

SPANNEND WONEN?

Woonwensen van expats in Randstad
Holland

- eindrapport -

drs. D. Leveling
dr. P.H. Renooy
drs. C. Rodenburg (ILAS)

Amsterdam, oktober 2005
RegioPlan publicatienr. 1320

RegioPlan Beleidsonderzoek
Nieuwezijds Voorburgwal 35
1012 RD Amsterdam
Tel. : 020 - 5315315
Fax : 020 - 6265199

Onderzoek uitgevoerd door RegioPlan Beleids-
onderzoek in samenwerking met Ernst & Young
ILAS in opdracht van het Ministerie van VROM /
DG Ruimte.

INHOUDSOPGAVE

Voorwoord

Samenvatting.....	I
1 Achtergrond van de studie.....	1
1.1 Achtergrond: woonmilieus voor expats.....	1
1.2 Onderzoeksvragen.....	3
1.3 Aanpak	4
2 Investeringstrends.....	7
2.1 Investerings in de Randstad	7
2.2 Algemene trend in investeringen in Europa.....	7
2.3 Trends in landen van concurrerende steden van de Randstad.....	8
2.4 Trends in investeringen in concurrerende steden van de Randstad.....	10
2.5 Conclusie.....	12
3 Woon- en leefkwaliteit in Europese regio's	13
3.1 De factoren en indicatoren voor bepaling en waardering kwaliteit woon- en leefmilieu.....	13
3.2 Analyse vergelijking steden	15
3.3 Ontwikkelingen in de geanalyseerde steden door de tijd heen.....	19
3.4 Eindscore van waardering kwaliteit woon- en leefmilieu	21
3.5 Conclusie.....	22
4 Woonsituatie en woonwensen van expats	23
4.1 Woonsituatie en woonbeleving	23
4.2 De woonwensen nader bekeken	29
4.3 Specifieke woonwensen	36
4.4 Tot slot.....	37
5 De bedrijven over wonen.....	39
5.1 Wonen als vestigingsfactor	39
5.2 Woning een zorg?.....	40
5.3 Randstad gewogen.....	41
5.4 Andere zorgen?	42

6	Conclusies.....	43
6.1	De wensen van de expat	43
6.2	De wensen vervuld?	44
6.3	De bedrijven	45
6.4	De Randstad in vergelijking met concurrerende regio's	45
6.5	Tot slot.....	46
6.6	Wat te doen?	47

Bijlagen

Bijlage 1	Itemlijst interviews expats.....	53
Bijlage 2	Literatuur	57
Bijlage 3	Bronnen en tabellen behorende bij hoofdstuk 3	59
Bijlage 4	Overzicht van respondenten	65

VOORWOORD

De positie van Randstad Holland staat nog wel eens ter discussie als het gaat om de vestigingslocatie voor internationale bedrijven. Samen met vertegenwoordigers van lokale en regionale overheden, koepelorganisaties, kennisinstellingen, bedrijfsleven en enkele bewindslieden is, op initiatief van de staatssecretaris van Economische Zaken, overleg geweest over het internationale vestigingsklimaat van de Randstad: het Randstadinitiatief. Naar aanleiding van dit overleg zijn zeven thema's benoemd die een bijdrage kunnen leveren aan de aantrekkelijkheid van het vestigingsklimaat in de Randstad. Eén van die thema's is 'spannend wonen', attractieve topwoonmilieus voor expats. Dit thema past bij de voornemens uit de Nota Ruimte, waarin versterking van de internationale concurrentiepositie één van de hoofddoelstellingen is. Het Ministerie van VROM heeft vanuit het Kennisnetwerk Verstedelijking en Bebouwing van DG Ruimte, RegioPlan Beleidsonderzoek de opdracht gegeven tot het verrichten van een verkennende studie op het thema 'spannend wonen'. Voor u ligt het verslag van dit project dat is uitgevoerd door RegioPlan in samenwerking met Ernst & Young/ILAS.

Het onderzoek vond plaats in het voorjaar van 2005. In het onderzoek zijn diverse onderzoeksmethoden toegepast om de vragen te beantwoorden. We hebben verschillende databestanden geraadpleegd, we hebben gesproken met internationale bedrijven die in de Randstad gevestigd zijn, met gemeenten en natuurlijk ook met de doelgroep zelf, de expats.

Graag willen wij iedereen bedanken die een bijdrage heeft geleverd aan de totstandkoming van het rapport. Dat betreft in eerste instantie de begeleidingscommissie van het Ministerie van VROM die ons op een plezierige en deskundige wijze heeft begeleid, bestaande uit:

- Mevrouw drs. S. Vleeshouwers (Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, DG Ruimte, voorzitter).
- De heer dr. J. Goedman (Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, DG Ruimte).
- De heer drs. K. Kupka (Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, DG Wonen).

Uiteraard gaat onze dank ook uit naar de vele respondenten, zowel expats als respondenten van gemeenten en bedrijven. Zonder hun medewerking had dit rapport niet tot stand kunnen komen. Binnen Regioplan bedanken we Sara Leemans, Floor Langendijk en Roland Oude Ophuis voor hun ondersteuning en Kirsten Huisman voor de lay-out. Het onderzoek is uitgevoerd door Dieuwke Leveling, Caroline Rodenburg (Ernst & Young/ILAS) en Paul Rutten (Ernst & Young/ILAS).

Amsterdam, oktober 2005

Dr. Piet Renooy,
Projectleider

SAMENVATTING

De populariteit van Randstad Holland als vestigingsplaats voor buitenlandse ondernemingen en werknemers daalt de laatste jaren. Steeds minder buitenlandse bedrijven vestigen zich in de Randstad. Eén mogelijke reden kan zijn dat het woon- en leefmilieu onaantrekkelijk is voor expats. De VROMraad¹ suggereerde zelfs dat de Randstad ‘te tuttig’ zou zijn. De Randstad heeft volgens hen geen spannende woonmilieus en is daardoor onaantrekkelijk voor expats.

