaren door een gebrek aan mogelijkheden voor bedrijfshuisvesting werd beperkt (zie paragraaf 5.2). Zowel voor de economische ontwikkeling van Nieuwegein als voor die van de BRU-regio als geheel is de ontwikkeling van 't Klooster daarom van groot belang.

4.4 Vestigingsklimaat

Onder vestigingsklimaat wordt verstaan, het geheel van buiten de onderneming gelegen omstandigheden dat van invloed is op het presteren van die onderneming, maar waarop deze nauwelijks invloed kan uitoefenen (Atzema e.a., 2002). Het vestigingsklimaat bestaat uit een rijk geschakeerd geheel van economische, sociale, culturele, juridische en ruimtelijke factoren. Deze 'vestigingsplaatsfactoren' verschillen qua schaal waarop zij werkzaam zijn en daarnaast varieert hun invloed van sector tot sector (zie box Vestigingsklimaat in drieën).

Box Vestigingsklimaat in drieën

De invloed van de maatschappelijke en ruimtelijke omgeving – het vestigingsklimaat – op een onderneming varieert in de tijd en naar sector. Transportkosten speelden bijvoorbeeld in het verleden een grotere rol dan nu en zijn voor de logistieke sector van groter belang dan voor de dienstverlening.

Bovendien verschilt de ruimtelijke schaal waarop omstandigheden zich voordoen. Tussen landen zijn de omvang van de afzetmarkt, wet- en regelgeving en het belastingregiem onderscheidend voor het vestigingsklimaat. Binnen een land zijn deze nationale omstandigheden overal hetzelfde, maar onderscheiden regio's zich van elkaar door verschillen in nationale en internationale bereikbaarheid, aanwezigheid van leveranciers, mogelijkheden voor subsidie, arbeidsmarkt en woon- en leefklimaat. Binnen een regio verschillen deze aspecten doorgaans nauwelijks van elkaar. Op dit lokale schaalniveau vormen de mogelijkheden op het gebied van bedrijfshuisvesting, de bereikbaarheid en het gemeentelijk beleid echter wel onderscheidende productieomstandigheden.

Doordat productieomstandigheden op verschillende ruimtelijke schaalniveaus werken, verschillen de aangrijpingspunten voor beleid van de nationale, regionale en lokale overheden. Provincies en gemeenten hebben geen invloed op de nationale of internationale ligging of op het belastingregiem, en gemeenten kunnen nauwelijks invloed uitoefenen op de arbeidsmarkt en op het regionale woon- en leefklimaat.

Nationale vestigingsplaatsfactoren oefenen geen invloed uit op de positie van de BRU-regio en Nieuwegein binnen het Nederlandse economische bestel. Het regionale vestigingsklimaat is echter wel van grote invloed op de ontwikkeling in de regio, zo blijkt uit het achterblijven van de werkgelegenheidsgroei in de regio bij de verwachting (zie paragraaf 4.1). Voor de economische ontwikkeling in de verschillende gemeenten in de BRU zijn daarnaast ook lokale vestigingsplaatsfactoren van belang (figuur 4.21).

Gunstig regionaal vestigingsklimaat

Op een aantal aspecten is het regionale vestigingsklimaat in Midden-Nederland zeer gunstig. De BRU-regio biedt ondernemingen in de eerste plaats een omvangrijke en welvarende afzetmarkt en een grote, ondernemende en goed opgeleide beroepsbevolking (figuur 4.22). De regio biedt daarnaast een prettig woon- en leefklimaat, met een hoog voorzieningenniveau op het gebied van winkels, onderwijs, cultuur en zorg, en afwisselende stadscentra en woonmilieus (zie paragraaf 2.5). Tot slot ligt de BRU-regio centraal in het land en wordt zij goed ontsloten door het nationale en internationale net van (spoor)wegen.

De BRU-regio kampt echter ook met nadelen van de sterke concentratie van activiteiten en inwoners. Zowel voor bedrijven als voor bewoners zijn in vergelijking met andere regio's de huisvestingsmogelijkheden schaars en de huisvestingskosten hoog (zie hoofdstuk 5). Bedrijven verlaten per saldo dan ook de regio (figuur 2.23). Krapte op de markt voor huisvesting doet zich overigens vooral voor ten aanzien van bedrijfshallen. De kantorenmarkt in Midden-Nederland is wel ruim.

Figuur 4.21 Regionaal en lokaal Vestigingsklimaat

regionaal

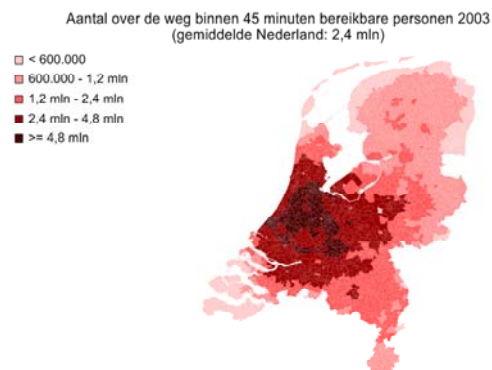
- omvang afzetmarkt
- omvang arbeidsmarkt
- beschikbaarheid kennis
- aanwezigheid toeleveranciers
- woon- en leefklimaat
- (inter)nationale ligging

lokaal

- lokale bereikbaarheid en parkeren
- beschikbaarheid bedrijfshuisvesting

Bron: ABF-Research

Figuur 4.22 Afzetmarkt Midden-Nederland 2003



Bron: ABF-Research

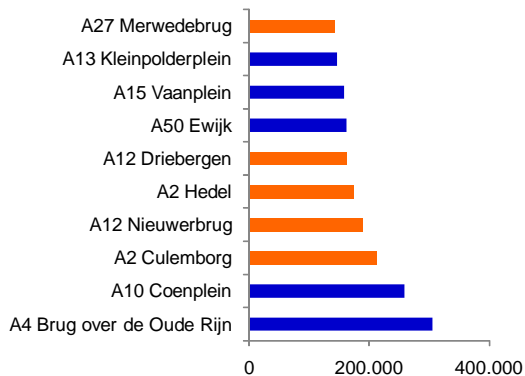
Verder staat de bereikbaarheid van de regio onder druk door de sterke congestie op de snelwegen. De A2, de A12 en de A27 in de directe omgeving van de BRU-regio nemen al jaren lang vijf plaatsen in de landelijke file top-10 voor hun rekening (figuur 4.23). Het bestuur van de regio ziet 'verbetering van de Ring Utrecht inclusief alle toeleidende infrastructuur' dan ook als een van haar belangrijkste na te streven resultaten (BRU, 2007). Verder is de criminaliteit in de BRU-regio groter dan gemiddeld in de stedelijke gemeenten in ons land.

Lokaal vestigingsklimaat

Het lokale vestigingsklimaat wordt tot slot gevormd door de huisvestingsmogelijkheden, de bereikbaarheid van bedrijfslocaties en de relatie tussen de gemeentelijke overheid en het bedrijfsleven. De markt voor bedrijfshuisvesting in Nieuwegein was tot de economische crisis van 2008 krap (zie paragrafen 5.1 en 5.2). Nieuwegein vertoonde in deze periode, net als de BRU-regio als geheel, een vertrekoverschot voor bedrijven. Dit overschot was wel kleiner dan het overschot voor de regio als geheel. Vooral Utrecht en Maarssen vertoonden een grote uitstoot van bedrijven, doordat daar nauwelijks meer uitgeefbaar terrein beschikbaar was (figuur 4.24). Nieuwegein beschikt verder over een zeer goede infrastructuur. De stad is door middel van zes aansluitingen verbonden met het snelwegennet. Naast congestie op deze snelwegen speelt in de spitsuren echter ook de drukte op de ontsluitingswegen de bereikbaarheid van de bedrijfslocaties in Nieuwegein parten. Op kantoorlocaties schiet het aantal parkeerplaatsen soms tekort.

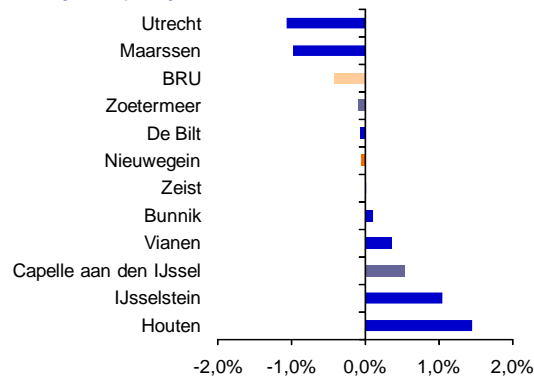
In de relatie tussen de gemeente en het bedrijfsleven verdient een actief accountmanagerschap door de gemeente aanbeveling. Gestructureerd overleg over de ontwikkeling in de gemeente is daarvoor de basis, maar niet voldoende. Daadkrachtig leiderschap van de gemeente is vereist op specifieke 'dossiers', zoals herstructurering van bedrijventerreinen, overlast door criminaliteit en de herziening van de winkelstructuur. Het algemeen belang, waarvan de gemeente de lokale hoedster is, wordt in veel gevallen niet het beste gediend met generiek beleid, maar juist met concrete sturing van de maatschappelijke ontwikkeling door de overheid.

Figuur 4.23 Filetop-10 in kilometerminuten 2007



Bron: Ministerie Verkeer en Waterstaat

Figuur 4.24 Saldo binnenlandse migratie bedrijven per jaar 1996-2006



Bron: ABF-Research

4.5 Nieuwegein de vitaliteit voorbij?

Sterke basis en gouden ligging

Dankzij de economische structuur en het vestigingsklimaat kende Midden-Nederland in de afgelopen decennia een zeer sterke economische ontwikkeling. De economische structuur van de regio is zeer sterk doordat zich hier veel activiteiten bevinden die een sterke groei van de werkgelegenheid vertonen: financiële en zakelijke dienstverlening, logistieke activiteiten en gezondheidszorg. Door ligging en bereikbaarheid, de omvang van de afzet- en arbeidsmarkt en het woon- en leefklimaat biedt de regio bovendien een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven en inwoners. Aan het einde van de twintigste eeuw behoorde de BRU-regio dan ook tot de koplopers qua economische vitaliteit.

Conclusie: Nieuwegein beschikt over een 'gouden ligging'.

Sterke economische basis

Nieuwegein kende in de afgelopen decennia een zeer sterke groei van de werkgelegenheid. Sinds het midden van de jaren negentig nam het aantal banen met 40% toe. Deze prestatie stoelt in de eerste plaats op de zeer sterke, zij het wat opmerkelijke, economische structuur. Aan de ene kant bevindt het aandeel van de zakelijke diensten zich hier op het voor een stedelijke gemeente gebruikelijke hoge niveau. Aan de andere kant is het aandeel van productieactiviteiten voor zo'n gemeente zeer groot. In een aantal zakelijke diensten is Nieuwegein een speler van formaat in ons land. Vooral in de ICT-sector neemt Nieuwegein een sterke positie in. Verzorgende activiteiten – leisure, onderwijs en gezondheidszorg – komen minder aan bod.

Conclusie: Nieuwegein neemt binnen de BRU-regio een koppositie in qua economische vitaliteit.

Gunstig vestigingsklimaat

De sterke groei was echter niet alleen te danken aan de aanwezigheid van sterke economische sectoren in de gemeente, maar ook aan het vestigingsklimaat. De banengroei was over de gehele breedte van de economie sterker dan landelijk

Nieuwegein profiteert sterk van het gunstige regionale vestigingsklimaat in Midden-Nederland en biedt daarnaast op lokaal niveau een gunstig vestigingsklimaat. De stad wordt ontsloten door drie snelwegen en heeft een zeer aanzienlijk deel van het areaal bedrijventerrein in de BRU-regio binnen zijn grenzen. Met 't Klooster beschikt de gemeente bovendien nog over een grote voorraad uitgeefbaar areaal.

Conclusie: Nieuwegein profiteert van zijn gunstige ligging en voegt daar een goed lokaal vestigingsklimaat aan toe.

Vernieuwend Nieuwegein

De gunstige aard van de activiteiten en de gunstige productieomstandigheden vertalen zich in een goede bedrijfseconomische prestatie van het bedrijfsleven in Nieuwegein. Aan de vooravond van de jongste economische crisis – in 2008 – was de rentabiliteit zeer hoog. Bovendien is het bedrijfsleven hier zeer toekomstgericht. De investeringsquote is hoog en het aandeel van onderzoek en ontwikkeling in de werkgelegenheid is groot, evenals het aantal startende ondernemingen.

Conclusie: Het bedrijfsleven in Nieuwegein is in economisch opzicht gezond.

Wolken voor de zon

De recente werkgelegenheidsontwikkeling in de BRU-regio blijft echter wat achter bij de landelijke ontwikkeling. Congestie speelt daarbij een belangrijke rol. Huisvestingsmogelijkheden zijn schaars en duur en de bereikbaarheid van de regio staat onder druk. Ook Nieuwegein kampt met druk op de ruimte. De gemeente beschikte in de afgelopen jaren nauwelijks over uitgeefbaar bedrijventerrein en vertoonde een vertrekoverschot van bedrijven. De verkeerscongestie speelt vooral de logistieke bedrijvigheid parten. Met 't Klooster kan Nieuwegein nog eenmaal de functie van groeikern voor Midden-Nederland vervullen.

Conclusie: De druk op de ruimte maakt een einde aan de sterke economische groei in Nieuwegein.

Hoofdstuk 5. Perspectief voor het vastgoed

'(. . .) wordt het westelijke deel van de regio gekenmerkt door de transportassen A2 en A12 met daaraan het grootschalige vestigingsmilieu van kantoorparken en bedrijventerreinen' (BRU, 2005).

