

De opkomst van de oude stad¹

Gerard Marlet

Sinds de jaren negentig zijn steden weer in opkomst. Daar is iedereen inmiddels van doordrongen. Maar de 'triumf van de stad' gaat aan veel steden voorbij. De stad Heerlen verloor de laatste tien jaar bijvoorbeeld ruim vijfduizend inwoners, en ook steden als Emmen, Sittard-Geleen en Roosendaal hebben te maken met bevolkingskrimp en een afnemende beroepsbevolking. Daar staan succesvolle steden tegenover, waar de bevolking toeneemt en huizenprijzen almaar blijven stijgen, zoals Amsterdam, Haarlem, Utrecht en Groningen. De meest succesvolle steden zijn de steden in de Randstad. Maar niet elke stad in de Randstad doet het goed. Veel steden in de periferie krimpen, maar ook buiten de Randstad zijn succesvolle steden te vinden, zoals Groningen, Zwolle en Breda. Het lijkt erop dat vooral de Oude Stad het goed doet, terwijl de nieuwe en voormalige industriesteden het lastig hebben. De vraag is hoe dat komt. Hoe ontwikkelen oude steden zich ten opzichte van nieuwere steden? Wat zijn de fundamentele onder die ontwikkeling? En wat betekent dat voor beleid? In dit artikel worden die vragen beantwoord.

1 Nederland heeft 57 steden

Voordat de vraag kan worden beantwoord hoe steden zich ontwikkelen, en hoe dat komt, moet allereerst de vraag worden beantwoord wat een stad eigenlijk is. Veel gemeenten beroepen zich op eeuwenoude stadsrechten om hun stedelijkheid aan te tonen. Andere (groei-)gemeenten wijzen graag op hun uit de kluiten gewassen omvang om zich onder het gezelschap van steden te kunnen scharen. Maar volgens Ries van der Wouden is: 'niet zozeer de omvang, als wel de functie van de stad ten opzichte van zijn omgeving het onderscheidende criterium' (Van der Wouden 2006). Die functie beperkt zich allang niet meer tot werk en productie; de stad is vooral ook een consumptiestad geworden.

Als van dat criterium (zich onderscheiden van de omgeving) en van die functies (productie en consumptie) wordt uitgegaan, heeft Nederland volgens de methodiek achter de nieuwe gemeentekaart van Nederland (Marlet en Van Woerkens 2014a), 57 zelfstandige centrumsteden (zie figuur 1).² Almere en Zoetermeer zijn dan bijvoorbeeld geen stad, terwijl Zut-

¹ Dit artikel is grotendeels gebaseerd op, en deels eerder verschenen in, de (inleiding van de) Atlas voor gemeenten van 2015: G. Marlet, C. van Woerkens, 2015: Atlas voor gemeenten 2015 (VOC Uitgevers, Nijmegen). De auteur is veel dank verschuldigd aan de medesamensteller van de jaarlijkse Atlas voor gemeenten: Clemens van Woerkens. Eerder is een bewerking van de inleiding van de Atlas voor gemeenten van 2015 verschenen als: G. Marlet, R. Ponds, J. Poort, C. van Woerkens, De triomf van de monumentale stad, in: Real Estate Research Quarterly, september 2015. De nadruk van dat artikel lag op de bijdrage van monumenten aan de waarde van het vastgoed in de omgeving.

² Zie tekstkader voor een uitleg van de methode.

phen en Hoorn wel als zelfstandige centrumstad uit de bus komen. Dat komt doordat Almere en Zoetermeer dichtbij een veel grotere centrumstad liggen, terwijl Hoorn en Zutphen veel geïsoleerder liggen. Voor de analyses in dit artikel wordt onderscheid gemaakt tussen de in kaart 1 getoonde 57 centrumsteden en de overige niet-stedelijke gemeenten die tot het ommeland van die centrumsteden worden gerekend.

Figuur 1 De nieuwe gemeentekaart van Nederland met 57 centrumsteden en hun afhankelijke ommeland



Bron: Marlet en Van Woerkens (2014).

Vervolgens is de vraag welke van die steden monumentale steden zijn. In dit artikel hante- ren we als definitie van een monumentale stad: een stad met een binnenstad waarin zich een hoge concentratie aan monumentale gebouwen (Rijksmonumenten) bevindt; min- stens 150 binnen een straal van 500 meter van het centrum van de stad.³ Om dat te bepa- len is op basis van de database van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed voor alle postcodes in een gemeente allereerst uitgerekend hoeveel Rijksmonumenten zich binnen een straal van 500 meter bevinden. De locatie waarvoor het aantal Rijksmonumenten bin- nen die straal het grootste is, is als het monumentale centrum van de stad aangemerkt. Het aantal Rijksmonumenten dat zich binnen een straal van 500 meter van dat centrum be- vindt, is de maat voor de monumentale omvang en dichtheid van de binnenstad. Op die