In dit onderzoek, in opdracht van het Ministerie van VROM, komen de expats zelf aan het woord. Zij vinden de Randstad helemaal niet tuttig. Expats die in de Randstad wonen, zijn over het algemeen tevreden met hun woning en woonomgeving. Ze waarderen de voorzieningen, met name het openbaar vervoer en de aanwezige groenvoorzieningen. De beschikbaarheid van woningen is voor hen geen probleem, de betaalbaarheid soms wel. Dit geldt vooral voor expats waar het bedrijf niet meebetaalt aan de huisvestingskosten. Voor hen zijn woonkosten vaak hoog. Uit een vergelijking met andere Europese steden blijken de huisvestingskosten in de Randstad zeer hoog te zijn. De Randstad hoort bij de top drie van duurste steden om te wonen. Uit diezelfde analyse blijkt dat de aanwezigheid van universiteiten en hogescholen, de aanwezigheid van hoog opgeleid personeel en het gunstige prijsniveau voor goederen en diensten sterke punten van de Randstad als vestigingsplaats voor expats zijn.

De expats in de Randstad kunnen ruwweg in twee groepen worden ingedeeld:

- alleenstaande expats in de steden;
- expat-gezinnen in de suburbs.

De *alleenstaande expats* hebben een sterke voorkeur voor een woning in de stad, het liefst in centrale delen van de stad. Met name in Amsterdam zien we die voorkeur terug. De stad trekt hen aan vanwege de vele voorzieningen, met name de winkels, bars, restaurants en uitgaansmogelijkheden. Van culturele voorzieningen maken ze minder gebruik. Voor de alleenstaande expats is het belangrijk om in de buurt van sportvoorzieningen te wonen. Ze waarderen de stad om de sfeer die er hangt en de mogelijkheden die de stad hun biedt. Minder te spreken zijn ze over het drukke verkeer (auto's, trams, bussen, taxi's én fietsen) en de aanwezigheid van vuilnis op straat.

De *expat-gezinnen* kiezen eerder voor een suburbaan woonmilieu. Hun keuze voor een woonplaats wordt voornamelijk bepaald door de vestigingslocatie van internationale scholen.

¹ VROMraad, *Nederlandse steden in internationaal perspectief: profileren en verbinden*. Advies 043. Den Haag, 2004.

Ze hechten daarnaast veel waarde aan rust en ruimte in en om het huis en goede winkelvoorzieningen in de buurt.

Aziaten blijken graag bij elkaar in de buurt te willen wonen. Hierdoor ontstaan concentraties van bepaalde groepen Aziaten, bijvoorbeeld Japanners in Amstelveen en Taiwanese in Cappellevan den IJssel. Expats uit de Verenigde Staten en Groot-Brittannië hebben die behoefte veel minder: zij kiezen juist voor ‘gemixt’ wonen.

Met name Chinese expats hebben een beperkt budget voor wonen. Zij zoeken derhalve goedkope woonruimte. Hiervan is maar een beperkt aanbod in de Randstad, zowel in de sfeer van huurwoningen als van hotelaccommodatie (kort verblijf woonfaciliteiten).

Ook voor expats in topfuncties is het moeilijk om passende huisvesting te vinden: grote woningen op grote kavels in een luxe woonomgeving zijn dun gezaaid in de Randstad. De vraag is in absolute aantallen echter klein.

Overigens geldt ook voor andere expats dat ze veel ruimte wensen en het liefst in een grote woning wonen. Veel expats vinden de woningen in Nederland (te) klein. Grote kamers en keukens, veel kamers en meer dan één badkamer zijn toch wel veelgehoorde wensen van de expat.

Bij de locatiekeuze kijken bedrijven in eerste instantie naar de meer klassieke vestigingsfactoren zoals (internationale) bereikbaarheid en arbeid. Het woon- en leefmilieu speelt niet of nauwelijks een rol. De huisvesting van de expats wordt door veel bedrijven uitbesteed aan gespecialiseerde bureaus. De bedrijven geven aan dat het voor expats tegenwoordig niet moeilijk is om een woning te vinden. Er zijn voldoende woningen beschikbaar, maar de prijs van de woningen is soms wel aan de hoge kant.

In het beleid van rijks- en lokale overheden kan de aandacht onder meer uitgaan naar:

- meer bouwen naar de wensen van de expat, ook in grote woningbouwprogramma's;
- specifiek woonruimte (laten) ontwikkelen voor de groeiende groep Chinese expats;
- voorzieningen voor expats, zoals internationale scholen;
- creëren prettig leefmilieu voor expats;
- verlichten administratieve lasten, bijvoorbeeld bij het verkrijgen van werkvergunningen voor echtgenoten.

1 ACHTERGROND VAN DE STUDIE

1.1 Achtergrond: woonmilieus voor expats

Al eeuwen maakt Randstad Holland deel uit van het economisch-stedelijk kerngebied van Europa. Het is onderdeel van wat de Noordwest-Europese Megalopolis wordt genoemd, een constellatie opgebouwd uit de Randstad, de Vlaamse stedenruit en het Rhein-Ruhrgebied. Met onder meer de mainports Schiphol en Rotterdam bezet de Randstad een sterke positie in dit deel van Europa. Het gebied wordt gekenmerkt door een grote productiviteit en hoge welvaart.

De Randstad is ook al decennia lang een gewilde vestigingsplaats voor buitenlandse ondernemingen. Vele factoren spelen daarbij een rol, zoals het internationale karakter van de regio, de goede verbindingen, het arbeidspotentieel en dergelijke. Dit maakt de Randstad tot 'Gateway to Europe'.

De afgelopen jaren echter, zo constateren ook de Ministeries van VROM en EZ, daalt de populariteit van de Randstad als vestigingsplaats voor buitenlandse ondernemingen. Het aantal vestingen van met name internationale bedrijven blijft achter bij concurrerende regio's, de productie stagneert en de welvaartsstijging eveneens. De Randstad lijkt aan concurrentiekracht in te boeten. Het bestuurlijk netwerk 'Regio Randstad' spreekt van Randstad Holland als 'afzakkende middenmoter'¹ en illustreert dat met tal van indicatoren.

Niet onbelangrijk in de slag om de buitenlandse investeringen zijn de factoren die de 'quality of life' bepalen. Het betreft dan zaken als woonmilieu, klimaat, voorzieningen, cultuur en vrijetijdsaanbod, verbindingen en dergelijke.