Vastgoed is de belichaming van de ruimtebehoefte bij bedrijven en consumenten. De vraag die zij uitoefenen bepaalt de omvang van de benodigde voorraad. Gemeenten maken mogelijk dat in deze vraag wordt voorzien door planontwikkeling voor nieuwbouwlocaties. Daarmee kunnen zij sturing geven aan de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwde omgeving en het sociaal-economisch perspectief.

De vraag naar vastgoed is echter niet statisch en vastgoedmarkten zijn niet lokaal gebonden (zie box Vastgoedsector verandert). Bedrijven, retailers en consumenten die op zoek zijn naar huisvesting hebben vaak een regionaal en soms zelf nationaal zoekgebied. Door hierop in de planvorming in te spelen, biedt het voor gemeenten gedeeltelijk ruimte om zelf sturing te geven aan de markt.

Er is daarbij geen sprake van een blauwdruk. De bestaande structuren zijn mede bepalend voor de toekomstige gebruikersvraag en dat begrenst de toekomstige mogelijkheden. Dat neemt niet weg dat actie ondernemen wel degelijk tot succes kan leiden: stapje voor stapje resultaat boeken.

In dit hoofdstuk komen achtereenvolgens de markten voor kantoren, bedrijfsruimte, winkels en woningen in Nieuwegein aan de orde.

Box Vastgoedsector verandert

De vastgoedsector verandert de komende jaren sterk. De afgelopen decennia hebben in het teken gestaan van sterke groei van de gebruikersvraag. Dat zien we terug in alle kernsectoren: woningbouw, kantoor- en bedrijfsruimte en winkelpanden. In al deze sectoren is de voorraad fors gestegen en zijn nieuwe concepten ontwikkeld die voor een brede variatie in het aanbod hebben gezorgd. Naar verwachting komt landelijk in het komende decennium een einde aan deze groei van de vastgoedvraag. In de eerste plaats een trendomkeer in de demografie. De beroepsbevolking zal dit decennium een piek bereiken en zal geleidelijk aan gaan dalen. Daarnaast stellen bedrijven andere, nieuwe eisen aan vastgoed. Locatie, technologische vernieuwing en duurzaamheid zullen de vastgoedvraag in de komende jaren gaan domineren. Een groot deel van de huidige vastgoedvraag voldoet niet langer aan de gebruikerseisen in de nieuwe tijd. Verder ontstaat er een nieuwe generatie consumenten met een andere kijk op leefpatronen en uitgaven. Het consumentengedrag zal hierdoor sterk veranderen, waarbij de relatie tussen wonen en mobiliteit aan de ene kant en het bestedingsgedrag aan de andere kant zullen veranderen. Tot slot zullen de komende jaren in economisch perspectief een nieuw tijdperk inluiden. Het oude niveau van welvaart en welzijn is niet vanzelfsprekend. De internationale concurrentie neemt toe en in combinatie met de sterke hervorming van de overheidsfinanciën in Europa zal dit de ontwikkeling van de werkgelegenheid en koopkracht remmen.

Deze trends zijn van invloed op de omvang van de vraag naar vastgoed en de kwaliteit van locaties, gebouwen en concepten. Dat is ook terug te zien in de huidige markt, waar leegstand in vooral bedrijfshallen en kantoren een structurele component heeft gekregen. Ook in de winkelmarkt zien we het aanbod stijgen. De enige uitzondering is de woningsector, hoewel de laatste anderhalf jaar duidelijk maken dat een gebrek aan vertrouwen bij consumenten forse effecten op de markt kan hebben.

Alle regio's in Nederland hebben of krijgen hier in meer of minder mate mee te maken, ook Nieuwegein. We zien dit ondermeer terugkomen in de leegstand van kantoren in de gemeente. Toch is het perspectief voor vastgoed in Nieuwegein en de regio Utrecht positief. De regio heeft een relatief grote en gevarieerde economie. Bovendien is een stijging van het aantal inwoners en huishoudens in de komende jaren te verwachten en is sprake van een zeer centrale ligging. Ook de bereikbaarheid is goed en tot slot kent de regio een gemiddeld genomen hoog opleidingsniveau van de bevolking.

In economisch perspectief zijn de regionale groeikansen bovengemiddeld. Hoewel de vastgoedvraag op dit moment op een lager niveau dan gemiddeld ligt, veroorzaakt door de zwakke macro-economische conjunctuur, zal deze vraag op de middellange en langere termijn verbeteren. In structurele zin is in regionale context daarom sprake van een sterke, gevarieerde en kansrijke vastgoedmarkt. Dit betekent echter niet dat er binnen de vastgoedsector geen risico's zijn. De veranderende gebruikersvraag zal ook delen van de bestaande voorraad in Nieuwegein raken. In die zin is een actief vastgoedbeleid noodzakelijk om het evenwicht in de markt te helpen herstellen.

5.1 De kantorenmarkt

Profiel kantorenmarkt

Nieuwegein beschikt over een kantorenvorraad van 520.000 m², oftewel bijna 9 m² per inwoner. Daarmee behoort Nieuwegein tot de top-10 van gemeenten met de hoogste kantorendichtheid per inwoner. In deze top-10 staan min of meer vergelijkbare plaatsen als Rijswijk, Zoetermeer, Diemen, Amstelveen, Hoofddorp en

Capelle aan den IJssel. Vergelijkbaar omdat het allemaal middelgrote gemeenten zijn in de directe nabijheid van een van de grote steden. Het zijn bovendien allemaal groeikernen die de laatste decennia hebben voorzien in de opvang van het groeiend aantal inwoners in de regio. Naast woningen heeft dit ook geresulteerd in de realisatie van kantoren.

Op zichzelf is dit noodzakelijk voor een sociaal-maatschappelijk evenwicht. De omvang van de gerealiseerde kantoorruimte is de laatste decennia echter zo omvangrijk dat de verhouding met de lokale markt is verdwenen. Gemeenten hebben gemiddeld 1,5 tot 2 m² kantoorruimte per inwoner voor lokaal verzorgende voorzieningen, functies en bedrijven nodig. Naarmate de kantorenvorraad hoger is, kan dit alleen ingevuld worden door bedrijven die een regionaal of zelfs (inter)nationale verzorgingsfunctie hebben. Steden die in staat zijn deze bedrijven aan te trekken bieden veel werkgelegenheid. Daar staat tegenover dat de concurrentie met andere gemeenten erg groot is. Nieuwegein is daarop geen uitzondering en concurreert met steden als Utrecht, Houten, Zeist en Amersfoort. De uitdaging daarbij is niet zozeer het aantrekken van nieuwe bedrijven, waar veel gemeenten zich op richten. De opgave is juist om een vestigingsklimaat te creëren dat er voor zorgt dat bedrijven zich ook voor langere tijd aan de gemeente willen committeren. De hoge leegstand in veel gemeenten wijst er op dat dit een erg lastige opgave is.

Ontwikkeling kantorenvorraad

De kantorenvorraad in Nieuwegein is verdeeld over 172 kantoorgebouwen. Daarmee heeft het gemiddelde kantoorgebouw in Nieuwegein een omvang van ruim 3.000 m². Dit ligt net iets lager dan het landelijk gemiddelde van 3.200 m² per kantoorgebouw. De kantorenvorraad in Nieuwegein is voor het overgrote deel in periode na 1980 tot stand gekomen. Zij weerspiegelt daarmee niet alleen de ontwikkeling van Nieuwegein als groeikern, maar ook de grote vlucht die het kantoorvolume in ons land in de afgelopen decennia heeft genomen.

De ontwikkeling van de kantorenvorraad in Nieuwegein heeft redelijk gelijkmatig over de afgelopen decennia plaatsgevonden (figuur 5.1). In elk decennium is ongeveer een derde van de kantoorruimte gebouwd. Dat geldt echter niet voor het aantal objecten. In de periode 1980-1989 en 1990-1999 zijn beduidend meer gebouwen ontwikkeld dan in de periode 2000 tot heden. Dit leidt tot twee belangrijke conclusies. In de eerste plaats is sprake van een duidelijke schaalvergroting van kantoorgebouwen in het laatste decennium. Gemiddeld genomen zijn kantoorgebouwen groter dan in de perioden daarvoor. Ten tweede is sprake van kwalitatieve veroudering, omdat er gemiddeld genomen minder nieuwe, courante kantoorruimtes zijn ontwikkeld.

Kenmerken van de vraag naar kantoorruimte

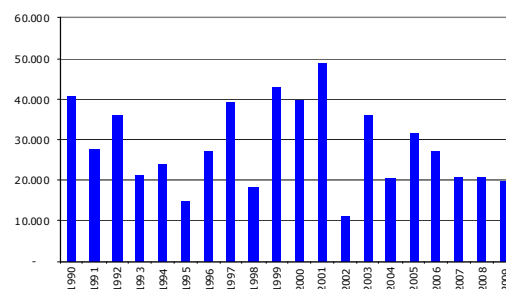
Het ontwikkelen van nieuwe kantoren is geen doel op zichzelf. Er zal vraag naar moeten zijn vanuit het bedrijfsleven. Nieuwegein heeft door de behoorlijk omvangrijke voorraad een relatief dynamische markt. In de periode 1990-heden is er gemiddeld 28.000 m² kantoorruimte per jaar opgenomen (figuur 5.2). In diezelfde periode is gemiddeld ruim 16.000 m² aan nieuw kantoren aan de voorraad toegevoegd. Op het eerste oog lijkt er daarmee een voldoende vraag naar

kantoren te zijn. De praktijk leert echter anders. De contractduur voor een kantoorgebouw is doorgaans 5 of 10 jaar. Verhuisbewegingen na afloop van de contractduur leiden ertoe dat een aanzienlijk deel van de vraag naar kantoorruimte bestaat uit bedrijfsverplaatsingen. Bovendien zorgen fusies in het bedrijfsleven voor strategische huisvestingskeuzes bij – grotere – bedrijven. Ook dit kan ertoe leiden dat bedrijven contracten uiteindelijk niet verlengen. De netto toename van kantoorbanen en daarmee de vraag naar kantoorruimte ligt daarom aanzienlijk lager, zo laag zelfs dat de extra behoefte aan kantoorruimte veel kleiner is dan de nieuwbouwproductie. Als gevolg hiervan ontstaat leegstand in de markt.

Figuur 5.1 Ontwikkeling kantoorvoorraad Nieuwegein naar bouwperiode

bouwperiode	aantal m ²	aantal gebouwen	
		in %	in %
voor 1980	12.000	2%	5 3%
1980-1989	182.000	35%	65 38%
1990-1999	156.000	30%	67 39%
2000 en later	172.000	33%	35 20%
totaal	522.000	100%	172 100%

Figuur 5.2 Jaarlijkse opname van kantoorruimte in Nieuwegein 1990-2009 (in m²)



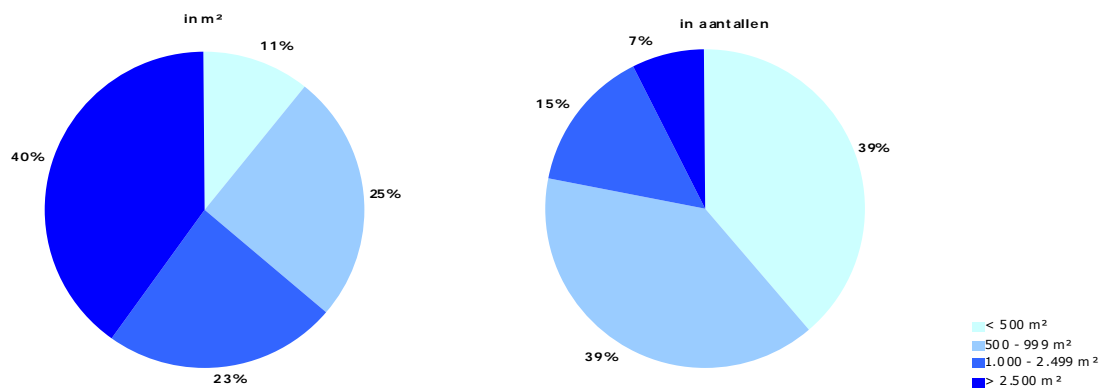
Bron: FGH Bank

Bron: FGH Bank

De gemiddelde transactiegrootte in Nieuwegein in de periode 1990 – 2010 bedraagt ruim 900 m². Verreweg de meeste transacties zijn bovendien kleinschalig van aard (figuur 5.4). 78% van alle opnames betreft namelijk opnames van minder dan 1.000 m². Het aantal middelgrote transacties tussen 1.000 en 2.500 m² (15%) en grotere transacties van meer dan 2.500 m² is met 7% aanzienlijk kleiner. Toch zorgen deze grotere transacties voor het grootste deel van de opname uitgedrukt in m² (figuur 5.3). Anders gesteld, 7% van alle transacties zorgt voor 40% van het totale opnamevolume. En als de middelgrote transacties daarbij in ogenschouw worden genomen, zorgt 22% van de transacties voor 63% van de totale volumeopname.

De meeste vragers in de Nieuwegeinse markt zijn dus kleinere tot middelgrote bedrijven. Deels zijn dit bedrijven met een lokale/regionale oorsprong. Maar ook specifieke activiteiten van grotere bedrijven kunnen in de gemeente ruimte opnemen voor bijvoorbeeld een verkoopkantoor. Voor de meeste kleinere bedrijven zijn echter geen specifieke kantoren ontwikkeld die zij volledig voor eigen gebruik kunnen bestemmen (single user kantoren). Kleinschalige kantoorruimte is nauwelijks ontwikkeld. Kleine kantoorgebruikers die er veel in Nieuwegein zijn, zijn daardoor nauwelijks in staat om op maat kantoorruimte geleverd te krijgen. Het gevolg is dat veel kleinere bedrijven in grotere – meestal anonieme – kantoorgebouwen zijn gehuisvest. Voor deze bedrijven is het een reden om zich bij het einde van een contract naar nieuwe huisvesting op zoek te gaan, waarbij die zoektocht niet beperkt blijft tot de gemeentegrenzen.

