

De lessen uit Oost-Europa

Krimp van de bevolking heeft effect op het landgebruik rond steden in heel Europa. In Centraal en Oost-Europa daalt de plattelandsbevolking en krimpen veel steden. In West-Europa groeien de grote steden maar gaan rijkere stedelingen liever net buiten de stad wonen.

In het Europese project Plurel zijn de afgelopen jaren de relaties tussen stad en land onderzocht rond landgebruik, in zes Europese regio's en een regio in China. Carmen Aalbers van Alterra leidde het onderzoek naar bestuursmodellen en regionale strategieën. Demografisch is de krimp voor een belangrijk deel een verschuiving, zegt Aalbers: 'Van de 250 steden in Europa uit het State of European Cities Report uit 2007 krimpt een derde, blijft een derde gelijk, en een derde groeit. Die krimp is niet alleen het resultaat van minder geboortes en meer sterfte, maar ook van het wegtrekken van mensen op zoek naar werk en een betere woonomgeving.' Dat jonge, getalenteerde mensen wegtrekken uit rurale gebieden was tot voor kort te zien in Koper (Slovenië), en nu in de regio Leipzig-Halle (Duitsland), de Mazovia regio rondom Warschau (Polen) en in Nederland in onder

meer Zuid-Limburg, Groningen en Zeeland. De onderzoekers signaleren echter dat regio's nog onvoldoende inspelen op die verschuiving. 'De leidende gedachte is overal nog economische groei. Gemeenten en projectontwikkelaars verdienen geld aan nieuwe huizen en bedrijfsterreinen. Dat zit zo ingebakken dat zelfs bij krimp wordt doorgebouwd.' Daarnaast geven bestuurders bij krimp projectontwikkelaars toch hun zin in gebieden die ze eigenlijk wilden beschermen tegen bebouwing. 'Je ziet overal dat mensen afkomen op werkgelegenheid. Als investeerders dan bepaalde wensen hebben zijn gemeenten eerder bereid toezeggingen te doen, bang dat de investeerder anders naar een naburige gemeente gaat.' Het risico van doorbouwen bij krimp is daling van de waarde van bestaand onroerend goed. Zoals gebeurde in Koper, waar buurten leegliepen en de huizenprijs kelderde. 'Dan zitten de bewoners met de gebakken peren. Terwijl gemeente, woningcorporaties en projectontwikkelaars samen de gevolgen zouden moeten gaan dragen van krimp.' Verder zorgt doorgaan met verdichting van de stad voor sociale segregatie. Rijkere inwoners trekken weg als er bijvoorbeeld nauwelijks groen overblijft. 'Zorg dus voor groene uitlopers in

de stad zodat de stedelijke leefomgeving aantrekkelijk blijft. Leipzig, waar de bevolking al langer krimpt, probeert nu bijvoorbeeld gezinnen met kinderen te behouden door grote flats te vervangen door aantrekkelijker eengezinswoningen met tuin.' Daarnaast kun je investeringen proberen te spreiden. 'In China wordt een gebied dat bestuurders groen willen houden economisch tegemoetgekomen om de leefbaarheid overeind te houden.' Als voorzieningen wegvallen heb je veerkrachtige burgers nodig om dat op te vangen. Ook in dat sociaal kapitaal kun je investeren. 'En buit minder druk op de grond uit om mensen vast te houden. Vrijgekomen plekken zijn met een sportveld meer waard dan als het zoveelste stuk gras met bomen.' Veel ruraal-urbane regio's hebben ook baat bij een sterker bestuur. Vaak is er geen bestuur op dat niveau, en kijken veel bestuurders van de andere organen in zo'n stadsregio niet verder dan de volgende verkiezingen.

Domein	Natuur, landschap en platteland
Informatie:	www.plurel.net
Contact:	Carmen.Aalbers@wur.nl 0317 - 48 50 44



De Sloveense stad Koper bleef te lang bouwen waardoor de waarde van onroerend goed kelderde.