Het belang van Quality-of-lifefactoren

De afgelopen jaren wordt meer gewezen op het belang van deze factoren bij locatiebeslissingen. Met name auteurs als Florida (2002) benadrukken dat een aantrekkelijk stedelijk klimaat, inclusief goede huisvesting, door de hoger opgeleide, creatieve klasse als zeer waardevol wordt gezien. In recente peilingen onder internationale bedrijven echter scoort deze factor niet heel hoog. In de European Attractiveness Study van Ernst & Young uit 2004² zegt ongeveer een vijfde van de ondervraagden quality of life een zeer belangrijke factor te vinden.

¹ TNO Inro, *Randstadmonitor 2004*, Regio Randstad, Utrecht, december 2004.

² Ernst & Young, *Emerging Economies Stake their claim. EY European Attractiveness Survey 2005*. Parijs, 2005.

Het is daarmee de 17^{de} van 19 factoren. De European Cities Monitor van Cushman & Wakefield/Healey & Baker uit 2004 geeft eenzelfde beeld; krap 20 procent vindt het een zeer belangrijke factor, waarmee quality of life 12^{de} van de 13 factoren wordt.³

De Randstad kan op het terrein van quality of life op veel punten de concurrentiestrijd goed aan. Het heeft zes miljoen inwoners, zeven universiteiten, verschillende hogescholen, mainports, musea en muziekpodia van internationale allure, centrum van internationale rechtspraak en een concentratie van internationale financiële diensten. Dit maakt dat in de regio een kritische massa aanwezig is om internationaal mee te strijden naar de gunst van investeerders en vestigers.

Er zijn echter ook aspecten die niet zo uit de verf komen. De publicatie ‘Ontwikkelingsbeeld: van Randstad naar Deltametropool’⁴ noemt stedelijke ambiance en metropolitane woon- en werkmilieus als punten van aandacht. Expliciet wordt in deze publicatie gesteld dat de eenzijdige woningmarkt in de Randstad in toenemende mate een vestigingsprobleem is voor nationale en internationale ondernemingen.

Ook de VROMraad wees recent op een tekort aan riant ingerichte woonmilieus, zowel in centraal-stedelijke als in de landelijke setting.⁵ Met gevoel van understatement analyseert de VROMraad dat dit tekort is veroorzaakt door de ‘ingetogenheid’ van het ruimtelijk beleid in het Westen van het land. Evenmin kan het Westen prat gaan op een uitgebreid aanbod van hoogwaardige voorzieningen of faciliteiten. Het winkelaanbod in de Randstad lijkt niet te kunnen concurreren met steden in omringende landen als Brussel, Londen of zelfs Düsseldorf.⁶

Nu nog staat Amsterdam als vijfde in de rangorde van aantrekkelijke vestigingsplaatsen vanuit het oogpunt van quality of life. De Spaanse steden Barcelona en Madrid en de Duitse concurrenten München en Berlijn stijgen met stip naar de plekken achter Amsterdam.⁷

De centrale vraag van het hier voorliggende onderzoek is hoe woon- en leefmilieu een positieve bijdrage kunnen (blijven) leveren aan de Randstad als vestigingsplaats voor buitenlandse ondernemingen en werknemers.

In dit onderzoek is gekozen voor een brede definitie van het begrip expats. Expats zijn buitenlandse Nederlanders die zich voor korte of lange tijd in Nederland vestigen om hier te werken.

³ Cushman & Wakefield/Healey & Baker, *European Cities Monitor 2004*. London, 2004.

⁴ Bureau Nieuwe Gracht, *Ontwikkelingsbeeld: van Randstad naar Deltametropool*. Regio Randstad, 1-1-2003.

⁵ VROMraad, *Nederlandse steden in internationaal perspectief: profileren en verbinden*. Advies 043, Den Haag 2004.

⁶ De VROMraad illustreert dit door te wijzen op het ontbreken van Gucci- of Prada winkels in de Randstad.

⁷ Cushman & Wakefield/Healey & Baker, op cit. In TNO INRO 2004.

Eenzijds zijn expats benaderd die door bedrijven naar Nederland worden gehaald en voor wie onder meer huisvesting en werkvergunningen geregeld worden door het bedrijf. Het gaat hierbij zowel om expats in topfuncties als expats uit het middenkader. Daarnaast zijn ook de zogeheten ‘mavericks’ meegenomen in dit onderzoek. ‘Mavericks’ zijn expats die zich op de internationale arbeidsmarkt aanbieden en uit zichzelf naar Nederland komen om hier te werken bij multinationale bedrijven. Bovendien zijn expats benaderd die een eigen bedrijf(je) zijn gestart.

1.2 Onderzoeksvragen

Voor het onderzoek hebben we een groot aantal concrete vragen geformuleerd. Ze vallen uiteen in drie hoofdgroepen, te weten vragen over:

A. De huidige situatie:

- Wat zijn de woonwensen van verschillende groepen expats in de Randstad?
- In hoeverre kan de Randstad tegemoet komen aan die wensen?
- Hoe belangrijk is het zoeken en vinden van geschikte woonruimte voor (groepen) expats voor (verschillende soorten) vestigende bedrijven?
- Wat zijn de ervaringen van bedrijven in de Randstad met het zoeken van geschikte woonruimte binnen en buiten de Randstad?

B. De situatie elders:

- Op welke vlakken onderscheidt de Randstad zich van vergelijkbare buitenlandse agglomeraties?

C. De gewenste/toekomstige situatie:

- Zijn er op basis van de wensen van de expats specifieke woonwensen te benoemen waaraan in de Randstad nu niet kan worden voldaan?
- Op welke plekken binnen de Randstad zou het creëren van specifieke topwoonmilieus de meeste kansen hebben, of het grootste effect opleveren (bijdrage leveren aan een aantrekkelijk internationaal vestigingsklimaat)?
- Is de combinatie van een aantrekkelijke woonomgeving en specifieke voorzieningen aanwezig, in welke kwaliteit en waar?
- Welke bijdrage kan de Minister van VROM leveren bij het creëren van en/of faciliteren van topwoonmilieus voor expats?