Figuur 5.3 en 5.4 Opname van kantoorruimte in m² (5.3) en in aantallen transacties (5.4) in Nieuwegein tussen 1990 en 2009 naar grootteklasse



Bron: FGH Bank

Aanbod en leegstand

In het afgelopen decennium is de leegstand in Nieuwegein sterk toegenomen (figuur 5.5). Veel groeikernen rond de grote steden hebben hier last van. In bijna al deze kernen is de leegstand bovengemiddeld. Waar Nederland momenteel een leegstand van ongeveer 13% heeft, ligt die in veel groeikernen boven 20%. Dat geldt ook voor Nieuwegein. Van het de totale voorraad van ruim 520.000 m² werd per januari 2010 127.000 m² kantoorruimte aangeboden in de markt; bijna 25% dus. Het aantal gebouwen met leegstand ligt zelfs nog iets hoger. Bijna een derde van de kantoorgebouwen in Nieuwegein biedt ruimte aan.

Op zichzelf is leegstand in een markt nodig. Het zorgt ervoor dat kantoorgebruikers keuzemogelijkheid hebben, waardoor marktdynamiek ontstaat. Van een gezonde markt is sprake als de leegstand rond 6% van de voorraad ligt. In zo'n markt domineren aanbieders noch vragers. Voor Nieuwegein betekent dit dat sprake is van een gezond leegstandsniveau van 30.000 tot 35.000 m². De praktijk leert dat in werkelijkheid de leegstand vier keer zo hoog is.

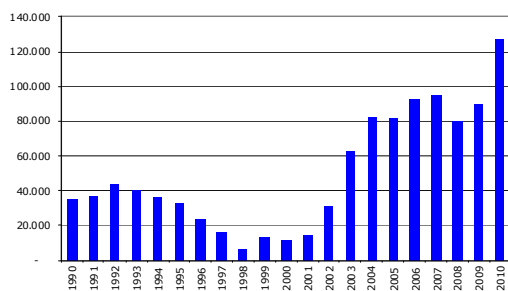
Doordat er veel aanbod in de markt is – zowel in Nieuwegein als landelijk – hebben gebruikers het voor het uitkiezen. De keuze valt daarbij in de eerste plaats op (kwalitatief) goede gebouwen en locaties. Dus op aspecten als gebruiksgemak, comfort, indeling, parkeergelegenheid, bereikbaarheid en herkenbaarheid. De huurprijs is doorgaans niet het primaire motief bij de keuze voor huisvesting. Dat neemt niet weg dat huurders wel zoveel mogelijk financieel voordeel proberen uit te onderhandelen. Maar het aanbieden van incurante gebouwen voor zeer lage (dump)prijzen levert doorgaans niet het beoogde effect op. Er is duidelijk sprake van een tweedeling in de markt.

Die tweedeling komt tot uiting in de kwaliteit en courantheid van gebouwen. De vraag gaat uit naar kwalitatief goede gebouwen en locaties. Wat rest is een toenemende voorraad incurante gebouwen waar uiteindelijk nauwelijks gebruikers voor te interesseren zijn door de overvloedige keuze die zij hebben. Op dit moment staat bijna 50.000 m² kantoorruimte in Nieuwegein al langer dan drie jaar leeg. Dat komt dus neer op ruim 40% van het totale aanbod. Het overige aanbod staat

momenteel korter te huur, maar op grond van de gebouwkenmerken is te verwachten dat een aanzienlijk deel hiervan behoorlijke problemen zal ondervinden om opnieuw verhuurd te worden in de markt.

Als de leegstaande voorraad wordt onderscheiden naar duur van de leegstand valt op dat de huidige langdurige leegstand niet per definitie oudere gebouwen betreft (figuur 5.6). De meeste langdurige leegstand treft gebouwen die sinds 2000 zijn gebouwd, maar desondanks niet verhuurbaar blijken te zijn. Als totaal is de leegstand het meest terug te vinden in gebouwen uit de periode 1990 – 1999.

Figuur 5.5 Aanbod van kantoorruimte in Nieuwegein 1990-2010 (in m²)



Figuur 5.6 Ontwikkeling kantorenleegstand in Nieuwegein naar bouwperiode (in m²)

bouwperiode	langer dan 3 jaar	korter dan 3 jaar	totaal
< 1980		1.000	1.000
1980 – 1989	11.000	30.000	41.000
1990 – 1999	13.000	36.000	49.000
2000 en later	25.000	11.000	36.000
totaal	49.000	78.000	127.000

Bron: FGH Bank

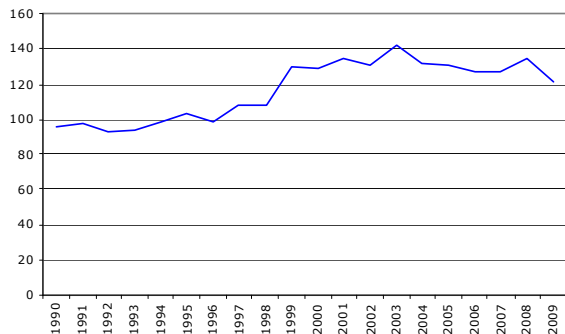
Bron: FGH Bank

Aanpak van de leegstand is nodig om het evenwicht in de markt terug te brengen. Als mogelijke oplossing wordt sloop of transformatie van leegstaande kantoren naar andere functies gezien. Voorwaarde daarvoor is dat deze gebouwen volledig leegstaan. De praktijk is juist anders. Van alle 52 kantoorgebouwen met leegstand staan er slechts 13 volledig leeg, waarvan 3 langdurig. De meeste leegstand is dus terug te vinden in gebouwen waarin ruimte aan meerdere bedrijven wordt verhuurd. De financiële gevolgen van de leegstand hebben voor een deel van kantooreigenaren daarom een dempend effect. De verdeling van de leegstand over gebouwen heeft wel consequenties voor de wijze waarop de leegstand tegengegaan kan worden.

Prijzontwikkelingen en investeringen

Voor de investeringsbereidheid van vastgoedpartijen – beleggers en ontwikkelaars – is van belang dat er voldoende vraag naar kantorenvastgoed door gebruikers is en op langere termijn een positief rendement op de investering kan worden behaald. Hiervoor is op langere termijn een stabiele verhouding tussen vraag en aanbod noodzakelijk, waarbij vooral het aanbod aan leegstaande kantoren de remmende factor is. Door het hoge aanbod staan de huurprijzen voor kantoorruimte onder druk (figuur 5.7). In de periode 1990 – 2000 zijn de gemiddelde huurprijzen voor kantoorruimte in Nieuwegein gestegen, vooral in de tweede helft van dat decennium. Sinds 2000 laten de huurprijzen echter, met uitzondering van enkele specifieke jaren, een licht dalende trend zien.

Figuur 5.7 Ontwikkeling van de gemiddelde huurprijzen in Nieuwegein 1990-2009 (in €/m²)



Bron: FGH Bank

De combinatie van hoge leegstand en (licht) dalende huurprijzen kan consequenties hebben voor de investeringsbereidheid van beleggers. De huurprijzen zijn sterk bepalend voor het te behalen rendement en de hoge leegstand zorgt ervoor dat de waardegroei onder druk komt te staan. Het gevolg zal kunnen zijn dat beleggers kritischer worden, en selectiever worden in het vastgoed waarin zij willen investeren. Zoekend naar een stabiel rendement zullen investeerders vooral in (langjarig) verhuurd vastgoed willen investeren. Een deel van de markt dreigt hierdoor in een neerwaartse waardespiraal te komen, wat tot een sterkere tweedeling in de markt zal leiden.

Ook dit maakt een aanpak van de leegstand noodzakelijk.

5.2 De bedrijfsruimtemarkt

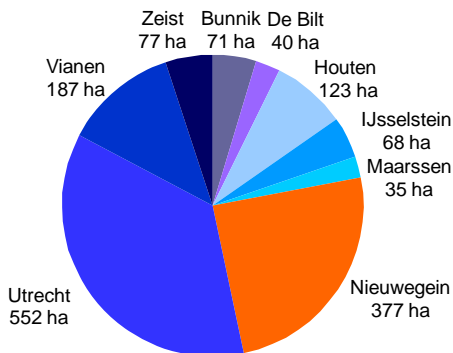
Profiel bedrijfsruimtemarkt

Anders dan de kantorenmarkt wordt de markt voor bedrijfsruimte sterk gedomineerd door eigenaar gebruikers, bedrijven die niet alleen gebruiker, maar ook eigenaar van het vastgoed zijn. De belangrijkste reden hiervoor is dat bedrijfsruimte veelal specifiek van aard is en op maat wordt gebouwd voor de eindgebruiker. Bij leegstand is het doorgaans lastiger om een nieuwe gebruiker te vinden. Vastgoedbeleggers beleggen daarom relatief weinig in bedrijfsruimte en eisen bij een investering een hoger rendement als compensatie voor het hogere leegstandsrisico.

De beperkte interesse van vastgoedbeleggers houdt echter niet in dat de bedrijfsruimtemarkt voor de lokale economie niet van belang is. Veruit de meeste bedrijven in Nederland zijn gevestigd op een lokaal bedrijventerrein. Deze terreinen hebben daardoor meestal een gemengd karakter. Met andere woorden, er vinden verschillende bedrijfsactiviteiten op zo'n terrein plaats. De functionaliteit van een bedrijventerrein is voor veel bedrijven doorslaggevend. Die functionaliteit wordt vooral bepaald door de bereikbaarheid, de parkeermogelijkheden en de mate waarin bedrijven ongestoord hun bedrijfsactiviteiten kunnen verrichten.

Nieuwegein beschikt over 377 hectare bruto bedrijventerrein (2008) en neemt daarmee een kwart van het totale areaal bedrijventerrein in de BRU-regio voor zijn rekening (figuur 5.8). Utrecht is met een aandeel van 37% veruit de belangrijkste bedrijvenlocatie in de regio. Door de sterke uitbreiding van het areaal in Leidsche Rijn is dit aandeel in de afgelopen jaren toegenomen ten koste van de andere gemeenten in de regio.

Figuur 5.8 Bedrijventerrein in de BRU-regio 2008



Bron: ABF-Research

Het bedrijvenareaal in Nieuwegein is voor het overgrote deel gelegen op de twee grote locaties Plettenburg-De Wiers en Laagraven-Liesbosch. Met een oppervlakte van respectievelijk 107 en 140 hectare bruto behoren deze terreinen tot de honderd grootste van het land. Omdat deze terreinen inmiddels volledig zijn uitgegeven, wordt nu 't Klooster ontwikkeld, dat met een oppervlakte van 105 hectare bruto en 80 hectare netto de derde grote locatie in Nieuwegein zal worden.

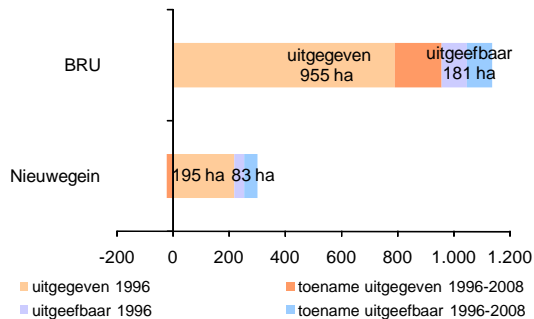
Marktontwikkeling

De uitgifte van bedrijfsgronden vindt overwegend door gemeenten plaats.

Particuliere partijen hebben hierin wel een rol, maar die is doorgaans gering. In de afgelopen decennia hebben feitelijk twee ontwikkelingen de markt bepaald. Enerzijds een tekort aan nieuw uit te geven bedrijfsgronden en anderzijds de veroudering van veel bestaande terreinen. De laatste jaren is het tekort aan beschikbare terreinen landelijk voor een deel opgelost, maar er zijn grote regionale verschillen in beschikbaarheid. Door de sterke economische ontwikkeling is de markt voor bedrijfsruimte in de BRU-regio in de afgelopen jaren krappere geworden. Het areaal bedrijventerrein in de regio nam in de periode 1996-2008 weliswaar sterk toe, maar er werd meer bedrijfsareaal door bedrijven in gebruik genomen dan er nieuw werd ontwikkeld. De toename in bedrijventerrein kwam voor 60% voor rekening van Leidsche Rijn en de opname door bedrijven voor ruim 75%. Daarmee bood Utrecht in de afgelopen jaren een groot deel van de ruimte voor de economische groei in de regio. In Nieuwegein heeft er door gebrek aan uit te geven grond in de afgelopen jaren geen nieuwe uitgifte plaatsgevonden. Door de herontwikkeling van het zuidelijke deel van De Wiers tot woonwijk is het netto areaal bovendien nog met meer dan twintig hectare afgenomen (figuur 5.9).

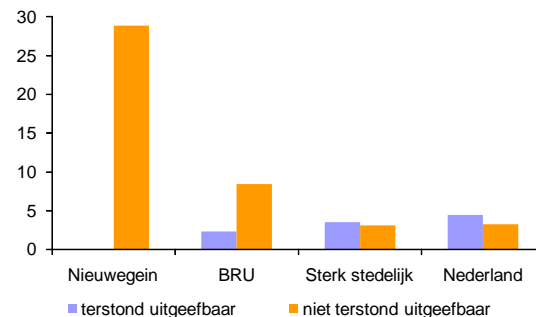
De ontwikkeling van nieuwe locaties roept maatschappelijk gezien in toenemende mate weerstand op. Toch is de behoefte aan een nieuwe locatie in Nieuwegein aanwezig. Het concurrentievermogen van de economie in de BRU-regio is groot, en om deze groei te kunnen realiseren zijn bedrijfslocaties onontbeerlijk. Bovendien is door het gebrek aan uitgeefbare grond lokaal mogelijk een latente vraag ontstaan. Als gevolg van de forse uitgifte in de afgelopen jaren is het uitgeefbare areaal in de gemeente Utrecht fors teruggelopen en daardoor raakt Utrecht zijn rol als 'trekpaard' van de regionale groei gaandeweg kwijt. Als de nieuwbouwlocatie 't Klooster op de markt wordt gebracht kan Nieuwegein deze rol overnemen. Voor het eerst in jaren beschikt de gemeente weer over uitgeefbare bedrijfslocaties. Bij het lage uitgiftetempo van de afgelopen jaren zou 't Klooster voor dertig jaar voldoende terrein bieden (figuur 5.10). Gezien de regionale rol van 't Klooster is het aannemelijk dat het terrein veel sneller zal worden uitgegeven. Bij het regionale uitgiftetempo van de afgelopen jaren – 21 hectare per jaar – zou 't Klooster ruimte bieden voor slechts vier jaar.