³ Dat geldt voor Groningen, Leeuwarden, Deventer, Zwolle, Zutphen, Amersfoort, Utrecht, Alkmaar, Amster- dam, Haarlem, Hoorn, Delft, Dordrecht, Gorinchem, Gouda, Den Haag, Leiden, Goes, Middelburg, Bergen op Zoom, Breda, 's-Hertogenbosch, Maastricht en Roermond. En bijvoorbeeld niet (meer) voor Rotterdam, Nij- megen en Sittard-Geleen.

manier gemeten blijkt dat Amsterdam de meest monumentale binnenstad van Nederland heeft – met op de meest monumentale plek in de binnenstad maar liefst 1800 (Rijks)monumenten binnen een straal van 500 meter. Van de 57 steden worden er op die manier 24 als monumentale stad aangemerkt, en 33 niet.

Methode afbakening 57 centrumsteden en hun ommeland

In de methode die aan de nieuwe gemeentekaart van Nederland ten grondslag ligt, spelen niet alleen ligging en nabijheid een rol, maar ook de aanwezigheid van infrastructuur (auto en OV) en congestie. Niet alleen de arbeidsmarkt en de woon-werkpendel, maar ook zoveel mogelijk voorzieningen, zijn in de analyse betrokken. Er is rekening gehouden met het gedrag van mensen op de arbeidsmarkt, de woningmarkt en de markt voor voorzieningen en recreatie.

Voor iedere woonlocatie in Nederland is op postcodeniveau bepaald op welke gemeente die woonlocatie voor werk, winkels, cultuur, onderwijs en zorg voornamelijk is aangewezen. Als het merendeel van de inwoners van een bepaalde gemeente voor deze vijf thema's op de eigen gemeente, en niet op een andere gemeente, is aangewezen is de betreffende gemeente als centrumstad aangemerkt. De overige woonlocaties in Nederland (die dus geen onderdeel uitmaken van een van de centrumsteden) zijn vervolgens toebedeeld aan de centrumstad die voor die woonlocatie het meest verzorgend is.

Slechts 57 Nederlandse gemeenten blijken voor alle functies zelfvoorzienend. Die 57 gemeenten hebben bovendien een duidelijke centrumfunctie voor hun omgeving, waardoor ze met recht als centrumstad zijn aan te merken. Voor elke woonkern in Nederland is vervolgens bepaald welke centrumstad voor werk en voorzieningen voor de inwoners van die woonkern het meest verzorgend is. Een woonkern wordt toegewezen aan de centrumstad die voor de meeste inwoners van die woonkern voor de betreffende functie het meest verzorgend is.

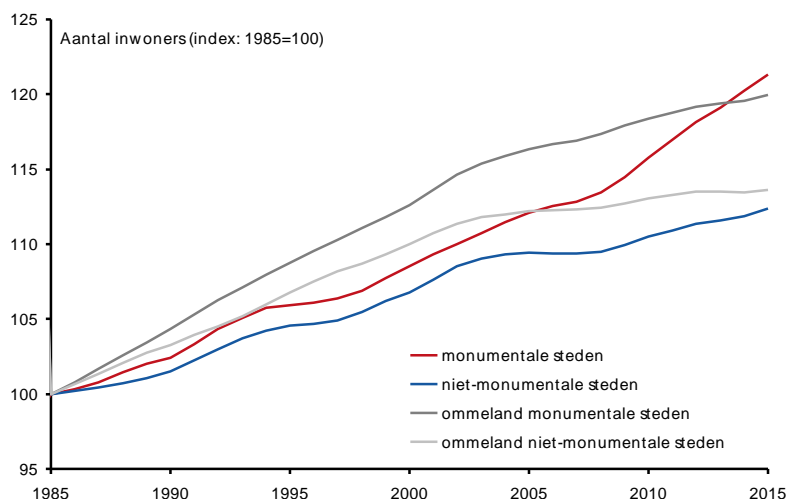
Een woonkern wordt aan een bepaalde centrumstad toegerekend als die stad voor de meeste functies het vaakst verzorgend is voor de inwoners uit die kern, en als de kern aan die centrumstad de meeste natuur en voorzieningen teruglevert. De functies tellen daarbij niet allemaal even zwaar mee, maar zijn gewogen op basis van de bijdrage die de verschillende voorzieningen leveren aan de aantrekkingskracht van een gemeente. Werk telt dan voor 35% mee, natuur voor 15% en de stedelijke voorzieningen samen voor 50%, waarbij alle stedelijke voorzieningen afzonderlijk een gelijk gewicht krijgen. Op basis van deze weging is elke woonkern aan een centrumstad toegekend. Dat is de gemeente die voor het betreffende gebied het meest verzorgend is voor de verschillende functies. Met andere woorden: woonkernen worden aan die centrumstad toegekend waarmee de functionele relaties het sterkst zijn.

Beschrijving methode uit: G. Marlet, C. van Woerkens, 2014: De nieuwe gemeentekaart van Nederland (VOC Uitgevers, Nijmegen.)