1.3 Aanpak

Interviews

Het onderzoek had een sterk verkennend karakter, waarbij de expat zelf centraal stond. Met een groot aantal van hen is gesproken over woonwensen, voorkeuren, beleving van het woon- en leefmilieu et cetera. In totaal hebben we met 37 expats half open gesprekken gevoerd. Zij waren afkomstig uit verschillende landen en woonachtig in verschillende delen van de Randstad. Wanneer we een onderscheid maken naar Noord- en Zuidvleugel Randstad, dan ziet de verdeling naar land van herkomst en huidige woonplaats er als volgt uit:

Tabel 1.1 Verdeling naar land van herkomst en huidige woonplaats

	Noordvleugel	Zuidvleugel	Elders
Verenigde Staten en Canada	5	6	1
Engeland	5	2	
Overige Europa	6	1	
Japan	2	1	
Taiwan		1	
Overig Azië/Midden-Oosten	3		
Zuid-Amerika	1	1	
Afrika		1	
Australië	1		
Totaal	23	13	1

De respondenten werken bij zowel buitenlandse bedrijven gevestigd in de Randstad, zoals Cisco of Shell, als bij Nederlandse multinationals met buitenlandse werknemers, zoals ABN Amro en DSM. Daarnaast zijn gesprekken gevoerd met medewerkers van universiteiten, een internationaal befaamde culturele organisatie, omroepen en met zelfstandige ondernemers.

Onder de respondenten bevonden zich alleenstaanden en gezinnen, mensen op korte en op langere contracten, met expat- en met lokale contracten en lang en kort in ons land. Velen hadden ook ervaring met wonen in andere landen.

De respondenten zijn op verschillende manieren benaderd:

- via de bedrijven waar zij werken;
- via de HR-afdeling van Ernst & Young;
- via contactpersonen bij gemeenten (EZ/OBR);
- via de vrijwilligersorganisatie voor expats Stichting Access;
- via persoonlijke netwerken van Regioplanners.

De expats hebben ons hun verhaal over wonen in Nederland verteld. Wij hanteerden een itemlijst als geheugensteun (zie bijlage 1), maar het gesprek had vooral een open karakter. De

meeste gesprekken zijn telefonisch gevoerd, slechts één keer spraken wij face-to-face met de expat.⁸ De gesprekken hadden een gemiddelde duur van twintig minuten.

Behalve met de expats zelf, zijn gesprekken gevoerd met *bedrijven* (en *instellingen*) waar expats werken. In totaal is met negentien bedrijven, één universiteit en één grote culturele instelling een gesprek gevoerd. Met een aantal grotere bedrijven is meer dan één gesprek gevoerd, te weten zowel met de verantwoordelijke voor de lokatiekeuze van het bedrijf als met medewerkers van de HR-afdeling, die direct met de expats te maken hebben. De bedrijven hebben als ‘thuisland’ de Verenigde Staten (9), Nederland (4), Engeland (2), Duitsland, China, Taiwan en Canada.

Ook met de vertegenwoordigers van de bedrijven is, in de meeste gevallen telefonisch, een half open gesprek gevoerd.

Daarnaast hebben wij gesprekken gevoerd met vertegenwoordigers van de afdeling Economische Zaken van de gemeente Amsterdam, van het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam (2) en van de West Holland Foreign Investment Agency (Den Haag, Delft, Leiden, Zoetermeer), alsmede met een grote bedrijfsmakelaar.

Analysebronnen

Voor dit onderzoek is ook een analyse gemaakt van relevante literatuur. Het betreft vooral recente studies naar de ontwikkeling van de Randstad als internationale vestigingsmilieu. Met name om een vergelijking te maken van de positie van de Randstad ten opzichte van concurrerende regio's, zijn verschillende databronnen geanalyseerd. Van literatuur en bronnen is in bijlage 2 een overzicht opgenomen.

Ronde tafelgesprek

Op basis van onze eerste bevindingen hebben we een ronde tafelgesprek gevoerd met onder meer de eerder genoemde vertegenwoordigers van de gemeenten Amsterdam en Rotterdam en regio Den Haag, de economisch geograaf professor J. Lambooy, de real estate verantwoordelijke van Shell en vertegenwoordigers van het Ministerie van VROM, van ILAS en RegioPlan. Tijdens het gesprek zijn de resultaten getoetst en zijn voorstellen gedaan voor beleid. Deze zijn in het rapport opgenomen.

Wat zeggen de resultaten

Onze bevindingen zijn vooral bedoeld als verkenning van de mogelijke rol die het wonen in ruime zin speelt bij beslissingen van buitenlandse bedrijven om zich te vestigen in de Randstad. De gebruikte methoden leveren geen statistisch representatief beeld. De verzamelde gegevens bieden echter meer dan slechts een illustratief beeld op. Door de variatie in respon-

⁸ Veel expats hadden geen tijd voor langere face-to-face gesprekken. Zij zijn zowel overdag als 's avonds benaderd.

denten, naar achtergrondkenmerken en werkplekken, kunnen we stellen dat we een sterke indicatie hebben gekregen van de rol van wonen voor buitenlandse bedrijven en werknemers.

Leeswijzer

De hoofdstukken 2 en 3 geven inzicht in de positie van de Randstad ten opzichte van een aantal concurrerende regio's en steden. We bespreken de investeringstrends in hoofdstuk 2 en vergelijken het woon- en leefklimaat in een aantal regio's in hoofdstuk 3. De expat komt aan het woord in hoofdstuk 4. De informatie uit de bedrijven is weergegeven in hoofdstuk 5. Hoofdstuk 6 ten slotte bevat conclusies en aanbevelingen.

Omvang van de groep expats

De precieze omvang van de groep expats is moeilijk te bepalen, alleen al omdat er geen duidelijke definitie bestaat. Ter indicatie: in 2004 zijn er ruim 44.000 tewerkstellingsvergunningen voor buitenlandse werknemers geldig geworden. In 2001 waren dat er nog maar 30.000. Deze buitenlanders vallen lang niet allemaal binnen de doelgroep van dit onderzoek. Bijna de helft van de vergunningen is uitgegeven in de sector land- en tuinbouw. Wanneer we kijken naar de functies leiding geven, advies (incl. ICT-ontwikkeling), wetenschappelijk onderzoek en culturele functies, dan telt het aantal vergunningen in 2004 op tot zo'n 7500. Kijken we naar opleidingsniveau, dan zijn ruim 6000 van de vergunningen uitgegeven aan hoger opgeleiden. Nemen we de sectoren zakelijke dienstverlening, onderwijs en onderzoek en sociaal culturele instellingen samen, dan telt het aantal vergunningen op tot rond de 14.000.