Figuur 5.9 Ontwikkeling voorraad bedrijventerrein 1996-2007



Bron: ABF-Research

Figuur 5.10 Voorraadreserve bedrijven-terrein 2007 bij uitgiftetempo 1998-2008

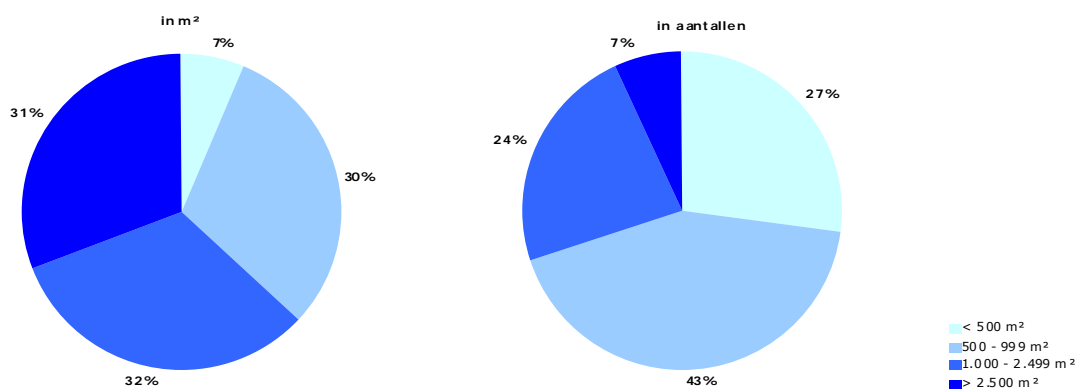


Bron: ABF-Research

Vraag overwegend door kleine bedrijven

Veel bedrijven die op zoek zijn naar huisvesting zijn onder de huidige omstandigheden aangewezen op de markt voor bestaand vastgoed. De vraag naar bedrijfsruimte in Nieuwegein is daarom relatief groot. In de periode 1990 – 2009 is gemiddeld – voor zover bekend en geregistreerd – ruim 20.000 m² bedrijfsruimte per jaar opgenomen, verdeeld over bijna 400 transacties. Dit betekent dat de gemiddelde vraag naar een bedrijfshal op ruim 1.000 m² ligt. Naar aantallen gemeten ligt het merendeel van het aantal transacties onder dit gemiddelde. Ongeveer 70% van alle transacties in de afgelopen twintig jaar was kleiner dan 1.000 m². In volume gemeten is dit echter een relatief klein deel van de markt, namelijk 37% van het totaal (figuur 5.8).

Figuur 5.8 en 5.9 Opname van bedrijfsruimte in m² (5.8) en in aantallen transacties (5.9) in Nieuwegein tussen 1990 en 2009 naar grootteklasse



Bron: FGH Bank

De vraagzijde van de markt heeft daarmee een sterke overeenkomst met de kantorenmarkt. De dynamiek in de markt wordt vooral bepaald door een groot aantal bedrijven uit het midden- en kleinbedrijf. Dit betreft de ruggengraat van de lokale economie. Het aantal grootschalige transacties is verhoudingsgewijs klein.

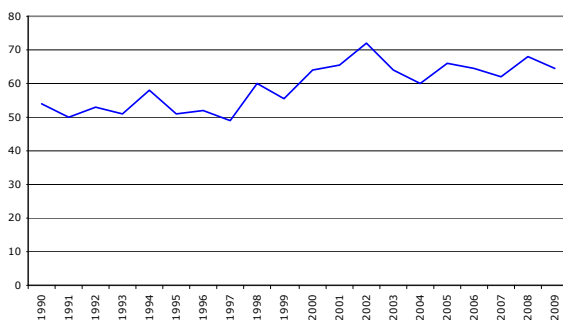
Maar in volume gemeten zorgen zij wel voor de meeste vraag. Van belang daarom is om ruimte te bieden voor alle bedrijven en dat vraagt om een evenwichtig beleid. Veel gemeenten focussen zich in hun ambitie om de werkgelegenheid te versterken vaak sterk op het aantrekken van een groot bedrijf van buiten de gemeente. Groeikansen bieden aan het bestaande lokale bedrijfsleven kan echter minstens zo effectief zijn.

Aanbod bedrijfsruimte relatief klein

Doordat er weinig nieuwe grond is uitgegeven en de vraag naar ruimte bij bedrijven relatief groot is, is het aanbod in de bestaande bedrijfsruimtemarkt in verhouding klein. Begin 2010 werd in Nieuwegein 38.000 m² bedrijfsruimte aangeboden. De voorraad in vierkante meters is niet exact bekend, maar uitgaande van een totaal areaal van 195 ha netto uitgegeven terrein en een bebouwingspercentage van gemiddeld 70% bedraagt de voorraad naar schatting zo'n 1,3 miljoen m². Dit komt neer op een leegstandspercentage van ongeveer 3%. Daarbij is het tevens opvallend dat ondanks de economische laagconjunctuur het aanbod vorig jaar is gedaald. Begin 2009 werd namelijk nog 48.000 m² in de bestaande markt aangeboden.

Ondanks de mogelijk forse al dan niet latente vraag naar bedrijfsruimte in Nieuwegein en de beperkte leegstand is bij de ontwikkeling voorzichtigheid geboden. Nieuwe bedrijfslocaties worden voornamelijk in bezit genomen door ondernemingen uit de directe omgeving. Nieuwbouw zorgt daardoor – tijdelijk – voor vergroting van de leegstand op terreinen elders in de gemeente. Als deze leegstand niet snel afneemt of wordt ingevuld met laagwaardige activiteiten, ligt verpaupering van het terrein op de loer. Voortvarende herontwikkeling van leegstaand bedrijfstvastgoed past in de 'sturing op kwaliteit werklocaties' dat het regionaal bestuur in de Regionale Agenda 2007-2010 als een van haar beoogde resultaten heeft gedefinieerd (BRU, 2007).

Figuur 5.10 Ontwikkeling van de gemiddelde huurprijzen in Nieuwegein 1990-2009 (in €/m²)



Bron: FGH Bank

Prijzontwikkeling en investeringen

De huurprijzen voor bedrijfsruimte liggen in Nederland grofweg tussen € 35,- en € 80,-/m². Alleen op specifieke locaties, zoals nabij Schiphol, worden incidenteel iets hogere huurprijzen betaald. De variatie in de huurprijzen naar regio is echter relatief gering. Wel geldt dat de regio's met relatief hoge grondprijzen, zoals in de Randstad, gemiddeld genomen iets hogere huurprijzen kennen. In Nieuwegein ligt de bandbreedte van de huurprijzen op dit moment tussen € 45,- en € 70,-/m² voor courante gebouwen. In de afgelopen twintig jaar laat de gemiddelde huurprijsontwikkeling in Nieuwegein een licht stijgende trend zien. De laatste jaren is echter sprake van een stabilisatie (figuur 5.10).

De relatief geringe huurprijsgroei in combinatie met het specifieke karakter van bedrijfsruimte leidt ertoe dat beleggers doorgaans weinig in bedrijfsruimte beleggen. Landelijk heeft naar schatting 15 tot 20% van de voorraad betrekking op de huurmarkt. Er zijn daarbij twee type beleggers te onderscheiden. Enerzijds lokale particulieren die goed in de markt zijn ingevoerd en anderzijds grotere (institutionele) investeerders die zich specialiseren op specifieke segmenten binnen de bedrijfsruimtemarkt. Het gaat daarbij meestal om logistiek vastgoed. In het algemeen kan echter gesteld worden dat bedrijfsruimte als beleggingsmarkt een niche is.

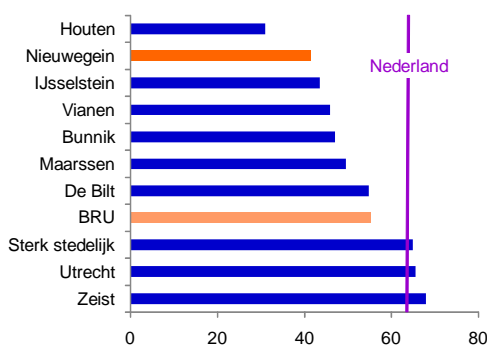
5.3 De winkelmarkt

Profiel winkelmarkt

Nieuwegein telt ruim 250 winkels, die gezamenlijk beschikken over 95.000 m² winkelvloeroppervlak. Op een bevolking van ruim 60.000 inwoners komt dit neer op 41 winkels en 1.580 m² per 1.000 inwoners. Gemiddeld telt Nederland 63 winkels en ongeveer 1.850 m² winkelvloeroppervlak per 1.000 inwoners. Terwijl Nieuwegein in landelijk perspectief al zeer matig is bedeed met winkels, is dit in vergelijking met het gemiddelde voor de BRU-regio en voor de steden in ons land nog sterker het geval (figuur 5.11). De geringe leegstand van winkelpanden in Nieuwegein is mogelijk het gevolg van deze beperkte omvang van het winkelaanbod.

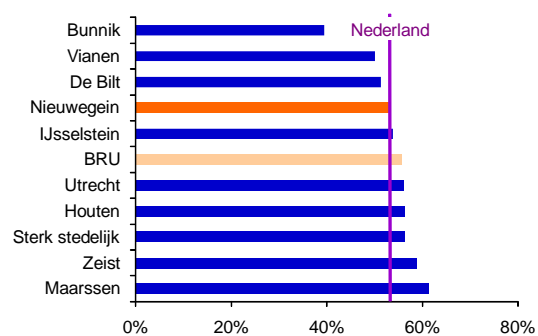
Anders dan de winkelgebieden in veel andere gemeenten is de voorraad in Nieuwegein zeer sterk planmatig ontwikkeld (zie box Veranderend gedrag consumenten en tweedeling in de markt). Het winkelbestand in Nieuwegein kenmerkt zich mede daardoor door een grote gemiddeld winkeloppervlakte – met name in het aanbod 'in en om huis' – en een hoge filialiseringgraad – met name in het aanbod van mode en luxeartikelen. De jonge groeikern met zijn moderne winkelvastgoed vormde een interessante locatie voor landelijke ketens, die in een winkelcentrum vaak de functie van publiekstrekker hebben.

Figuur 5.11 Aantal winkels per inwoner 2008



Bron: ABF-Research

Figuur 5.12 Funshop-ratio 2008



Bron: ABF-Research

Minder gunstig is de lage funshop-ratio. Het aantal winkels in mode, luxeartikelen en vrije tijdsartikelen is in Nieuwegein klein ten opzichte van het totale winkelbestand (figuur 5.12). Oftewel, het winkelaanbod is relatief sterk gericht op 'boodschappen doen' en maar in beperkte mate op 'winkelen'. Nieuwegein is qua funshop-ratio zelfs een van de hekkensluiters in de BRU-regio. Maarssen, Zeist en Utrecht hebben een veel hogere funshop-ratio. Hetzelfde geldt voor Houten. Het winkelaanbod is daar weliswaar klein, maar de hoge funshop-ratio duidt er wel op dat het uitnodigt tot een wat langer verblijf in het winkelcentrum.

Box Veranderend gedrag consumenten en tweedeling in de markt

Decennialang is de winkelmarkt in Nederland sterk aanbodgericht geweest. Op planologische gronden zijn winkelcentra ontwikkeld die geholpen door een sterk restrictief beleid geleid hebben tot een fijnmazige en hiërarchische winkelmarktstructuur. Voor de dagelijkse boodschappen zijn er buurt- en wijkwinkelcentra. En voor niet-dagelijkse boodschappen kunnen we terecht in de stadscentra en de grootschalige locaties die aan de stadsranden zijn ontwikkeld. Ook veel bedrijventerreinen kennen tegenwoordige verspreid consumentgerichte bedrijven (bijvoorbeeld bouwmarkten of keukencentra).

Sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen zorgen voor een totaal ander consumentenbeeld in de komende jaren. Daarbij zullen twee elementen van grote doorslag zijn. Ten eerste wat consumenten willen (hun gedrag) en ten tweede wat zijn aankunnen (de portemonnee).

Het gedrag van consumenten wordt steeds diffuser. Ze lijken minder op elkaar en tonen daardoor ook een ander winkelgedrag. Een hele nieuwe generatie jongeren staat op die even makkelijk producten via internet koopt als in de winkel. De winkel als het enige en dominante verkoopkanaal zal daardoor verdwijnen. In plaats daarvan zullen retailers zich steeds meer op multi-channeling gaan richten: het aanbieden van producten via meerdere verkoopkanalen. Dit zal tot een ander winkelgedrag leiden en vraagt ook om een andere strategie. De verwachting is dat in elk geval dat consumenten minder vaak en minder lang naar traditionele winkelcentra gaat. Als uiterste consequentie leidt dit tot een toenemende druk op de winkelhuren.