2 De oude stad verjongt

Het succes van de oude stad is niet van alle tijden. De suburbanisatie tussen 1968 en 1984 heeft vooral de steden met een monumentale binnenstad getroffen. Gemiddeld verloren die steden tussen 1968 en 1984 ruim 6% van hun bevolking. Amsterdam verloor in die tijd zelfs een kwart van haar bevolking (Vermeulen et al. 2016). De oude steden waren onveilig en vies, en verpauperden als gevolg van de suburbanisatie steeds verder (Margo 1992). Halverwege de jaren tachtig was het dus slecht gesteld met de Oude Stad, die volgens sommigen zelfs ten dode was opgeschreven. Dat is de tijd waarin de grote stadsvernieuwing – later Grotestedenbeleid – begon (Van Putten 2006). En dat is ook de tijd dat mensen weer meer interesse kregen in de stad als plek om te wonen. Figuur 2 laat zien dat het sindsdien weer beter gaat met de Oude Stad. Steden zijn sinds die tijd weer in trek, terwijl de ‘trek naar de stad’ (re-urbanisatie) aan de steden zonder monumentale binnenstad voorbij lijkt te gaan.

Figuur 2 De opkomst van de monumentale stad, en zijn omgeving



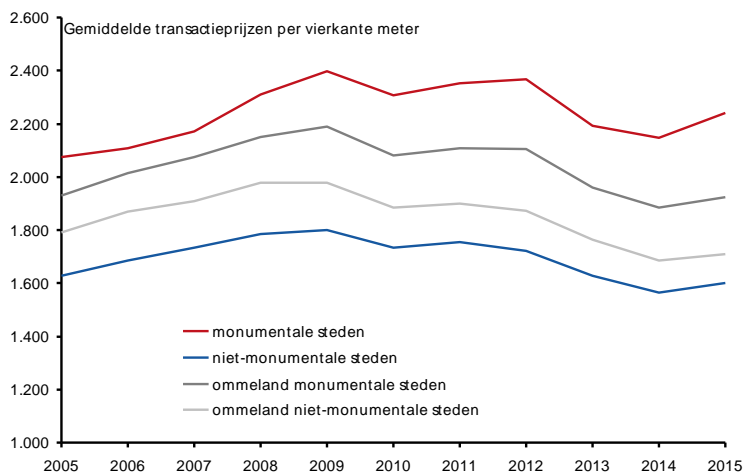
Bron: CBS.

Figuur 2 laat tevens zien dat ook de omgeving van de monumentale stad (zie definitie in sectie 1) profiteert van het succes van de Oude Stad. Daar neemt de bevolking sneller toe dan in de omgeving van steden zonder monumentale binnenstad. De huizenprijzen in landelijk gebied in de omgeving van niet-monumentale steden zijn duidelijk lager dan rond monumentale steden, wat een belangrijke aanwijzing is voor de (toekomstige) kans op krimp (zie figuur 3).

De groei van de oude stad vindt dus voor een belangrijk deel plaats in de omgeving van die oude stad, en niet in de stad zelf (zie figuur 2). Door bouwrestricties en geplande nieuwbouw is de vraag naar monumentale steden vooral buiten die steden zelf geaccommodeerd. Met als bijkomend resultaat dat de huizenprijzen in de monumentale steden zelf

fors zijn gestegen, ook ten opzichte van hun ommeland waar de groei heeft plaatsgevonden (zie figuur 3). Vooral in de historische steden in de Noordvleugel van de Randstad, zoals Amsterdam en Haarlem, en in Utrecht is dat het geval (Vermeulen et al. 2016).

Figuur 3 Huizenprijzen zijn in monumentale stad hoger dan in omgeving, in de niet-monumentale stad liggen ze lager dan in de omgeving

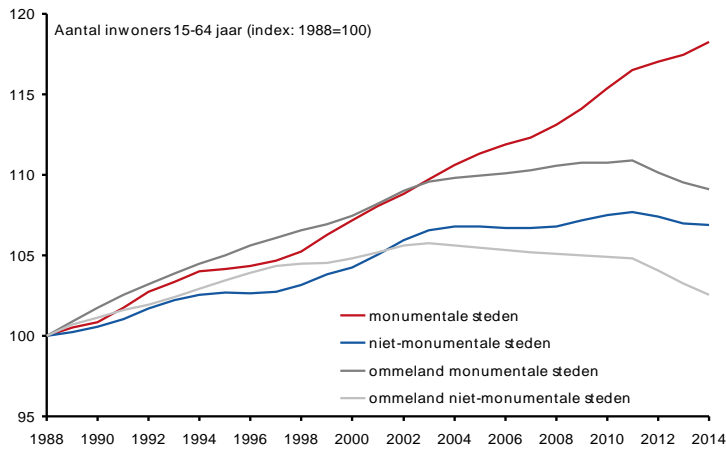


Bron: NVM.