In totaal telde Nederland in 2004 ruim 600.000 werkende westers allochtonen, dat wil zeggen, personen afkomstig uit Europa, Noord-Amerika, Indonesië, Japan en Oceanië. In Amsterdam groeide de groep westerse allochtonen exclusief de Indonesiërs tussen 1992 en 2004 van 62.000 tot 73.000, een groei van 18 procent, terwijl de gehele bevolkingsgroei 3,5 procent bedroeg.

Bron: CWI, CBS en O&S Amsterdam.

2 INVESTERINGSTRENDS

2.1 Investerings in de Randstad

Volgens veel bronnen blijft de Randstad in ontwikkeling achter bij andere steden in Europa. Zoals in het vorige hoofdstuk al is aangegeven, karakteriseren de bestuurders uit de Randstad Randstad Holland in economische zin als een ‘afzakkende middenmoter’. In dit hoofdstuk geven we inzicht in de werkelijke trends van investeringen in Europa. We vergelijken daarbij de top zes steden volgens de Randstadmonitor, te weten Randstad¹ (6.569.781 inwoners), Barcelona (1.570.369), Brussels (1.019.022), Frankfurt (648.034), Londen (7.421.209) en Parijs (2.138.551), op verzoek van het Ministerie van VROM aangevuld met Stockholm (1.253.309).² Achtereenvolgens komen aan bod:

- algemene Europese trends;
- investeringstrends in de landen van de concurrerende steden;
- trends in de concurrerende steden.

De gegevens in dit hoofdstuk zijn gebaseerd op de European Investment Monitor van Ernst & Young.³

2.2 Algemene trend in investeringen in Europa

Het aantal grensoverschrijdende investeringsprojecten in Europa is in 2004 toegenomen en daarmee praktisch terug op het niveau van het jaar 2000. Het aantal investeringen vanuit de VS is in de afgelopen jaren blijven stijgen, maar relatief gezien is het belang van intra-Europese investeringen groter geworden. Duitsland is na Amerika in Europa met dertien procent de grootste investeerder. Het Verenigd Koninkrijk trekt het voornaamste deel van de investeringen in Europa aan. Productie-investeringen komen naast Frankrijk voornamelijk in Oost-Europa terecht. De westerse landen hebben het aantal investeringen op peil weten te houden met het aantrekken van investeerders in de dienstverlenende sector. Die zijn veelal in hoofdsteden terecht gekomen.

¹ Ministerie van VROM, (www.minvrom.nl). De volgende gemeenten maken in ieder geval deel uit van stedelijk netwerk de Randstad: de vier grote steden Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht, en Almere, Amersfoort, Delft, Dordrecht, Haarlem, Hilversum, Haarlemmermeer, Leiden, Purmerend, Zaanstad en Zoetermeer. Daarnaast zijn alle plaatsen die geografisch tussen deze gemeenten liggen meegeteld.

² Inwoneraantallen gebaseerd op: World Gazetteer (www.world-gazetteer.com), berekening van inwonertal van 2005.

³ De European Investment Monitor van Ernst & Young betreft een unieke database met grensoverschrijdende investeringsprojecten, die substantieel zijn (ten minste een kapitaalinvestering van € 5 miljoen en een verwacht aantal arbeidsplaatsen van ten minste 25). Zie www.eveim.com.

2.3 Trends in landen van concurrerende steden van de Randstad

Om een idee te krijgen van de omvang en aard van investeringen in de landen van de gekozen steden, gaan we daar in deze paragraaf nader op in. In de periode 1997 – 2004 blijft het Verenigd Koninkrijk (VK) absoluut aan kop. Veruit de meeste investeringen gaan naar dit land, gevolgd door Frankrijk. Het VK wordt voor veel Amerikaanse ondernemingen gezien als de ideale springplank naar Europa vanwege verwante cultuur en taal.

Tabel 2.1 Aantal investeringsprojecten in landen gerangschikt per type activiteit (1997-2004)

Activity	Belgium	France	Germany	Netherlands	Spain	Sweden	United Kingdom
Contact Centre	26	55	41	23	18	30	218
Education & Training	7	17	12	5	8	3	34
Headquarters	55	122	76	67	46	47	595
Int. Distribution Centre	7	12	22	11	10	1	18
Logistics	115	280	91	81	73	21	217
Manufacturing	296	1238	391	149	425	77	1294
Research & Development	40	189	105	37	89	60	332
Sales & Marketing	158	517	446	152	165	206	1158
Shared Services Centre	4	2	1	4	16	3	22
Testing & Servicing	7	29	12	4	3	6	50
Grand Total	715	2461	1197	533	853	454	3938

Bron: Ernst & Young European Investment Monitor 2004.

De meeste investeringen in deze landen komen terecht in productieactiviteiten (38%) en sales en marketing (28%). Ongeveer 10 procent van de investeringsprojecten zijn hoofdkantoren. Dat percentage ligt in Nederland, Zweden en het VK enigszins hoger. België, Frankrijk en Spanje trekken op hun beurt meer productieactiviteiten aan. Sales- en marketingactiviteiten maken een belangrijk deel uit van investeringen in Duitsland en Zweden. Nederland, België en Frankrijk scoren bovengemiddeld op het aantrekken van logistieke investeringen.

Door de jaren heen is er sprake van weinig veranderingen in het type activiteit waarin geïnvesteerd wordt. De meest in het oog springende trends zijn:

- België heeft in 2004 met name winst geboekt op het gebied van investeringen op logistiek- en onderzoeksgebied.
- Het VK heeft in 2004 in vergelijking tot de voorgaande jaren een enorme stijging laten zien van het aantal hoofdkantoor en sales- en marketinginvesteringen.
- In Nederland is sprake van een stijging van het aantal hoofdkantoren van buitenlandse ondernemingen. Aan de andere kant nam het aantal sales- en marketinginvesteringen sterk af.
- Spanje heeft in de afgelopen twee jaar duidelijk meer hoofdkantoren aangetrokken.

- In 2004 hebben zich in Zweden beduidend meer sales- en marketinginvesteringen voorgedaan.