Dit wordt versterkt door de koopkrachtontwikkeling op de korte en middellange termijn. De macro-economische omstandigheden leiden tot forse bezuinigingen en consumenten worden daardoor zonder twijfel in de portemonnee geraakt. Al bijna twee jaar dalen de consumentenbestedingen en met het oog op verdere bezuinigingen is een sterk herstel op korte en middellange termijn niet te verwachten. Ook dit zet de winkelmarkt onder druk.

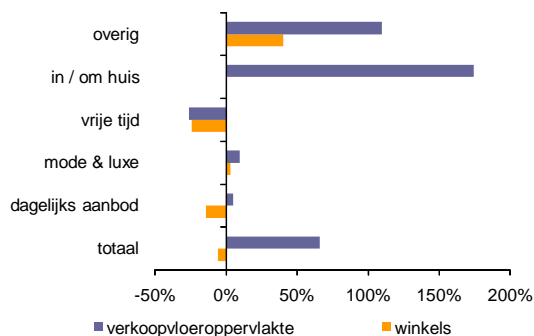
Er ontstaat hierdoor in de winkelmarkt een sterke tweedeling. Enerzijds zijn er succesvolle winkelgebieden met veel sterke (landelijke) retailers. En anderzijds kleinschalige winkelmilieus die een kwijnend bestaan in het vooruitzicht hebben. Daarbij wordt, ook in Nieuwegein, door veel gemeenten ingezet op een verdere versterking van de centrumfunctie. Meestal met het aantrekken van nieuwe consumenten als leidend motief. Het gevolg is dat de afstand tussen de (gerenoveerde) stadscentra en de overige winkelgebieden nog verder oploopt. Daardoor tekent zich een steeds sterkere tweedeling in de winkelmarkt af.

Het winkelaanbod in de BRU-regio maakte in de afgelopen jaren een opmerkelijke ontwikkeling door. Terwijl sprake was van een sterke bevolkingsgroei, is de omvang van het winkelbestand hier sterk afgenomen. Het aanbod van winkelvoorzieningen per inwoner in de BRU-regio daalde daardoor tot onder het landelijk gemiddelde. Als gevolg van de beperkte omvang van het winkelaanbod nam de leegstand in de regio in de afgelopen jaren af. Tegenover de daling van het aantal winkels stond

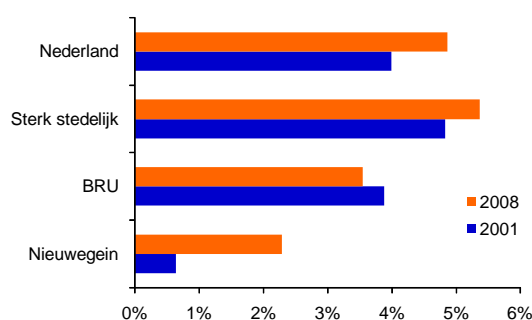
echter wel een toename van de verkoopvloeroppervlakte in de regio. Daardoor nam de verkoopvloeroppervlakte per winkel toe en was de schaalvergroting van het winkelbestand in de BRU-regio even sterk als landelijk. De BRU-regio telt dus steeds minder, maar wel grotere winkels.

In Nieuwegein was zowel de afname van het aantal winkels als de toename van het winkelvloeroppervlak veel sterker dan in de BRU-regio. De daling van het aantal winkels vond vrijwel geheel plaats in het dagelijks aanbod (figuur 5.13). De toename van de verkoopvloeroppervlakte kwam vrijwel geheel voor rekening van de categorie 'in en om huis'. Daarnaast was ook in het dagelijks aanbod sprake van een forse schaalvergroting. Anders dan in de BRU-regio als geheel ging de afname van het aantal winkels hier wel gepaard met een sterke toename van de leegstand van winkelpanden (figuur 5.14). In 2008 stonden in Nieuwegein twaalf winkelpanden leeg, met een gezamenlijke verkoopvloeroppervlakte van 2.800 m²

Figuur 5.13 Ontwikkeling detailhandel Nieuwegein 2001-2008



Figuur 5.14 Leegstand winkels



Bron: ABF-Research

Bron: ABF-Research

PDV De Liesbosch

De spreiding van het winkeloppervlak over Nieuwegein is zeer opmerkelijk. Het aandeel van het centrum – City Plaza – in het verkoopvloeroppervlak in de gemeente is met 20% veel kleiner dan in gemiddeld de Nederlandse gemeenten. Het aandeel van de 'perifere detailhandelslocatie' (PDV) op bedrijventerrein Laagraven-De Liesbosch in het verkoopvloeroppervlak is juist zeer groot. De rond veertig winkels op deze locatie zijn goed voor bijna de helft van het verkoopvloeroppervlak in Nieuwegein. PDV De Liesbosch is gericht op het thema 'doe-het-zelf' (DHZ). De opening van de locatie leidde tussen 2001 en 2007 tot een verdrievoudiging van de verkoopvloeroppervlakte 'in en om huis' in Nieuwegein. Op De Liesbosch zijn vier grote, gerenommeerde ketens gevestigd – Gamma, Hornbach, Karwei en Praxis – en daarnaast grote vestigingen van Albert Heijn en de Makro.

Hoewel veel perifere detailhandelsvestigingen in Nederland een onzekere toekomst kennen, kan De Liesbosch worden aangemerkt als een goed functionerende PDV (zie box Perifere detailhandelsvestigingen). In tegenstelling tot PDV's in veel gemeenten van vergelijkbare omvang, is het verzorgingsgebied van de PDV in

Nieuwegein omvangrijk. De locatie is bovendien zeer goed bereikbaar en de schaal van de winkels maakt een breed assortiment en een goede concurrentiepositie mogelijk. Daar staat tegenover dat het onderscheidend vermogen van De Liesbosch ten opzichte van andere DHZ-PDV's gering is. De vier bouwmarkten zijn zeer solitair gelegen en maken geen deel uit van een concentratie van meubel- en keukenzaken, die voor meerwaarde en een grotere aantrekkingskracht zouden kunnen zorgen. Dit type winkels is wel aanwezig op de nabijgelegen Meubelboulevard Kanaleneiland, dat met Ikea over een zeer sterke trekker beschikt, en waar herontwikkeling gaande is. Op enige afstand, maar dichterbij de woningbouwlocatie van de BRU-regio – Leidsche Rijn – gelegen, komt in de komende jaren bovendien The Wall tot ontwikkeling. Revitalisering en aanvulling met nieuwe formules kan De Liesbosch weliswaar meer onderscheidend vermogen verschaffen, maar de toename van het DHZ-aanbod kan echter ook in Midden-Nederland leiden tot verzadiging en verdringing.

Box Perifere detailhandelsvestigingen

Overheid, detailhandel en de aanbieders van vastgoed hebben decennialang gezorgd voor een strikt vestigingsbeleid met betrekking tot de detailhandel. Het aanbod van winkelvoorzieningen werd zorgvuldig afgewogen ten opzichte van de omvang en ligging van het afzetgebied. Daarbij werd een strikte hiërarchie gehanteerd van buurt-, wijk- en stadcentra, die een oplopende graad van voorzieningen kenden. Op deze wijze werd getracht de levendigheid van centra en de bereikbaarheid van voorzieningen voor iedereen te waarborgen.

Niettemin vonden vanaf de jaren zestig winkelvevestigingen buiten dit strakke regiem plaats, doorgaans op goed met de auto bereikbare, goedkope locaties. Deze vrije marktontwikkeling kreeg na verloop van tijd onder de noemer 'perifere detailhandelsvestigingen' – PDV-locaties – een plaats in het detailhandelsbeleid. In het rijksbeleid worden hieronder verstaan: 'alle terreinen of locaties binnen de bebouwde kom, die niet binnen een bestaand of gepland winkelgebied of onmiddellijk daaraan grenzend gebied liggen'.

Formeel mochten zich op PDV-locaties slechts een beperkt aantal winkelbranches vestigen. Het ging daarbij om brand- en explosiegevaarlijke stoffen en om volumineuze detailhandel. Hieronder vielen: auto's, boten, caravans, grove bouwmaterialen, bouwmarkten, grootschalige meubel-detailhandel, woninginrichting als geheel, keukens/sanitair en tuincentra. Naast deze branches gingen ook andere typen winkels op zoek naar mogelijkheden voor grootschaliger winkels dan in de bestaande winkelcentra en binnensteden mogelijk waren. Daarom werden sommige PDV-locaties aangemerkt als 'grootschalige detailhandelsvestiging' – GDV. Daar mochten zich ook andere branches vestigen, zoals – grootschalige – supermarkten en wit- en bruingoedzaken.

Door de economische liberalisering is dit locatiebeleid voor de detailhandel sinds de jaren tachtig sterk afgezwakt. GDV/PDV-locaties zijn vanaf de jaren negentig dan ook als paddenstoelen uit de grond geschoten. Ze zijn een gewilde vestigingsplaats voor nationale en internationale winkelketens en oefenen daarnaast een grote aantrekkingskracht uit op lokale ondernemingen. Momenteel zijn er 140 GDV/PDV-locaties in ons land. Oftewel, een derde van de Nederlandse gemeenten beschikt over een GDV/PDV-locatie.

Door de sterke groei van het aanbod is het gemiddelde verzorgingsgebied van deze locaties sterk afgenomen. Daarnaast vormen veroudering en een te kleine schaal van de GDV/PDV-locatie een risico. Voor veel GDV/PDV-locaties zullen in de komende jaren sanering en een goede branchering of thematisering nodig zijn om de positie te kunnen behouden.

Versnipperd winkelaanbod

Het overige winkelaanbod in Nieuwegein is sterk geconcentreerd in het centrum van de gemeente, zowel qua aantal winkels als qua verkoopvloeroppervlakte. City Plaza, dat momenteel wordt herontwikkeld en uitgebreid, is specifiek ontwikkeld als hart van de nieuwe stad. Het is gelegen bij de bioscoop, theater De Kom, een tramstation en het stadsplein waarop terrassen en een weekmarkt hun plaats vinden. Hier zijn de meeste winkelvoorzieningen voor niet-dagelijkse aankopen geconcentreerd. City Plaza is met 82 winkels en ruim 17.000 m² goed voor een derde van het totaal aantal winkels en bijna een vijfde van de verkoopvloeroppervlakte (figuur 5.15). In het aanbod van mode & luxeartikelen bedraagt het aandeel zelfs meer dan 75%. City Plaza speelt een belangrijke rol in de sterke koopkrachtbinding in Nieuwegein en in de verzorgingsfunctie die Nieuwegein heeft voor een aantal buurgemeenten (zie paragraaf 2.4).

Figuur 5.15 Winkelvoorraad per winkelcentrum 2008

winkelcentrum	aantal m ²	aantal winkels	winkelcentrum	aantal m ²	aantal winkels
City Plaza	17.318	82	Makado	2.251	11
De Gaarde	1.075	3	Muntplein	3.805	24
De Veste	921	2	Nedereind	2.102	7
Galecop	1.671	9	Vreeswijk	2.651	21
Hoog-Zandveld	3.189	18	verspreide winkels / Laagraven-Liesbosch	52.439	48
Jutphaas	3.417	12			
Kauwenhof	4.070	5	totaal	94.909	242

Bron: Gemeente Nieuwegein

De overige winkels zijn praktisch allemaal geconcentreerd in een tiental kleinere buurt- en wijkwinkelcentra: Galecop, Muntplein (Batau-Noord), De Gaarden (Batau-Zuid), Makado (Wijkersloot), Nedereindseweg, Oud-Jutphaas, Kauwenhof (Doorslag), De Veste (Fokkesteeg), Vreeswijk en Hoog-Zandveld.

Dit grote aantal winkelcentra past in de historie van de ontwikkeling van Nieuwegein, waarbij voor elke buurt en wijk zelfstandige voorzieningen zijn ontwikkeld. In de loop der jaren is het koop- en mobiliteitsgedrag van consu-

umenten echter sterk veranderd. De automatische binding aan het dichtstbijzijnde winkelgebied is al lang niet meer vanzelfsprekend. De concurrentie tussen winkelgebieden is vergroot en de zwakste dreigen hierdoor af te vallen. Er vindt een verschuiving plaats naar minder maar wel grotere voorzieningen op wijkniveau. De ondergrens voor een succesvolle wijkwinkelvoorzieningen schuift op naar (tenminste) 2.500 tot 5.000 m². Anker in zo'n gebied is een supermarkt. En ook voor supermarkten geldt dat de gemiddelde omvang steeds groter wordt. Voor een full service supermarkt bedraagt de minimale omvang tegenwoordig circa 1.200 m², bij voorkeur zelfs nog iets groter. Een dergelijke supermarkt biedt ook andere (lokale) ondernemers marktruimte.

De toekomst: herstructurering en concurrentie

In Nieuwegein voldoen ten minste zes van de tien buurtwinkelcentra niet aan deze verhoogde minimumomvang, noch in oppervlakte, noch in aantal winkels. Dergelijke winkelgebieden gaan een onzekere toekomst tegemoet. Er is hier dan ook een heroriëntatie op de structuur van de winkelvoorzieningen nodig. Als zo'n herstructurering door de markt wordt afgedwongen, kan dit gepaard gaan met het – langdurig – wegwijnen van winkels, het verpauperen van winkelcentra en het afvloeien van koopkracht. Zo'n 'koude sanering' kan bovendien leiden tot een ongewenste ruimtelijke structuur van het aanbod dat resteert.

Een gecoördineerde aanpak van gemeente, winkeliers en vastgoedeigenaren is daarom wenselijk. De gemeente Nieuwegein heeft daarom in overleg met de andere belanghebbenden een visie op de toekomstige winkelstructuur laten opstellen. In 2025 worden, naast het – vergrote – hoofdwinkelcentrum City Plaza, drie wijkwinkelcentra voorzien, die elk bestaan uit twee supermarkten en enkele speciaalzaken. De beide grootste buurtwinkelcentra in het noorden en zuiden van de stad – Muntplein en Hoog-Zandveld – zullen daartoe worden uitgebreid en daarnaast wordt aan de Nedereindseweg een nieuwe concentratie van winkels voorzien – Nieuw Nedereind. De andere buurtwinkelcentra zullen in deze visie op den duur hun winkelbestemming verliezen.