Figuur 3 laat een opvallend beeld zien van de relatie tussen stad en ommeland. Zoals te verwachten in een tijd van re-urbanisatie, en op basis van de economische theorie over de prijsvorming van grond in en om steden (De Groot et al 2011), zijn de huizenprijzen per vierkante meter in de stad hoger dan in het ommeland. Dat geldt echter alleen voor de oude stad. De prijzen in de niet-monumentale steden zijn gemiddeld juist lager dan in de dorpen eromheen.

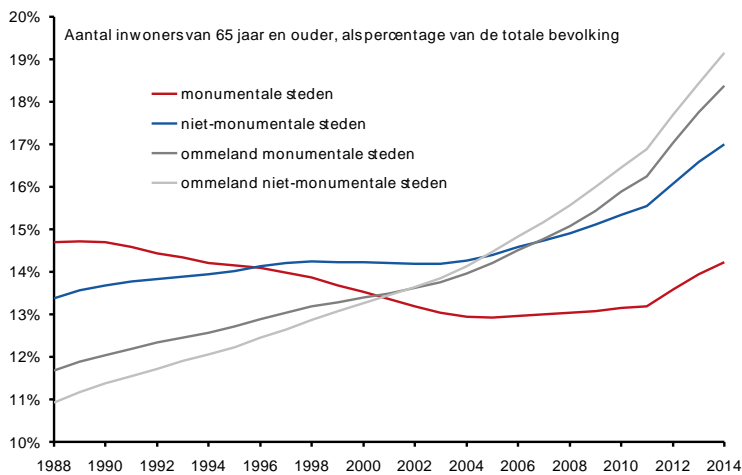
De meest opvallende ontwikkeling in de oude stad is te zien in figuur 4. In 2010 werd ineens een hele generatie naoorlogse babyboomers 65 jaar oud. Die behoorden volgens de toen gangbare definitie in een klap niet meer tot de potentiële beroepsbevolking. Vooral het ommeland, maar ook de niet-monumentale steden hebben hun potentiële beroepsbevolking sinds 2010 zien krimpen. In de oude stad is deze trendbreuk echter niet te zien. De potentiële beroepsbevolking neemt in de oude stad nog altijd fors toe. Vergrijzing is in de oude stad minder aan de orde dan in nieuwere steden (zie figuur 5), en de beroepsbevolking is er gemiddeld ook hoger opgeleid (zie figuur 6).

Figuur 4 De potentiële beroepsbevolking neemt alleen in de monumentale stad nog toe...



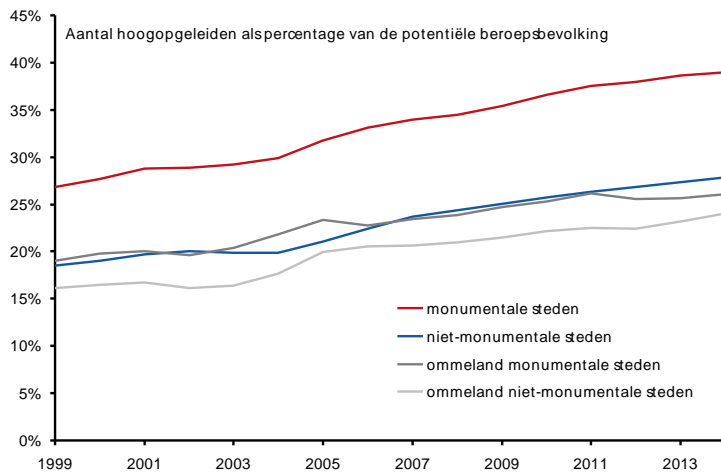
Bron: CBS.

Figuur 5 De bevolking is in monumentale steden minder vergrijsd...



Bron: CBS.

Het succes van de stad is dus niet van alle tijden, en geldt niet voor alle steden. Sommige steden krimpen en vergrijsen, maar de oude stad verjongt. Dat is van groot belang voor de economie van de stad, want bedrijven groeien en vestigen zich vooral waar ze nu en in de toekomst verwachten jonge, hoogopgeleide, creatieve en productieve mensen te kunnen vinden (Marlet 2009).

Figuur 6... en gemiddeld hoger opgeleid

3 De oude stad is in trek door esthetiek, werk en woonattracties

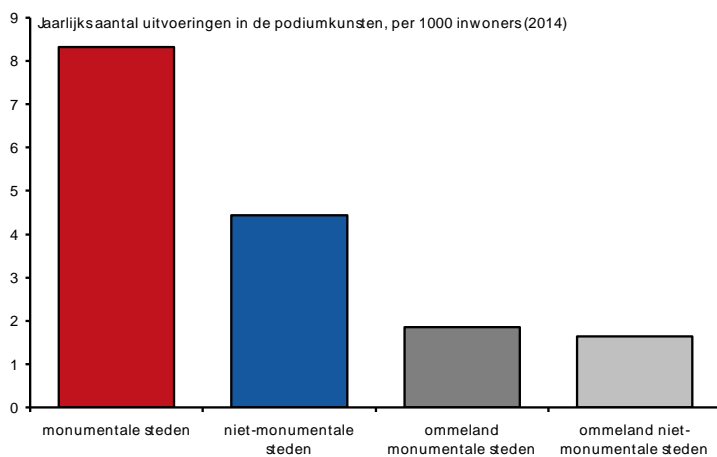
Hoe is de opkomst van de oude stad te verklaren? Is het de monumentaliteit zelf die daarvoor zorgt? Of zijn de monumentale steden over het algemeen ook de grote steden, die het meest gunstig liggen en de meeste agglomeratievoordelen bieden?