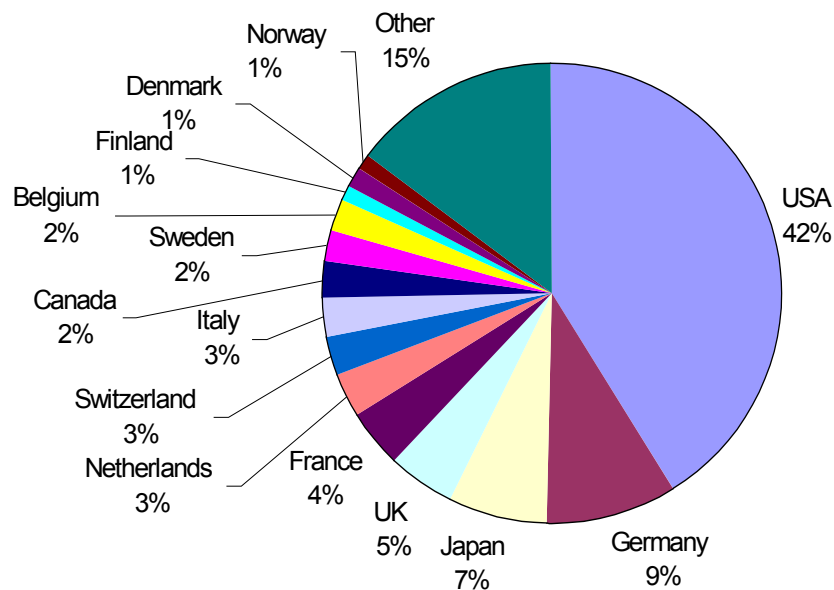
Tabel 2.2 Aantal investeringsprojecten in de landen gerangschikt per sector (1997-2004)

Sector Name	Belgium	France	Germany	Netherlands	Spain	Sweden	United Kingdom
Software	68	305	193	116	61	95	772
Chemicals	103	201	108	84	116	26	196
Electronics	31	190	100	31	52	54	371
Business Services	53	146	104	25	49	49	323
Automotive Components	53	209	70	10	63	23	204
Pharmaceuticals	41	143	56	21	55	33	178
Machinery & Equipment	26	156	28	13	28	12	211
Food	30	162	29	18	66	14	131
Telecommunications & Post	31	57	66	34	29	17	141
Automotive Assembly	34	55	44	8	59	11	130
Other	245	837	399	173	275	120	1281
Total	715	2461	1197	533	853	454	3938

Bron: Ernst & Young European Investment Monitor 2004.

De belangrijkste bron van investeringen is de softwaresector. Dat geldt voor alle landen, met uitzondering van België en Spanje. In die landen worden meer investeringen op het gebied van chemie aangetrokken. Hoofdkantoren zijn over het algemeen afkomstig van ondernemingen uit de software sector, zakelijke dienstverlening of elektronica.

Figuur 2.1 Herkomst van investeringsprojecten in de zeven geselecteerde landen in de periode 1997-2004



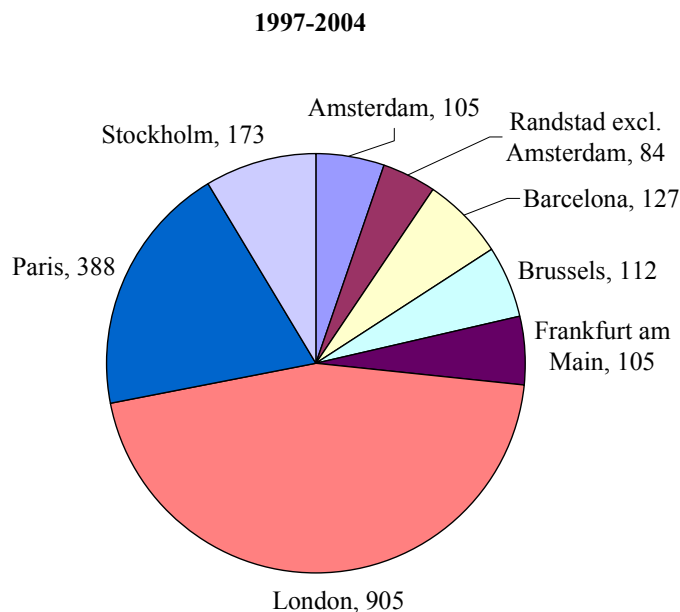
Bron: Ernst & Young European Investment Monitor 2004.

Het voornaamste deel van de investeringen in alle landen komt uit de Verenigde Staten (VS). Nederland en het VK hebben naar verhouding de meeste investeringen uit de VS (beide rond de 50%). Een reden die vaak genoemd wordt voor deze verhouding is de beschikbaarheid van Engelssprekende werkenden. Intra-Europese investeringen worden echter steeds belangrijker, zeker wanneer het gaat om investeringen van Duitsland, Frankrijk en het VK.

2.4 Trends in investeringen in concurrerende steden van de Randstad

In deze paragraaf zijn de concurrerende steden met elkaar vergeleken. Daarbij is de Randstad als geheel, maar ook alleen Amsterdam (741.636 inwoners⁴) gewogen. Daarvoor is gekozen omdat de cijfers van de Randstad gebaseerd zijn op alle investeringen in gemeenten die behoren tot de Randstad, zoals in de definitie van het Ministerie van VROM.⁵ Wellicht geeft dit een onjuist beeld, omdat de andere steden ook deel uit kunnen maken van agglomeraties.