Niet zozeer het doel maakt herstructurering tot een ingewikkeld proces, maar de wijze waarop herstructurering kan plaatsvinden, zeker in economisch moeilijke tijden. Alle betrokkenen – gemeente, winkeliers, andere dienstverleners, vastgoedeigenaren en ontwikkelaars – zullen gedurende een lange periode de nieuwe winkelstructuur als leidend principe voor hun (des)investeringen moeten aanvaarden, ook als dat op korte termijn financieel minder gunstig is dan een andere investering. Als hoedster van het algemeen belang zou de gemeente dit proces moeten organiseren.

Tot slot kan het winkelaanbod Nieuwegein op middellange termijn bij de ontwikkeling van Rijnenburg een toename van de concurrentie verwachten als in deze nieuwe uitbreidingswijk een grootschalig, 'bovenwijks' winkelcentrum tot stand komt. Door Rijnenburg zich van meet af aan op Nieuwegein te laten oriënteren, kan daar wellicht worden volstaan met wijkvoorzieningen en kan deze nieuwbouwwijk bijdragen aan het draagvlak voor de voorzieningen in Nieuwegein.

5.4 De woningmarkt

Profiel woningaanbod

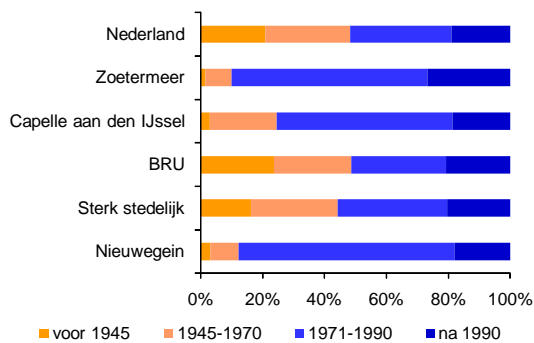
Nieuwegein telt bijna 26.200 woningen en neemt daarmee 10% van de woningvoorraad in de BRU-regio voor zijn rekening. Het verleden van Nieuwegein als groeikern komt sterk naar voren in de samenstelling van het woningbestand. Met name de leeftijdsamenstelling en het eigendom van de woningvoorraad wijken in Nieuwegein sterk af van het gemiddelde voor de Nederlandse steden. Qua gemiddelde woningomvang en qua woningtype – grondgebonden of gestapeld – is dat echter veel minder het geval.

In Nieuwegein dateert 70% van de woningen uit de periode 1970-1990 – de groeikernfase – en daarmee is dit aandeel tweemaal zo groot als gemiddeld in de steden en ook groter dan in Capelle aan den IJssel en Zoetermeer (figuur 5.16). Sinds 1990 is in Nieuwegein echter relatief weinig gebouwd. Het aandeel van jonge woningen in de gemeente is, net als Capelle aan den IJssel, dan ook kleiner dan gemiddeld. In Zoetermeer is het aandeel van jonge woningen veel groter dan in deze beide andere voormalige groeikernen. Zoetermeer ook meer recent, in het Vindex-tijdperk, een taak als woningbouwlocatie.

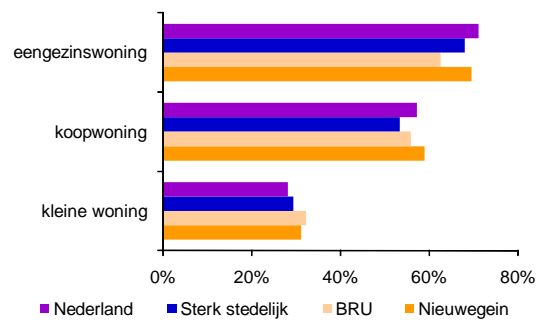
Daarnaast is in vergelijking met het gemiddelde voor de Nederlandse steden het aandeel van koopwoningen in de woningvoorraad in Nieuwegein – 60% – groot

(figuur 5.17). In Capelle aan den IJssel en Zoetermeer ligt dit aandeel wel rond het gemiddelde voor de steden en is de sociale huurvoorraad veel groter dan in Nieuwegein. Verder is ook het aandeel van de grondgebonden woningen in Nieuwegein veel groter dan in Capelle aan den IJssel en Zoetermeer. Nieuwegein telt dan ook een relatief klein aantal woningen per hectare woongebied en is in vergelijking met deze beide andere voormalige groeikernen in ruimtelijk opzicht slechts in geringe mate verstedelijkt (paragraaf 2.4).

Figuur 5.16 Leeftijdssamenstelling woningvoorraad 2008



Figuur 5.17 Samenstelling woningvoorraad naar eigendom, type en omvang 2008



Bron: ABF-Research

Bron: ABF-Research

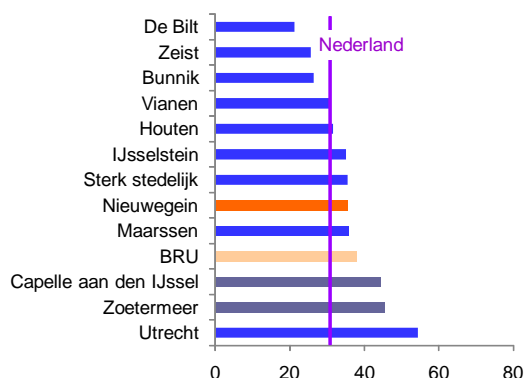
Binnen de BRU-regio is Nieuwegein in ruimtelijk opzicht na Utrecht echter de meest verstedelijkte gemeente. Niet alleen zijn het aantal inwoners en banen per hectare stedelijk areaal hier fors in vergelijking met het regionaal gemiddelde, ook heeft de woningvoorraad een stedelijk karakter. In de eerste plaats bevindt het aantal woningen per hectare woongebied zich in Nieuwegein op het gemiddelde niveau voor de stedelijke gemeenten in ons land (figuur 5.18). Nieuwegein telt gemiddeld 35 woningen per hectare woongebied en is daarmee na Utrecht en Maarsse koploper in de BRU-regio. Toch is het aandeel grondgebonden woningen in de voorraad hier veel groter dan in Utrecht en Zeist. Grondgebonden woningen in Nieuwegein beschikken dus over relatief weinig grond.

In de tweede plaats telt Nieuwegein, net als Utrecht en Zeist, veel meer kleine en sociale huurwoningen dan de andere gemeenten in de BRU-regio (figuur 5.19). Deze gemeenten zijn de enige waar het aandeel van sociale huurwoningen in de woningvoorraad het streefaandeel van de BRU-regio – 30% – overstijgt (BRU, 2007). Sociale woningbouw heeft in de twintigste eeuw een belangrijke rol gespeeld in de ontwikkeling van de steden en de groeikernen. In vergelijking met andere stedelijke gemeenten mag Nieuwegein dan relatief veel koopwoningen tellen, binnen de BRU-regio is de gemeente met Utrecht en Zeist hekkensluiter. Daarmee is de woningvoorraad in Nieuwegein gericht op de 'onderkant van de markt' in de BRU-regio.

Met het grote aandeel koopwoningen en de relatief jonge woningvoorraad, het gemiddelde aandeel grondgebonden woningen en het kleine aandeel grote woningen sluit de woningvoorraad in Nieuwegein maar voor een deel aan bij de

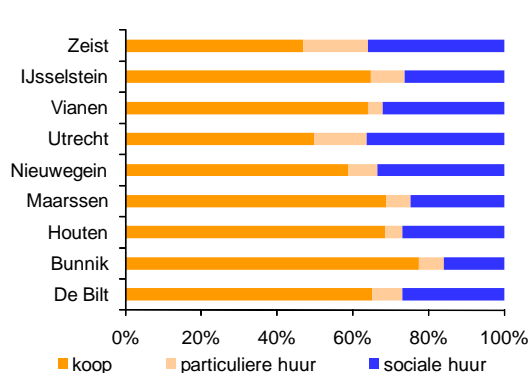
wensen van de Nederlandse woonconsument. Bewoners van jonge, grote, grondgebonden en koopwoningen zijn gemiddeld meer tevreden dan bewoners van oudere, kleine, gestapelde en huurwoningen. Stedelingen zijn dan ook minder tevreden over hun woning dan inwoners van het landelijk gebied.

Figuur 5.18 Aantal woningen per ha woonareaal 2008



Bron: ABF-Research

Figuur 5.19 Samenstelling woningvoorraad naar eigendom woning 2008

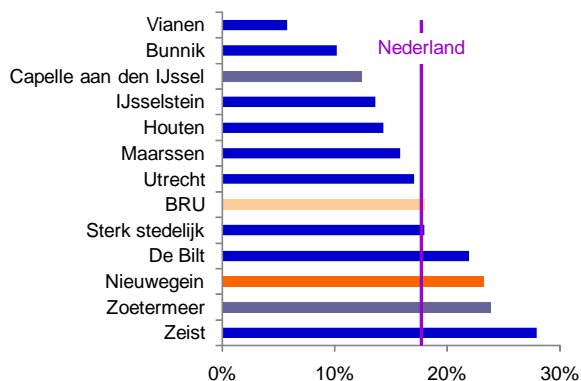


Bron: ABF-Research

Ontwikkeling woningaanbod

Ondanks de stagnatie van de bevolkingsomvang is de woningvoorraad in Nieuwegein in de afgelopen jaren praktisch even sterk gegroeid als gemiddeld in de sterk stedelijke gemeenten in ons land. Tussen 1996 en 2008 nam het aantal woningen met bijna 3.000 eenheden toe. In deze periode vormden Houten, IJsselstein en Utrecht de groeikernen in de BRU-regio en deze gemeenten vertoonden dan ook de sterkste groei van de woningvoorraad (figuur 5.18).

Figuur 5.20 Samenstelling woningnieuwbouw 1996-2007



Bron: ABF-Research

De ontwikkeling van de woningvoorraad is het resultaat van nieuwbouw en de onttrekking van woningen aan de voorraad. Daarbij is de invloed van nieuwbouw op de voorraad veel groter dan de invloed van onttrekkingen. Er worden veel meer woningen gebouwd dan gesloopt. Ten opzichte van de woningvoorraad worden in de sterk en matig stedelijke gemeenten meer woningen gebouwd dan in het landelijk gebied en in de grote steden. In de BRU-regio was het aantal nieuwe woningen ten opzichte van de voorraad in de afgelopen jaren anderhalf maal zo groot als landelijk, maar in Nieuwegein vond slechts weinig

nieuwbouw plaats. Hoewel koopwoningen in vrijwel alle gemeenten veruit het grootste aandeel in de nieuwbouw hebben, is in de steden het aandeel van sociale huurwoningen in de nieuwbouw nog altijd groter dan in voorsteden en het landelijk

gebied. In veel stedelijke regio's wordt, in de woorden van de Regionale Agenda 2007-2010 van de BRU-regio, gestreefd naar 'een meer evenwichtige spreiding van sociale huurwoningen over de regio'. Het regionaal bestuur streeft voor alle gemeenten in de regio een aandeel van 25% voor sociale huurwoningen in de nieuwbouw na (BRU, 2007). In de afgelopen jaren werd dit aandeel alleen in Zeist, De Bilt en Nieuwegein gehaald. Daardoor versterkt Nieuwegein zijn positie aan de 'onderkant van de woningmarkt' in de BRU-regio.

Sloop van woningen komt vooral voor in de grote steden, waar een groot deel van het woningbestand oud of bij woonconsumenten weinig gewild is of in slechte staat verkeert. Daarnaast vindt sloop plaats in verband met stedelijke herstructurering. In de BRU-regio is de woningmarkt door de demografische dynamiek zeer krap. In de afgelopen jaren werden hier dan ook maar weinig woningen gesloopt. In Nieuwegein is de omvang van het vooroorlogse woningbestand bovendien zeer gering, waardoor sloop vanwege de technische kwaliteit van woningen nauwelijks nodig is. In de afgelopen twaalf jaar werden hier dan ook slechts 246 woningen gesloopt. Deze sloop vond voornamelijk plaats in het kader van de herstructurering van het centrum.

Ontwikkeling woningmarkt

De ontwikkeling van het aantal woningen in ons land is voor velen een punt van zorg. Al decennia lang wordt in ons land gesproken van een tekort aan woningen: de vraag naar woonruimte overtreft het beschikbare aanbod (zie box Wonen in Nederland). Bij het berekenen van dit tekort wordt evenwel niet uitgegaan van de eventuele effectieve vraag naar woonruimte – de mate waarin huishoudens de door hen gewenste woonruimte daadwerkelijk kunnen betalen – maar van door gemeenten en makelaars bijgehouden wachtlijsten. Niettemin vormt deze berekening de basis voor het huisvestingsbeleid. Als het woningtekort wordt opgevat als het verschil tussen het aantal huishoudens en het aantal woningen bedroeg het in 2008 landelijk 3,5% van de voorraad. In de grote steden was door het grote aantal starters op de woningmarkt zelfs sprake van een tekort van 7%.

Box Wonen in Nederland

De Nederlandse bevolking beschikt over ruim 7 miljoen woningen. Daarvan zijn er 4 miljoen (57%) het eigendom van de bewoner. Aantal en aandeel van deze koopwoningen is in de afgelopen twee decennia sterk toegenomen. Desondanks zijn woningcorporaties nog altijd goed voor een derde van de woningvoorraad (2,3 miljoen eenheden).