Volgens Richard Florida hechten hoogopgeleide, creatieve mensen waarde aan een historische binnenstad, omdat die appelleert aan hun behoefte aan authenticiteit (Florida 2002). Jonge stedelingen in de jaren negentig zouden volgens Duitse stadssociologen identiteit hebben ontleend aan historische gebouwen in een stad (Häußermann en Siebel 1996). Behalve werk, universiteit en voorzieningen speelt ook de esthetiek van de monumentale stad zelf dus een rol. De oude stad is sinds halverwege de jaren negentig weer in trek door een – bij veel mensen – sterk opkomend nostalgisch verlangen naar authenticiteit. Die authenticiteit vinden zij in de historische binnenstad.

Artistieke *scenes* vestigden zich in de jaren tachtig en negentig in oude panden op binnenstedelijke locaties, en zorgden daarmee voor een proces van *gentrification* (Smith en Williams 1986). En culturele en culinaire voorzieningen in historische panden hebben voor een stad meer waarde dan hetzelfde aanbod in een nieuwgebouwd pand (Santagata 2002). De combinatie van historie, cultuur en horeca is niet alleen om esthetische, maar ook om praktische redenen van waarde voor de stad; in historische steden zijn het culturele en culinaire aanbod vaak op korte afstand van elkaar gesitueerd, waardoor hard werken en intensief uitgaan er gemakkelijker kunnen samengaan (Coslor 2001). Jane Jacobs zag het in de jaren zestig al: *'New ideas occur in old buildings'* (Jacobs 1961). Jonge mensen ontmoeten elkaar graag in de esthetische omgeving van de monumentale binnenstad.

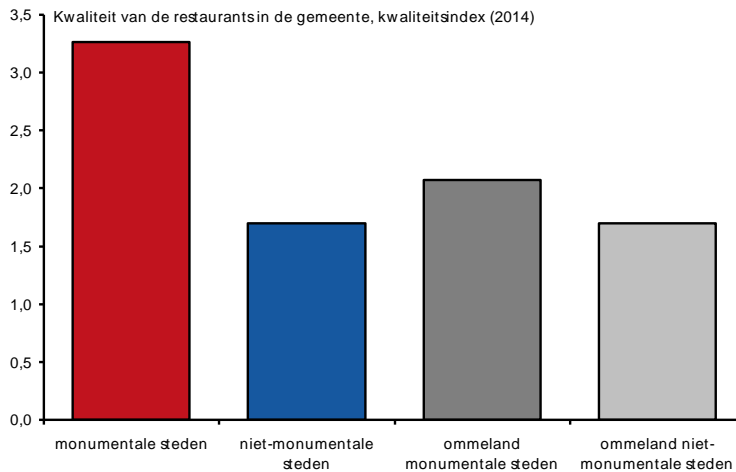
Maar niet alleen de aantrekkelijke monumentale woon- en werkomgeving biedt voordelen voor de oude stad. Veel van de oude steden liggen in de Randstad, en daar is ook verreweg de meeste kans op werk.⁴ Bovendien hebben veel van de oude steden een universiteit, wat een belangrijke factor is voor het aantrekken van jonge mensen. En daarnaast speelt ook het historisch gegroeide voorzieningenniveau in de oude stad een rol. In de monumentale stad bevinden zich over het algemeen meer voorzieningen (*amenities*), waar mensen (en in hun kielzog bedrijven) op af komen. Oude steden hebben over het algemeen een groter en diverser aanbod aan winkels (figuur 9) en aan culturele (figuur 7) en culinaire (figuur 8) voorzieningen. Bovendien blijkt dat de monumentale stad de laatste tijd minder last te hebben van verschraving van het voorzieningenniveau en van winkelleegstand (figuur 10). De voor een stad zo belangrijke consumptiefunctie is in de oude steden in de tijd van de grote winkelcrisis dus beter in stand gebleven dan daarbuiten. En tot slot liggen veel oude steden ook in een mooie natuurlijke omgeving, dicht bij de kust of aan een rivier. Ook dat kan de grote aantrekkingskracht deels verklaren (Rouwendal et al. 2016).

Figuur 7 Meer cultuur in (de omgeving van) de monumentale stad...

