



## De re-urbanisatie trend in Amerika biedt aantrekkelijke investeringsmogelijkheden

In steeds meer steden in de Verenigde Staten van Amerika is een duidelijke demografische trend waarneembaar: Re-urbanisatie. Re-urbanisatie, ook wel met “herverstedelijking” aangeduid, is het ruimtelijke proces waarbij mensen terugtrekken naar de stad. Het trad in Nederland al op in de jaren tachtig, na de suburbanisatie van de jaren ervoor. Suburbanisatie had ongewenste gevolgen zoals leeglopende en verloederende binnensteden, toenemende filedruk en volgebouwde landelijke gebieden. Na 1980 trad er re-urbanisatie op. Men zag de voordelen van de stad (opnieuw) in: nauwelijks files naar de stad toe en dicht bij voorzieningen als theater, ziekenhuis en winkelcentra. Ook de overheid gaf hier de nodige prikkels door de (binnen)steden aantrekkelijker te maken voor midden- en hogere inkomens. Verloederde gebieden werden opgeknapt en er werd in de aantrekkelijkheid van stadswijken geïnvesteerd. Tevens werd het beleid van het stimuleren van groeikernen losgelaten. Dit zorgde ervoor dat veel mensen terugtrokken naar de stad.

In Amerikaanse steden is thans duidelijk dezelfde trend waarneembaar. Voorbeelden die worden genoemd zijn Capitol Hill in Seattle, Virginia Highland in Atlanta, German Village in Columbus, Ohio en Logan Circle in Washington.



Foto: Irwin Street Market, nabij Old Fourth Ward, Atlanta, Georgia

Enige tijd geleden al voorspelde Christopher Leinberger, professor “Urban and regional planning” aan de Universiteit van Michigan, in een artikel in de New York Times, de dood van de typische Amerikaanse suburbs (“The Death of the Fringe Suburb”). Op treffende wijze beschreef hij het schrale aanzicht van de leegstaande dichtgetimmerde kleine winkelstrips in buitenwijken omgeven door zeeën van lege parkeerplaatsen. Monumenten van de vastgoedbubbel. Hij stelt dat de hypothekencrisis die leidde tot de Grote Recessie niet zozeer werd veroorzaakt door te ruime voorwaarden van leningverstrekkers of het risicovolle gedrag van leningnemers, maar door het uiteenlopen van huizenprijzen in de

binnensteden en binnenring wijken aan de ene kant en de randen van de buitenwijken aan de andere. Zijn stelling is dat het instorten van de auto-afhankelijke buitenwijken de kredietcrisis heeft veroorzaakt.

Het is precies de omgekeerde beweging van de jaren vijftig, toen suburbia opbloeide en de binnensteden verpauperden. Twee generaties, de Babyboomers en de Millennials, samen goed voor de helft van de Amerikaanse bevolking, trekken terug de beloopbare binnensteden in. De babyboomers hebben hun kinderen uit huis zien gaan en wonen in een te groot huis in de suburbs. Maar ook de Millennials die het kunnen betalen, geven de voorkeur aan de levensstijl in de binnenstad en het gemak geen auto te hoeven hebben, omdat alles in de buurt is. Er ontstaat aldus een enorme vraag naar woonruimte in beloopbare binnenwijken, duidelijk zichtbaar in steden als Portland, Denver en Philadelphia.



*Foto: Uitzicht vanaf een dakterras op Center City, Philadelphia, Pennsylvania*

Ook het rapport van de The Demand Institute “The Shifting Nature of US Housing Demand” dat in mei 2012 uitkwam, voorspelt dat het recente herstel economische activiteit van de suburbs naar stadswijken zal verplaatsen. Vooral jonge mensen vragen naar huurwoningen. Deze vraag wordt nog eens bevorderd door het kleiner worden van het gemiddelde Amerikaanse gezin, zowel Babyboomers als mensen met een kleiner budget willen kleiner gaan wonen, met minder energielasten en autokosten. De nieuwe woningmarkt bestaat uit huurwoningen, kleinere woningen en woningen in levendige buurten, dichtbij lokale voorzieningen. Deze nieuwe vraag zal volgens het rapport leiden tot de re-urbanisatie van Amerika.



Twee steden waar de effecten van re-urbanisatie duidelijk zichtbaar zijn, zijn Philadelphia, Pennsylvania en Atlanta, Georgia. In Philadelphia leidt de nieuwe vraag naar woonruimte tot de wedergeboorte van hele buurten in het zuidelijk deel van het centrum van Philadelphia, wijken als Point Breeze en de buurt rond Passyunk Square in Pennsport. Ten noorden van het centrum zijn Northern Liberties en Fishtown populair bij staf en studenten van Temple University. Pennsport ademt de nieuwe energie van recente geopende lokale winkels en restaurants, door kleine zelfstandigen. Een buurt van kleine beloopbare straten, met goed openbaar vervoer. Het is het toneel van gentrificatie, de mix van vaak armere bevolkingsgroepen met hoger opgeleide nieuwkomers met een hoger besteedbaar inkomen.



*Foto: Moderne appartementencomplexen nabij Old Fourth Ward Park, Atlanta GA*

Ook in Atlanta is sprake van duidelijk waarneembare re-urbanisatie. Cijfers van de United States Census Bureau laten sterke en toenemende bevolkingsgroei zien in de zogenaamde “inner counties” Fulton en Dekalb terwijl de meer buitengelegen counties een afnemende groei kennen. De Amerikaanse droom omtrent huizenbezit en de suburban lifestyle is aan het veranderen. Ook in Atlanta zijn het dezelfde bevolkingsgroepen, en is het hetzelfde patroon, de gewilde “walkable urban lifestyle”. De populariteit van buurten als Glenwood Park en Old Fourth Ward is groot, nabij de Beltline, de voormalige spoorweg die nu is omgevormd tot park en een geprezen wandel- en joggingbestemming is.

Projectontwikkelaars spelen in op de re-urbanisatie trend. In steden als Philadelphia en Atlanta vindt veel nieuwbouw plaats. Vooral in de populaire binnenwijken, van kleinere huurappartementen tot betaalbare koopwoningen.



Atlantic Realty

Atlantic Realty is van mening dat investeringen in re-urbanisatieprojecten de aantrekkelijkste investeringen in 2014 zijn. Wij volgen de re-urbanisatie ontwikkelingen dan ook op de voet. Samen met ervaren en betrouwbare lokale partners met een bewezen track record zijn wij voortdurend op zoek naar unieke en aantrekkelijke investeringen die passen binnen onze missie.

Auteur: Dominique van Rassel  
Datum: 11 november 2013  
Meer informatie: bel +31 (0)20 653 60 20 of mail naar [info@atlanticrealty.nl](mailto:info@atlanticrealty.nl)  
Website: [www.atlanticrealty.nl](http://www.atlanticrealty.nl)