Figuur 2.2 Aantal investeringsprojecten in Hoofdkantoor-, Sales/Marketing- en R&D-activiteiten per stad (1997-2004)



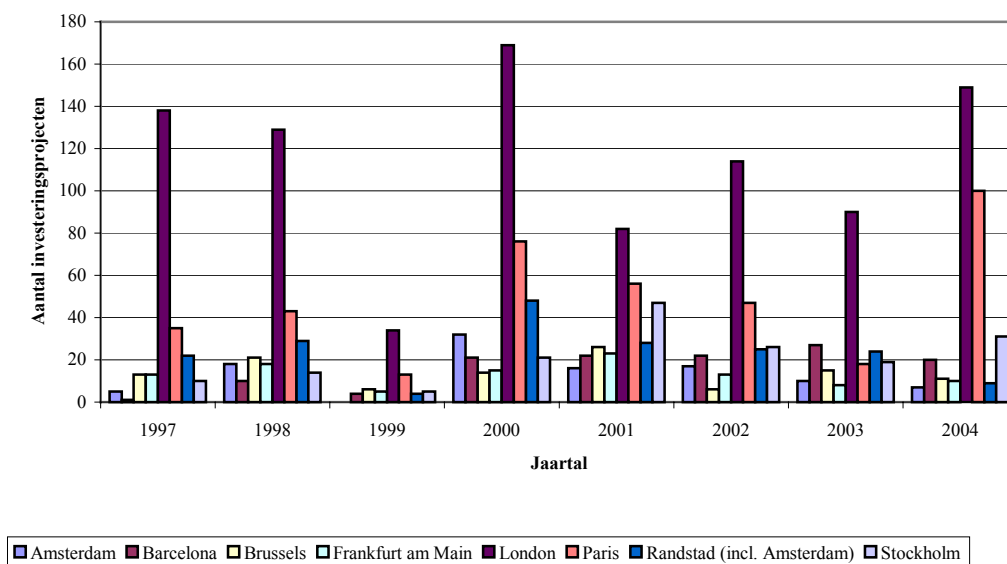
Bron: Ernst & Young European Investment Monitor 2004.

⁴ Bron: World Gazetteer (www.world-gazetteer.com), berekening van inwonertal van 2005.

⁵ Ministerie van VROM, (www.minvrom.nl). De volgende gemeenten maken in ieder geval deel uit van dit nationaal stedelijk netwerk (Randstad): de vier grote steden Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht, en Almere, Amersfoort, Delft, Dordrecht, Haarlem, Hilversum, Haarlemmermeer, Leiden, Purmerend, Zaanstad en Zoetermeer. Daarnaast zijn alle plaatsen die geografisch tussen deze gemeenten liggen geselecteerd.

In de bovenstaande figuur is gekeken naar drie activiteiten waarbij ondernemingen vaak expats inzetten. Met name bij hoofdkantooractiviteiten is dat het geval. Bij het opzetten van verkoopkantoren worden expats ook ingezet om de eerste stappen van de onderneming in een bepaald land of een regio te zetten. Londen is goed voor bijna de helft van alle investeringen in de steden. Parijs haalde in de afgelopen jaren 388 investeringsprojecten op het gebied van sales en marketing, hoofdkantoren en onderzoeksactiviteiten binnen. De Randstad scoort goed, met meer projecten dan de overige alternatieven. Amsterdam alleen scoort gemiddeld.

Figuur 2.3 Aantal investeringsprojecten in 'Hoofdkantoor'-, 'Sales/Marketing'- en 'R&D'-activiteiten per stad per jaar in de periode 1997-2004



Bron: Ernst & Young European Investment Monitor 2004.

Opvallend aan de bovenstaande figuur is het verloop na 2000. Amsterdam en de Randstad zijn de enige steden/gebieden die een *neerwaartse trend* laten zien. In 2004 is het totale aantal investeringsprojecten gestegen, maar daarvan hebben deze steden niet geprofiteerd. Met name Londen en Parijs en in mindere mate Stockholm hebben dit wel gedaan.

Wat betreft het aantrekken van hoofdkantoren laat Amsterdam een stijgende lijn zien in de laatste drie jaren, terug naar het niveau van 2000, namelijk vijf vestigingen. Dat geldt niet voor de andere steden. Parijs en Londen hebben een duidelijke piek in 2004. Ook Barcelona versterkt zijn positie in 2003 en 2004, met respectievelijk negen en acht nieuwe hoofdkantoren.

2.5 Conclusie

Ondanks de positieve trend in Europa is het aantal investeringen in Nederland consequent gedaald sinds 2000. Daarmee is Nederland een uitzondering. Met name het aantal investeringen in sales- en marketingactiviteiten is gedaald in 2004. Wel heeft Nederland de laatste jaren weer wat meer hoofdkantoren aangetrokken. Nederland is voor een belangrijk deel afhankelijk van Amerikaanse ondernemingen en bedrijven in de softwaresector.

De Randstad presteert qua aantal investeringen redelijk goed vergeleken met de andere steden. Er is echter ook een neerwaartse trend waar te nemen in het aantal investeringen in hoofdkantoren, sales en marketing en R&D. Amsterdam trekt in de afgelopen jaren ieder jaar één à twee investeringen in hoofdkantoren extra aan.

3 WOON- EN LEEFKLIMAAT IN EUROPESE REGIO'S

In het vorige hoofdstuk constateerden we dat Nederland, en in het bijzonder de Randstad, minder in trek lijken te zijn bij buitenlandse investeerders. Voor deze trend kunnen vele oorzaken zijn. In dit onderzoek richten wij ons op de rol die het woon- en leefklimaat hierbij kan spelen. In dit hoofdstuk bezien we hoe de Randstad zich op dit gebied verhoudt tot de concurrerende regio's. Daarbij maken we gebruik van verschillende bestanden die betrekking hebben op quality-of-lifeaspecten, waar het wonen onder valt.

Deze regiovergelijking op basis van databestanden vergelijkt het woon- en leefmilieu in de Randstad met dat van Barcelona, Brussel, Frankfurt, Londen, Parijs en Stockholm. Daarbij is het woon- en leefmilieu van deze steden onderverdeeld in een aantal factoren die van invloed zijn op de waardering van het woon- en leefmilieu door expats. Deze factoren zijn op hun beurt samengesteld uit indicatoren. Op basis van de data voor die indicatoren, wordt voor iedere factor een score berekend, die samen de score voor een bepaalde stad/regio bepalen. De gebruikte databronnen zijn opgenomen in bijlage B3-1.

3.1 De factoren en indicatoren voor bepaling en waardering kwaliteit woon- en leefmilieu

De kwaliteit van het woon- en leefmilieu en vooral de waardering daarvan wordt bepaald door een veelheid aan factoren. Een groot deel van deze factoren is universeel, andere factoren zijn sterk persoonsgebonden. In deze analyse zijn de steden zo veel mogelijk op basis van universele factoren vergeleken, om te komen tot een algemeen geldende vergelijking, die niet afhankelijk is van persoonlijke voorkeuren van mensen, cultuurverschillen, et cetera.