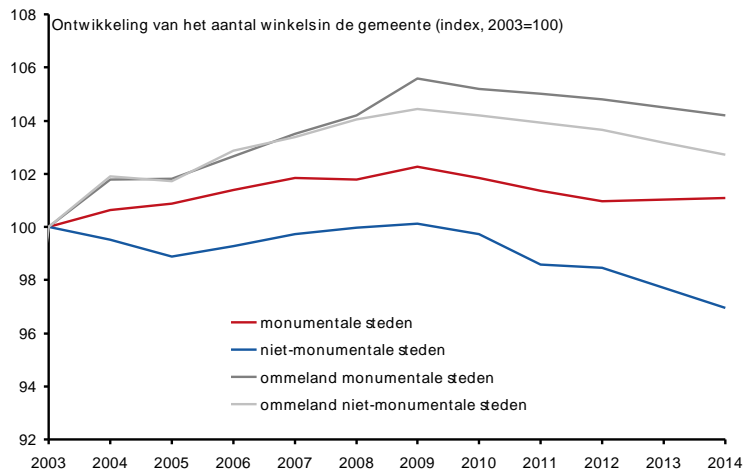


Bron: Atlas voor gemeenten.

⁴ Zie voor het grote verschil in kans op werk voor de inwoners van steden in de Randstad ten opzichte van de grensregio's: Marlet et al. 2014.

Figuur 8... en betere restaurants

Bron: Atlas voor gemeenten.

Figuur 9 Minder verschraving van voorzieningen in de monumentale stad...

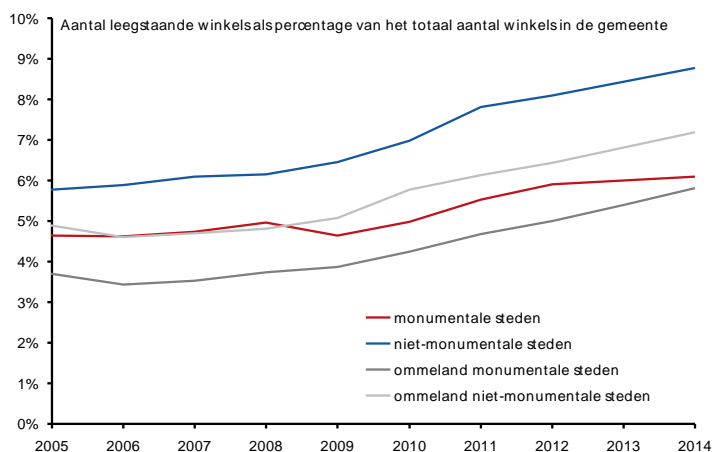
Bron: VGM. De laatste twee jaren zijn gebaseerd op een schatting.

De aanwezigheid en nabijheid van werk en woonattracties (*amenities*) blijken in ongeveer gelijke mate verklarend te zijn voor de (verschillen in de) aantrekkingskracht van steden. Het onderzoek naar de aantrekkelijke stad keek aanvankelijk naar de verschillen in aantrekkingskracht van steden met een beperkte set verklarende variabelen. Toen bleek al dat werk en voorzieningen (naast woningkenmerken en de kwaliteit van de woonomgeving) er in ongeveer gelijke mate toe doen (Marlet 2009).

Inmiddels is het onderzoek naar de aantrekkelijke stad steeds verder uitgebreid en gedetailleerd. Op dit moment bevat het model waarmee de verschillen in aantrekkingskracht tussen woonlocaties in Nederland (op 6ppc-niveau) worden verklaard – en dat continu in

ontwikkeling is – bijna tweehonderd significant verklarende variabelen, onderverdeeld in de categorieën woning, woonomgeving, werk, voorzieningen, esthetiek en (natuurlijke) ligging. Met die enorme verfijningsslag blijven de belangrijkste conclusies overeind; de aantrekkingskracht van steden is in ongeveer gelijke mate te verklaren uit productie- en consumptiefactoren. Enerzijds de bereikbaarheid van werk, en anderzijds de kwaliteit van de woningen en woonomgeving, het voorzieningenniveau (versterkt door het esthetische decor van de historische binnenstad), en de kwaliteiten van de (natuurlijke) omgeving van de stad.

Figuur 10... en minder winkelleegstand



Bron: VGM. De laatste twee jaren zijn gebaseerd op een schatting.

Uit dat model blijkt dat mensen bereid zijn om meer te betalen voor een monumentale woon- en werkomgeving. Dat resultaat is met enige voorzichtigheid te interpreteren als de bereidheid om te betalen voor de esthetiek van de monumentale omgeving, bovenop de bereidheid om te betalen voor bijvoorbeeld de nabijheid en bereikbaarheid van werk en voorzieningen, de nabijheid van de natuurlijke en waterrijke omgeving en de aanwezigheid van een universiteit. Met al die (en zoveel mogelijk andere) kenmerken is in dit zogenoemde hedonische prijsmodel namelijk ook rekening gehouden. Figuur 11 geeft de resultaten uit dat modelmatige onderzoek gestileerd weer.⁵

⁵ Zie voor de resultaten uit de regressieanalyses tabel 1 in: Marlet, Ponds, Poort en Van Woerkens 2015, p. 40.