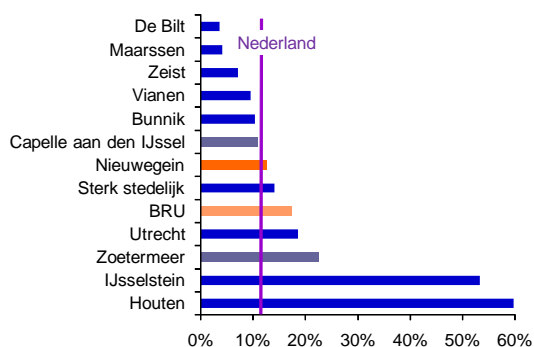
De woningvoorraad in ons land is verder sterk 'suburbaan' van aard en relatief klein en jong. Ruim 70% van de woningen (5 miljoen) is grondgebonden, 30% is gestapeld. Ruim 60% van de woningen (4,3 miljoen) beschikt over 4 of minder kamers. Slechts 1,5 miljoen woningen (21%) dateren van voor de Tweede Wereldoorlog, nauwelijks meer dan er sinds 1991 zijn gebouwd (1,3 miljoen).

Hoewel slechts weinigen in ons land geen dak boven het hoofd hebben, komt het beschikbare aantal woningen niet overeen met het gewenste aantal. Het aantal huishoudens is groter dan het de omvang van de woningvoorraad.

In praktijk wordt de gewenste woningvoorraad bepaald aan de hand van het aantal zelfstandige huishoudens. Onzelfstandige huishoudens, zoals bewoners van instellingen, worden buiten beschouwing gelaten. Dit aantal zelfstandige huishoudens wordt vermeerderd met het aantal urgente starters en de gewenste frictieleegstand en verminderd met het aantal huishoudens dat naar verwachting op korte termijn wil vertrekken. Deze factoren verschillen per gemeente en daardoor verschilt de verhouding tussen het gewenste aantal woningen en het aantal zelfstandige huishoudens per gemeente.

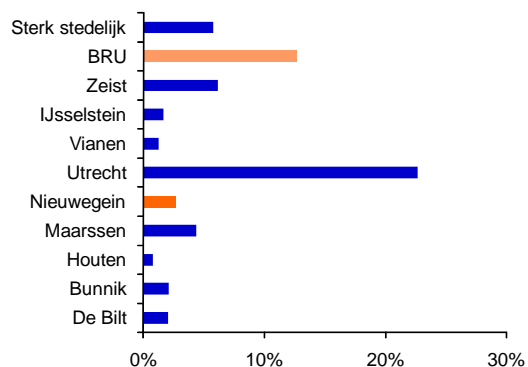
De omvang van de woningvoorraad nam in de afgelopen jaren sterker toe dan het aantal huishoudens. Daardoor kon het woningtekort wat worden teruggedrongen. Zo'n verruiming van de woningmarkt deed zich echter in de BRU-regio niet voor. Het aantal huishoudens groeide hier met 18% en het aantal woningen met 17%. Ten opzichte van het aantal huishoudens telt de regio 32.000 woningen te weinig (figuur 5.22). Dit tekort komt voornamelijk voor rekening van Utrecht, maar daarnaast is met name in Houten en Nieuwegein sprake van een verschil tussen het aantal huishoudens en het aantal woningen.

Figuur 5.21 Ontwikkeling woningvoorraad 1996-2008



Bron: ABF-Research

Figuur 5.22 Woningtekort 2008



Bron: ABF-Research

Prijsontwikkeling

Een tekort aan woningen zou in principe moeten leiden tot een hoge woningwaarde. Toch is de samenhang tussen de krapte op de regionale woningmarkt en de gemiddelde woningwaarde in regio's in ons land zeer zwak. De krapte op de woningmarkt is vooral het gevolg van de grote vraag naar woningen door studenten, starters en (andere) minder welvarende huishoudens. Er is daardoor in het gehele land een grote vraag naar goedkope woningen. Voor een (groot) deel van deze huishoudens bevindt de koopkracht zich zelfs onder het niveau van de stichtingskosten van een woning. Zonder prijssteun van de overheid voor de woning – objectsubsidie – of zonder inkomenssteun van de overheid voor deze woonconsument – subjectsubsidie – kunnen deze huishoudens geen effectieve vraag als woonconsument uitoefenen.

Dankzij de ruime mogelijkheden voor woningfinanciering voor koopkrachtige huishoudens – al dan niet met twee inkomens – is de gemiddelde woningprijs in ons land in de afgelopen twee decennia zeer sterk gestegen. Daardoor trad een sterke stijging op van de gemiddelde woningprijs. Deze stijging was het sterkst in regio's die dankzij het aanbod van werkgelegenheid of woon- en leefklimaat aantrekkelijk zijn als woongebied. De beperkte mogelijkheden voor uitbreiding van de woningvoorraad in veel van deze regio's versterkten de prijsstijging nog.

De BRU-regio is een van de meest aantrekkelijke regio's in ons land en hier is, naast een grote krapte op de woningmarkt, dan ook sprake van een hoge gemiddelde woningwaarde. Deze is dus niet zozeer het gevolg van het rekenkundige verschil tussen het aantal huishoudens en het aantal woningen, maar vloeit voort uit de grote vraag naar woningen door koopkrachtige huishoudens in de regio. Het gemiddeld inkomen in de regio is hoog. Desondanks bleef de ontwikkeling van de woningwaarde in de afgelopen jaren, met uitzondering van De Bilt en Vianen, in alle gemeenten van de BRU-regio achter bij de landelijke ontwikkeling. Hierbij speelt het forse bouwprogramma in de regio mogelijk een rol. De groei van de woningvoorraad was dan wel kleiner dan de groei van het aantal huishoudens, maar ten opzichte van het aantal koopkrachtige huishoudens nam het aantal woningen wellicht wel sterk toe.

In de BRU-regio doet zich qua gemiddelde woningwaarde een duidelijk verschil voor tussen het oosten – Bunnik, De Bilt, Zeist en in mindere mate Houten – en het westen van de regio (figuur 5.24). In het oosten van de regio is de gemiddelde woningwaarde rond anderhalf maal zo hoog als landelijk, in het westen bevindt deze zich rond het landelijk gemiddelde van €234.000 (2008). In deze variatie in woningwaarde komt het verschil in woon- en leefklimaat tussen het oosten en het westen van de regio tot uiting.

Goedkoop Nieuwegein

In de BRU-regio is Nieuwegein de gemeente met de laagste gemiddelde woningwaarde. Deze bedroeg in 2008 ruim € 222.000 en daarmee was een woning in Nieuwegein 14% goedkoper dan gemiddeld in de BRU-regio en 5% goedkoper dan landelijk. Een woning is in Nieuwegein gemiddeld echter wel duurder dan in Capelle aan den IJssel en Zoetermeer. Bovendien nam als gevolg van de economische dynamiek en het aantrekkelijke woon- en leefklimaat in de BRU-regio

de gemiddelde woningwaarde in Nieuwegein in de afgelopen jaren sterker toe dan in deze beide andere voormalige groeikernen.

De relatief lage gemiddelde woningwaarde in Nieuwegein duidt erop dat het aanbod van woningen in de gemeente door woningzoekenden minder aantrekkelijk wordt gevonden dan het aanbod in andere gemeenten in de BRU-regio. Het eenzijdige woningaanbod uit de jaren zeventig en tachtig – rij- en hofjeswoningen – en de stedenbouwkundige structuur – naar binnen gerichte ‘bloemkoolwijken’ – spelen Nieuwegein parten in de concurrentie met het aanbod van nieuwbouwwoningen in andere gemeenten in de regio. Daarnaast ontbeert Nieuwegein, net zoals veel andere ‘new towns’ zonder oude kern – Almere, Capelle aan den IJssel, Lelystad en Spijkenisse –, een aansprekend imago. Door een oude kern die deel uitmaakt van het stadscentrum biedt een groeigemeente in grotere mate het beeld van een zelfstandige stad dan zonder zo’n kern. Groeigemeenten die wel over zo’n kern beschikken – IJsselstein, Hoorn en Purmerend – hebben doorgaans een beter imago op de woningmarkt. Oud-Vreeswijk heeft in Nieuwegein goede positie op de woningmarkt en deze wordt door de herstructurering van de Wiers-Zuid nog versterkt. Oud-Vreeswijk is echter zeer decentraal gelegen en maakt geen deel uit van het stadscentrum.

Daar staat tegenover dat Nieuwegein door de relatief lage woningprijzen in de BRU-regio een belangrijke rol kan spelen voor starters op de woningmarkt en voor minder welvarende huishoudens, waarvoor het woningaanbod in de BRU-regio met zijn hoge gemiddelde woningwaarde zeer beperkt is. Het relatief lage inkomen per huishouden en het relatief grote aandeel dat inwoners uit het noorden en zuiden van het land in de instroom van inwoners in Nieuwegein hebben, kunnen erop duiden dat Nieuwegein zo’n rol al vervult. In het noorden en zuiden is de gemiddelde woningprijs veel lager dan in de BRU-regio en daardoor is voor migranten uit deze regio het kopen van een huis in Nieuwegein wellicht wel haalbaar, maar is dat in een andere gemeente in de BRU-regio niet het geval. Daarnaast maakt ook de forse voorraad sociale huurwoningen in Nieuwegein de gemeente aantrekkelijk voor starters en minder welvarende huishoudens. Nieuwegein biedt perspectief als woonplaats voor de ‘working class’ en voor starters op de regionale woningmarkt. Als het woningaanbod voor deze groepen kan worden behouden en uitgebreid, kan Nieuwegein het vertrekoverschot van inwoners wellicht terugdringen (zie paragraaf 3.1). Woningcorporaties kunnen hierbij een belangrijke, maatschappelijk verantwoorde functie vervullen.

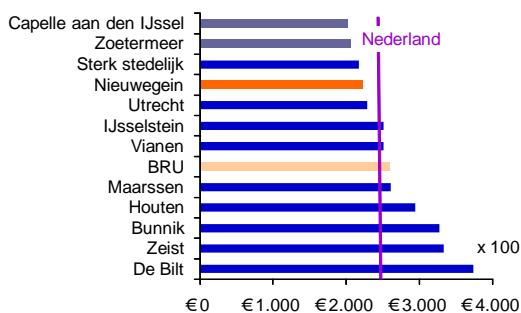
Betaalbaar Nieuwegein

De relatief lage gemiddelde woningwaarde in Nieuwegein compenseert het relatief lage inkomen in de gemeente en daardoor zijn woningen in Nieuwegein beter betaalbaar dan gemiddeld in de BRU-regio. Nieuwegein heeft, samen met IJsselstein, zelfs de hoogste betaalbaarheidsindex¹⁴ van de gemeenten in de BRU-regio (figuur 5.25). In de meeste andere gemeenten in de regio is het gemiddeld

¹⁴ De betaalbaarheidsindex geeft aan in welke mate de koopkracht van een huishouden met een gemiddeld inkomen in een gemeente voldoende is om een een woning met een gemiddelde prijs in die gemeente te kopen, gegeven de rentestand en een woonquote van 30%. Bij een index van 100 of hoger is deze koopkracht voldoende, bij een index onder de 100 schiet deze koopkracht tekort.

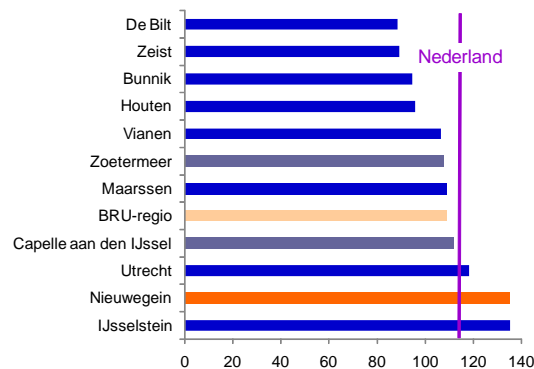
inkomen weliswaar hoger dan in Nieuwegein, maar de gemiddelde woningwaarde is er veel hoger dan in Nieuwegein. Dit is vooral in het oosten van de regio het geval. Juist in deze welvarende gemeenten zijn woningen slecht betaalbaar. In Bunnik, De Bilt, Houten en Zeist is de betaalbaarheidsindex kleiner dan 100. Een huishouden met een voor deze gemeenten gemiddeld inkomen kan een gemiddelde woning daar niet betalen. Dat geldt in nog sterkere mate voor minder welvarende huishoudens, zoals starters en ook het gemiddelde huishouden in Nieuwegein.

Figuur 5.24 Gemiddelde WOZ-waarde woningen 2008



Bron: ABF-Research

Figuur 5.25 Gemiddelde betaalbaarheidsindex woningen 2003-2009



Bron: ABF-Research, NVM, Rabobank

5.5 Vastgoedperspectief Nieuwegein

Donkere wolken boven de kantorenmarkt

De sterke werkgelegenheidsfunctie van Nieuwegein komt tot uiting in het omvangrijke kantorenbestand in de gemeente. Ook in het kantooroppervlak per inwoner behoort Nieuwegein tot de kopgroep van de Nederlandse gemeenten. In het afgelopen decennium is aanzienlijk minder kantoorvoorraad ontwikkeld dan in de periode daarvoor. Daardoor is sprake van kwalitatieve veroudering. Toch is ook in deze recente periode in verhouding tot de vraag nog teveel kantoorruimte op de markt gebracht. Een groot deel van de opname kwam voor rekening van gebruikers uit het midden- en kleinbedrijf die elders in de gemeente al van een kantoor gebruik maakten. De leegstand in Nieuwegein is daardoor toegenomen tot 25% van de voorraad en de huurprijzen dalen. Van deze leegstand is 40% langdurig. Met name deze langdurige leegstand kan leiden tot verloedering van de omgeving en tot aantasting van het investeringsklimaat voor vastgoedbeleggingen in Nieuwegein.

Conclusie: Aanpak van de leegstand van kantoren in Nieuwegein verdient topprioriteit in het handelen van de gemeente en de vastgoedbeleggers.