Figuur 11 De bereidheid om te betalen voor een monumentale woon- en werkomgeving

Bron: Atlas voor gemeenten 2015.

Een gemiddelde bewoner van een woning in een monumentaal pand is bereid om daar circa 60.000 euro meer voor te betalen. Als de buurt (binnen 200 meter) vervolgens ook volledig uit monumenten bestaat (wat soms voorkomt) is hij bereid om daar nog eens 30.000 euro extra voor te betalen. En als dat pand ook nog eens in de meest monumentale binnenstad van het land ligt, betaalt hij daar afgerond nog eens 35.000 euro extra voor. In totaal is hij in zo'n geval – die zich in de praktijk alleen binnen de grachtengordel van Amsterdam voordoet – dus bereid om 125.000 euro extra te betalen voor zijn monumentale woning en woonomgeving.

Een bewoner van een niet-monumentaal pand in diezelfde binnenstad zou volgens dit onderzoek nog altijd bereid zijn om 65.000 euro meer voor zijn woning te betalen vanwege de monumentale woonomgeving. Een bewoner van een vergelijkbare monumentale woning in een buurt die voor ongeveer de helft uit monumentale panden bestaat, en die op loop- en fietsafstand (in deze berekening circa twee kilometer) van de monumentale binnenstad ligt, is in totaal bereid om circa 80.000 euro extra te betalen voor zijn monumentale woning en woonomgeving, en een bewoner van een niet-monumentale woning in diezelfde buurt 20.000 euro.

Een bewoner van een monumentale woning in een niet-monumentale buurt op dezelfde afstand van het historisch centrum is bereid om circa 65.000 euro extra te betalen voor zijn woning en woonomgeving, en een bewoner van een niet-monumentale woning in diezelfde buurt alleen nog 5000 euro voor de nabijheid van de monumentale binnenstad. Verder weg van die monumentale binnenstad wordt die nog altijd gewaardeerd, op 10 ki-

lometer (ongeveer de afstand van de Bijlmer tot het centrum van Amsterdam) bijvoorbeeld nog met ongeveer 1000 euro per huishouden.

4 Maar toch: kansen voor nieuwe steden

De oude stad is dus in opkomst omdat die appelleert aan het nostalgische verlangen naar authenticiteit, en veel werk en voorzieningen biedt. Ook de buitenwijken en het ommeland van de oude stad profiteren daarvan mee; zij doen het beter dan de buitenwijken en het ommeland van nieuwere (of gebombardeerde) steden. De oude stad triomfeert, en zal dat nog wel een tijdje blijven doen; meer groei nu voorspelt ook meer groei over tien jaar (Vermeulen et al. 2016, hoofdstuk 1). Maar over langere tijd is groei nu geen garantie voor de toekomst. Er kan zomaar iets veranderen waardoor andere plekken weer meer in trek raken.

De triomf van de oude stad is dan ook niet van alle tijden; in de jaren zestig en zeventig was het juist de oude stad die het meeste inwoners verloor. Vestigingsfactoren en voorkeuren kunnen veranderen. De oude stad kan zichzelf de das omdoen door te eenzijdig in te zetten op het aantrekken van toeristen, zoals de stad Brugge heeft laten zien, waar de oorspronkelijke bevolking zich deels niet meer thuis voelt of een woning niet meer kan betalen door de instroom van rijke toeristen die in de binnenstad een recreatiewoning hebben gekocht (De Baerdemaeker et al. 2012).

In nieuwe steden kan er zomaar een sfeer ontstaan waardoor ineens iedereen daar wil zijn, zoals het voorbeeld van het voormalige Oost-Berlijn laat zien. Daar was ineens alles mogelijk, werden nieuwe initiatieven toegestaan en toegejuicht, waarmee in een relatief nieuwe stad een grote diversiteit aan hippe winkels, horeca en culturele instellingen ontstond, waar veel hoogopgeleiden en creatieve mensen op af kwamen (Bernt en Holm 2002). De nieuwe stad heeft het voordeel dat het makkelijker dingen kan laten gebeuren en vernieuwende initiatieven kan ondersteunen dan de oude stad, waar per definitie veel van het bestaande beschermd moet worden. De nieuwe stad heeft meer ruimte, en hoeft minder beperkingen op te leggen aan nieuwe initiatieven. Dat is een voordeel dat de nieuwe stad zou moeten benutten om de achterstand met de oude stad in te lopen.

Het onderzoek naar de aantrekkelijke stad laat weliswaar zien dat het in de oude stad ogenschijnlijk allemaal vanzelf gaat, maar kan ook de nieuwe stad helpen om effectief te investeren in zijn aantrekkingskracht. Omdat inmiddels vrij gedetailleerd bekend is wat de determinanten zijn van de aantrekkingskracht van, en bereidheid om te betalen voor, een bepaalde woonlocatie, kan redelijk goed worden voorspeld op welke plek het beste gebouwd kan worden, en op welke plek juist niet. Per woonlocatie kan bepaald worden welke op dit moment worden onderschat, en op termijn meer in trek zullen raken, en hoe dat proces met beleid zou kunnen worden bevorderd. Ook kan worden ingeschat welke investeringen een locatie aantrekkelijker maken, en wat die investeringen zouden kunnen ople-

veren. En tot slot hoe de welvaartseffecten van investeringen in steden en woonlocaties zich verhouden tot de kosten (MKBA).

De oude stad is in opkomst, en die zal nog wel even doorzetten, maar de nieuwere steden zijn op langere termijn zeker niet kansloos. Uit recente versies van het model waarmee de aantrekkingskracht van steden kan worden verklaard blijkt dat naast de aanwezigheid van historische gebouwen en monumenten ook nieuwere bouwstijlen en zogenaemde 'iconen van de moderne architectuur' in trek zijn (Marlet 2016). Dat, in combinatie met de keerzijde van het succes van de oude stad (veel toeristen en dure huizen), biedt hoop voor de toekomst van de nieuwe stad.

Auteur

Gerard Marlet (e-mail: marlet@atlasvoorgemeenten.nl) is directeur van Atlas voor gemeenten, en tevens verbonden aan de Utrecht School of Economics en de Rijksuniversiteit Groningen.

Referenties

- Baerdemaeker, M. de, F. Vastmans en B. Vandekerckhove, 2012, De sociaal-economische impact van het onroerend erfgoed (beleid) in Vlaanderen (Centrum voor Economische Studiën, KU, Leuven).
- Bernt, M. en A. Holm, 2002, Gentrification in Ostdeutschland: der Fall Prenzlauer Berg, *Deutsche Zeitschrift für Kommunalwissenschaften* (DfK), vol. 41: 125-150.
- Coslor, E., 2001, Work hard, play hard. The role of nightlife in creating dynamic cities, Working Paper Universiteit Chicago.
- Florida, R., 2002, *The rise of the creative class, and how it's transforming work, leisure, community and everyday life*, Basic Books, New York, pp. 180-187, 224-225 en 228-230.
- Glaeser, E.L., 2011, *Triumph of the City: How Our Greatest Invention Makes Us Richer, Smarter, Greener, Healthier, and Happier*, Penguin.
- Groot, H. de, G. Marlet, C. Teulings en W. Vermeulen, 2011, *Stad en land*, Speciale publicatie, Den Haag: Centraal Planbureau.
- H. Häußermann, H. en W. Siebel, 1996, *Soziologie des Wohnens*, Juventa, Weinheim.
- Jacobs, J., 1961, *The death and life of great American cities*, New York, Random House.
- Margo, R.A., 1992, Explaining the postwar suburbanization of population in the United States: the role of income, *Journal of urban economics*, vol. 31: 301-310.
- Marlet, G.A., 2009, *De aantrekkelijke stad. Moderne locatietheorieën en de aantrekkingskracht van Nederlandse steden*, VOC Uitgevers, Nijmegen.
- Marlet, G., R. Ponds, C. van Woerkens en R. Zwart, 2014, Participatie en de klantenkring van gemeenten, in *Atlas voor gemeenten 2014*, VOC Uitgevers, Nijmegen.
- Marlet, G., en C. van Woerkens, 2014, *De nieuwe gemeentekaart van Nederland*, VOC Uitgevers, Nijmegen.
- Marlet, G., R. Ponds, J. Poort en C. van Woerkens, 2015, De triomf van de monumentale stad, *Real Estate Research Quarterly*, september 2015, p. 40.
- Marlet, G., 2016, *Goed gebouwd*, verschijnt binnenkort bij VOC Uitgevers.

- Putten, N. van, 2006, Terug naar de stad. Een kleine geschiedenis van het grotestedenbeleid, Den Haag: ministerie van BZK.
- Rouwendal, J., Marwijk, R. van en O.D. Levkovich, 2016, Estimating the value of proximity to water when ceteris really is paribus, te verschijnen in *Real Estate Economics*.
- Santagata, W., 2002, Cultural Districts, Property Rights and Sustainable Economic Growth, *International Journal of Urban and Regional Research*, vol. 26(1): 9-23.
- Smith, N. en P. Williams, 1986, *Gentrification of the city*, Allen und Unwin, Boston.
- Vermeulen, W., C. Teulings, G. Marlet en H. de Groot, 2016, *Groei & Krimp. Waar moeten we bouwen - en waar vooral niet?*, VOC Uitgevers, Nijmegen.
- Wouden, R. van der, 2006, De stad en verder, in: N. van Nimwegen, I. Esveldt (red.), *Grote steden in demografisch perspectief, Bevolkingsvraagstukken in Nederland anno 2006* (NIDI, Den Haag), pp. 121-144.