Vraag naar bedrijfsruimte

De sterke werkgelegenheidsfunctie van Nieuwegein komt ook tot uiting in het omvangrijke areaal bedrijventerrein in de gemeente. Plettenburg en Laagraven-Liesbosch behoren tot de honderd grootste bedrijventerreinen van het land. De

vraag naar bedrijventerrein in de gemeente is vooral afkomstig van het lokale midden- en kleinbedrijf. Door het beperkte aanbod van terrein in de afgelopen jaren zou dit lokale bedrijfsleven bovendien een latente vraag naar nieuwe huisvesting kunnen hebben. Anders dan voor kantoren is voor bedrijventerrein dan ook (nog) geen sprake van leegstand. De huurprijzen zijn in de afgelopen jaren dan ook stabiel gebleven. De ontwikkeling van 't Klooster kan echter 'gaten trekken'.

Conclusie: Leegstand is nog geen probleem, maar dient wel scherp in de gaten gehouden te worden.

Winkelvoorzieningen onder druk

Nieuwegein is matig bedeed met winkels en bovendien staat de kwaliteit van het winkelaanbod onder druk. Het aandeel van winkels waarbij het 'winkelen' voorop staat – 'funshop'-winkels – is relatief klein. Deze winkels zijn sterk geconcentreerd in winkelcentrum City Plaza, dat weliswaar een verzorgingsfunctie heeft voor een deel van de BRU-regio, maar dat in de komende jaren concurrentie kan gaan ondervinden van nieuwe centra in Leidsche Rijn. In de afgelopen jaren was in Nieuwegein sprake van een sterke stijging van het gemiddelde winkeloppervlak door de uitbreiding van de op doe-het-zelfartikelen gerichte perifere detailhandelsvestiging Liesbosch. Hier is inmiddels meer dan de helft van het winkelvloeroppervlak in de gemeente geconcentreerd. Ook De Liesbosch zal in toenemende mate concurrentie gaan ondervinden van andere centra in de regio. Het aantal winkels in Nieuwegein nam wel af, door de daling van het aantal winkels in het dagelijks aanbod. In deze daling komt de schaalvergroting in de detailhandel naar voren, die in de komende jaren van grote invloed zal zijn op de winkelstructuur in Nieuwegein. De gemeente beschikt over tien buurtwinkelcentra en dit aantal dient als gevolg van de schaalvergroting drastisch te worden teruggebracht.

Conclusie: De concurrentie van centra buiten Nieuwegein en de ontwikkeling van buurt- naar wijkcentra noopt tot de samenwerking door gemeente, winkeliers en vastgoedeigenaren.

Woningmarkt

In vergelijking met andere stedelijke gemeenten heeft Nieuwegein een al wat ouder woningbestand, met een groot aandeel van koopwoningen en kleine woningen. Het aandeel grondgebonden woningen bevindt zich hier wel op het voor steden gebruikelijke niveau. Binnen de BRU-regio is de woningvoorraad in Nieuwegein echter sterk gericht op de 'onderkant van de markt', met relatief veel kleine en sociale huurwoningen. Door het relatief hoge aandeel van sociale huurwoningen in het nieuwbouwprogramma wordt deze oriëntatie nog versterkt. Bovendien is de woningdichtheid in Nieuwegein relatief hoog. De forse voorraad grondgebonden woningen beschikt over relatief weinig grond. De gemiddelde woningwaarde in Nieuwegein is dan ook de laagste in de BRU-regio. Woningen zijn hier dan ook relatief goed betaalbaar.

Conclusie: De woningvoorraad in Nieuwegein is aantrekkelijk voor starters, voor huishoudens met een wat lager inkomen en voor personen die zich vanuit de periferie van het land in Midden-Nederland willen vestigen.

Ingrijpen noodzakelijk

Een gezonde vastgoedmarkt is cruciaal voor Nieuwegein. Zowel in sociaal-maatschappelijk als in financieel-economisch perspectief. Het is de basis voor werkgelegenheid en investeringen door marktpartijen. In de afgelopen decennia is sprake geweest van een sterke groei van de voorraad. De komende tijd zal de aandacht zich meer moeten verschuiven naar beheer.

De basis voor een gezonde en toekomstgerichte lokale vastgoedmarkt is in Nieuwegein zonder meer aanwezig. De centrale ligging, uitstekende bereikbaarheid, goed opgeleide regionale beroepsbevolking en de hoge koopkracht in de regio zorgen ervoor dat Nieuwegein veel kansen heeft bedrijven aan te trekken en te behouden. Dat zal echter niet vanzelf gaan. Ook andere gemeenten in de regio profileren zich sterk en dat zorgt voor concurrentie. Met name in de kantorenmarkt dreigt verval door een structurele verandering in de markt. De economische crisis is hier niet de directe oorzaak van, maar maakt het wel versneld zichtbaar. Een actief beleid is daarom nodig voor zowel werknemers, bedrijven en investeerders, dat zich vooral richt op waardevaste en duurzame markten voor kantoren, bedrijfsruimte winkels en woningen.

Kantorenmarkt

- Te veel leegstand leidt vroeg of laat tot waardeverval en mogelijk minder investeringen. Benoem de aanpak van de leegstand en verduurzaming van de bestaande voorraad tot topprioriteit.
- Verander de focus van vastgoedontwikkeling naar voorraadbeheer.
- Creëer een platform waar marktpartijen, bedrijven en overheid elkaar kunnen vinden.
- Maak herontwikkeling van verouderde gebieden – planologisch – mogelijk. Maak hierover afspraken met beleggers en ontwikkelaars.
- Verbeter vooral locaties die toekomstpotentieel hebben. Dat zijn in beginsel goed bereikbare locaties in een omgeving waar ook andere functies zijn.
- Werk aan een meerjarige samenwerking tussen partijen, niet aan het op korte termijn oplossen van een specifiek probleem.
- Houd rekening met de vraag vanuit het bedrijfsleven. Zorg voor meer variatie in de vastgoedvoorraad. Er zijn teveel vergelijkbare gebouwen.
- Zet in op verduurzaming van de voorraad. Herontwikkeling zonder verduurzaming is kansloos. Maak hierover afspraken met ontwikkelaars en beleggers.
- Besef dat de meeste gebouwen met leegstand slechts gedeeltelijk leeg staan. Maak beleggers duidelijk dat actiever portefeuillebeheer en samenwerking noodzakelijk is. Ontwikkel een beleid dat gedeeltelijke leegstand effectief aanpakt.
- Zorg in regionaal verband voor een selectief nieuwbouwprogramma. Nieuwbouw elders in de regio heeft directe consequenties voor de marktvraag in Nieuwegein

Bedrijfsruimtemarkt

- Leg primair de focus op een gezond en veerkrachtig lokaal bedrijfsleven. Biedt bedrijven de faciliteiten die zij nodig hebben om optimaal te kunnen presteren.

- Nieuwe locaties zijn nodig doordat in de laatste jaren te weinig grond is uitgegeven. Stel eisen aan de gronden die worden uitgegeven. Zowel naar type activiteit, verschijningsvorm als verkaveling.
- Nieuw terrein 'trekt gaten' op bestaand terrein. Werk actief aan het voorkomen van leegstand op bestaande terreinen. Gemeente, organiseer actief het hergebruik van kavels en de herstructurering van leegstaande bedrijventerreinen. Wacht niet af!
- Voorkom beheersproblemen in de toekomst. Zorg ervoor dat bestaande en nieuwe terreinen actief beheerd worden.
- Wees selectief in de uitgifte van grotere kavels aan bedrijven van buiten de regio. Stem acquisitie naar nieuwe bedrijven in regionaal verband af.
- Voer geen regionale concurrentie op grondprijzen. Investeer in kwaliteit en duurzaamheid van locaties op de langere termijn.

Winkelmarkt

- Speel actief in op het veranderend gedrag van consumenten. Zorg voor een strategische en toekomstbestendige visie op de lokale detailhandel.
- Wees bewust van de sterke relatie tussen winkelgebieden en de leefbaarheid in wijken. Voorkom onnodig weglekken van koopkracht uit wijken of naar omliggende gemeenten.
- Maak keuzes op buurt- en wijkniveau om tot kansrijke wijkwinkelcentra te komen. Besef dat alleen grotere wijkwinkelcentra op termijn kansrijk zijn. Laat winkelcentra het centrale hart van de wijk zijn en combineer dit met aanpalende functies als zorg.
- Richt het detailhandelsbeleid primair op de lokale bevolking. De koopkrachtbinding in Nieuwegein is immers groot. Zorg ervoor dat op gemeenteniveau de basisvoorzieningen in brede zin in het stadscentrum aanwezig zijn.
- Zet – in BRU-verband – in op een beperkte voorzieningenstructuur in Rijnenburg en verbindt deze toekomstige uitbreidingslocatie met Nieuwegein.
- Zoek toegevoegde waarde in andere functies, zoals horeca en vermaak. 'Houd het spannend voor bezoekers', bijvoorbeeld door het organiseren van evenementen en ook door aansprekende vormgeving van het winkelcentrum.
- Ontwikkel geen nieuwe grootschalige perifere locatie. Probeer waar mogelijk wel verspreide grootschalige winkels te concentreren.
- Gemeente, werk als hoedster van het algemeen belang actief aan een meerjarige samenwerking tussen partijen – gemeente, winkeliers, andere dienstverleners en vastgoedeigenaren. Zonder deze samenwerking komt de beoogde herziening van de winkelstructuur in Nieuwegein niet van de grond en krijgt het op korte termijn oplossen van specifieke vraagstukken door de verschillende actoren prioriteit.

Woningmarkt

- Bouw voort op de kwaliteit van Nieuwegein als woonplaats: rustig en betaalbaar wonen in een van de meest dynamische regio's in Nederland. Handhaaf de structuur van de 'bloemkoolwijken'.
- Voorkom verdere concentratie van woningen in Nieuwegein die zijn gericht op de 'onderkant van de markt'. Hierdoor zou de omvang van de stedelijke

problematiek kunnen toenemen en het imago van Nieuwegein verder kunnen verslechteren.

- Profileer Nieuwegein als woningmarkt voor starters binnen de BRU-regio.
- Zet leegstaande kantoren en bedrijfspanden in voor woningbouw, waar mogelijk door hergebruik, maar anders door herontwikkeling van de locatie. Binnen het huidige stedelijke areaal kan Nieuwegein op deze wijze toch een uitbreiding van de woningvoorraad realiseren.
- Zet in op beheer en verbetering van de woningvoorraad en op wijkbeheer en – verbetering, nu van staduitbreiding geen sprake meer kan zijn. Experimenteer met 'empowerment' van bewoners en bedrijven in het beheer van woonwijken en bedrijventerreinen.
- Leefbaarheid vraagt meer dan alleen dit ruimtelijk beheer. Verbind dit met een actief gezondheid- en welzijnsbeleid dat is gericht op verbetering van de leefomstandigheden van de inwoners van Nieuwegein en op vergroting van de sociale cohesie en de veiligheid. Meer nog dan het beheer van de woningvoorraad en de gebouwde omgeving is 'sociaal beheer' noodzakelijk om grootstedelijke problemen te voorkomen.

Bijlage 1. Overzicht geraadpleegde literatuur

ABF-Research	Vastgoedmonitor, ABF-Research, Leidschendam, 2008
Atzema e.a., 2002	Ruimtelijke Economische Dynamiek. Kijk op bedrijfslocatie en regionale ontwikkeling O. Atzema, J. Lambooy, T. van Rietbergen en E. Wever, Coutinho, Bussum, 2002
BRU, 2005	Regionaal StructuurPlan 2005 – 2015, Bestuur Regio Utrecht, Utrecht, 2005
BRU, 2007	Regionale Agenda 2007-2010, Bestuur Regio Utrecht, Utrecht, 2007
GGD, 2008	Iedereen gezond & wel? Gezondheidsonderzoek volwassenen 2008. Regionaal Rapport en lokale resultaten Nieuwegein GGD Midden-Nederland, Utrecht, 2008
KvK	Data bedrijvendynamiek KvK Nederland, Woerden, diverse jaren
Mitros, 2010	De Groeikern voorbij. Visie Mitros op wijken Nieuwegein 2010-2025 Mitros, Utrecht, 2010
WDM	GeoLifestyle, WDM, Nieuwegein, 2010

Bijlage 2. Overzicht geïnterviewde personen

Dik den Blanken	Stichting Middenstands Centrale Nieuwegein
Anton Boswijk	Kamer van Koophandel Utrecht
Jan-Joost Meijs	Gezondheidscentrum De Roerdomp
Frank Verveer	De Keizer Makelaars

Colofon

Titel

Nieuwegein: de werkplaats van Midden-Nederland

Ondertitel

Sociaal-economische visie op Nieuwegein

Uitvoering

Deze studie is een geproduceerd door de afdeling Kennis en Economisch Onderzoek van Rabobank Nederland, in samenwerking met de afdeling Research en Taxaties van FGH Bank.

Auteur

Frits Oevering

Redactie

Frits Oevering

Fotografie

Abe van Ancum, Nieuwegein

Publicatiedatum

Augustus 2010

In opdracht van

Rabobank Utrecht

Wil Broekman

Contactadressen

Rabobank Utrecht

Beneluxlaan 31-33

3526 KK Utrecht

Telefoon (030) 287 87 87

www.rabobank.nl/particulieren/lokalebanken/utrecht

Rabobank Nederland / Kennis en Economisch Onderzoek

Eendrachtlaan 10, 3526 LB Utrecht

Postbus 17100, 3500 HG Utrecht

Telefoon (030) 216 66 62

www.rabobank.com/kennis

© Rabobank Nederland, 2010

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande toestemming van Rabobank Nederland.

No part of this publication may be reproduced in any form by print, photo print, microfilm or any other means without written permission by Rabobank Nederland.