Er zijn gegevens verzameld over verschillende factoren die ieder uit een aantal indicatoren bestaan. De onderscheiden factoren en indicatoren lichten we nu toe.

1. 'Algemene kwaliteit': De indicatoren voor deze factor zijn gebaseerd op een enquête onder 4166 managers uit het midden- en topmanagement van ondernemingen in 60 landen, uitgevoerd door het Institute for Management Development. De eerste indicator is 'quality of life' (schaal 1-10). De tweede indicator is de zogenaamde 'human development index' (HDI) (schaal 0-1). Dit is een totaalindicator voor: i) levensverwachting; ii) scholing (die bestaat uit percentage alfabetisme en aandeel leerlingen op lager, middelbaar, en hoger onderwijs); iii) BBP per hoofd van de bevolking. Deze factoren tellen allen even zwaar mee in de uiteindelijke bepaling van de HDI.

2. ‘Prijsniveau’: In deze deelgroep is een indicator opgenomen voor het gemiddelde prijsniveau in de stad, gebaseerd op prijzen van 115 producten en diensten.
3. ‘Wonen’: Deze factor geeft een indicatie voor het gemiddelde huurniveau van woningen in de betreffende steden. Er is een indicator voor zowel gemeubileerde (4-kamer), als ongemeubileerde (3-kamer)woningen.
4. In de factor ‘Infrastructuur’ is de (multimodale) bereikbaarheid per stad meegenomen, alsmede de bereikbaarheid per vliegtuig, auto en trein. Deze scores zijn relatief ten opzichte van het gemiddelde over de EU.
5. ‘Gezondheidszorg’: Hierin zijn zowel de totale uitgaven aan gezondheidszorg als percentage van het BBP als het aantal inwoners per dokter (nationaal) meegenomen. Bovendien is de kwaliteit van de gezondheidszorg (schaal 1-10) tussen de betreffende landen vergeleken. Op stedenniveau is gekeken naar het aantal ziekenhuisbedden per 1000 inwoners.
6. De factor ‘arbeid’ vergelijkt de steden aan de hand van de aantrekkelijkheid van het land voor hoog opgeleide buitenlandse werknemers.
7. ‘Scholing’: Deze factor geeft inzicht in de landelijke kwaliteit van het onderwijs voor zowel het gehele onderwijssysteem, als specifiek voor de kwaliteit van universitair onderwijs. Daarnaast is het aantal universiteiten en het aantal internationale scholen meegenomen. Vooral de laatste zal voor expats met kinderen een belangrijke factor zijn.
8. ‘Leefomgeving’ is een verzameling van indicatoren die de waardering van het sociale klimaat van het woon- en leefmilieu van de stad aangeven. Hierbij kan gedacht worden aan de mate van criminaliteit, discriminatie en vervuiling, maar ook het gevoel van persoonlijke veiligheid.
9. ‘Recreatie’: Deze factor geeft inzicht in de mogelijkheden voor vrijetijdsbesteding voor expats in de betreffende steden. Bijbehorende indicatoren zijn bijvoorbeeld het aantal bioscoopstoelen per 1000 inwoners, het aantal musea en bibliotheken, en het jaarlijkse aantal overnachtingen door toeristen in de stad. Deze laatste indicator geeft een aanwijzing voor de (internationale) aantrekkelijkheid van de stad, alsmede voor de mogelijkheden voor vrijetijdsbesteding.

De meest recente gegevens over de betreffende steden voor alle indicatoren zijn te vinden in bijlage B3-2. Waar mogelijk zijn data op stedenniveau verzameld. Indien deze niet beschikbaar waren, zijn data op nationaal niveau gebruikt. Voor de Randstad is gebruikge maakt van een gemiddelde over de vier grote steden in de Randstad (Amsterdam, Den Haag, Rotterdam, Utrecht). Indien deze cijfers niet voor alle steden beschikbaar waren, zijn data voor Amsterdam opgenomen. Dit is in de bijlage per indicator aangegeven.

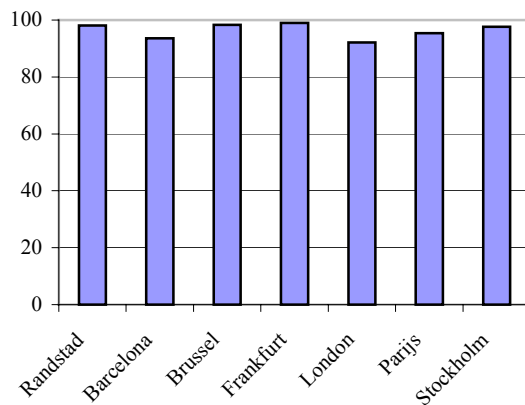
3.2 Analyse vergelijking steden

De indicatoren binnen iedere factor hebben een gewicht toegekend gekregen dat aangeeft in welke mate de indicator bepalend is voor de waardering door expats voor betreffende factor. De gewichten die men aan de indicatoren toekent zijn variabel en kunnen in principe per situatie verschillen. Voor deze analyse zijn gelijke gewichten aan de indicatoren toegekend, omdat er geen reden was aan te nemen dat specifieke indicatoren een factor relatief sterker zouden beïnvloeden dan de overige indicatoren. In bijlage B3-3 staat een overzicht van de indicatoren waaraan een gewicht is toegekend, waarbij het gewicht in kolom 3 vermeld is. In deze tabel zijn tevens de definities van de indicatoren opgenomen.

Voor iedere indicator heeft de stad die het beste scoort een score van 100 gekregen (zie bijlage B3-2 voor achterliggende data). De andere steden hebben een score in verhouding gekregen (deze indexcijfers staan vermeld in bijlage B3-4). Indien bijvoorbeeld de stad met de hoogste score een waardering van 8 heeft, wordt een score van 100 toegekend. Een stad die een waardering van 4 krijgt, scoort vervolgens 50 punten, waarbij dit niet per se wil zeggen dat het woon- en leefmilieu in de eerste stad twee keer zo goed is als in de tweede. De getallen geven slechts een indicatie voor de onderlinge verschillen in scores tussen de factoren, en daarmee uiteindelijk ook voor de verschillen in scores tussen de steden. Op deze manier wordt informatie over de relatieve scores van steden behouden, wat niet het geval is indien de steden een ranking van 1-7 zouden krijgen.

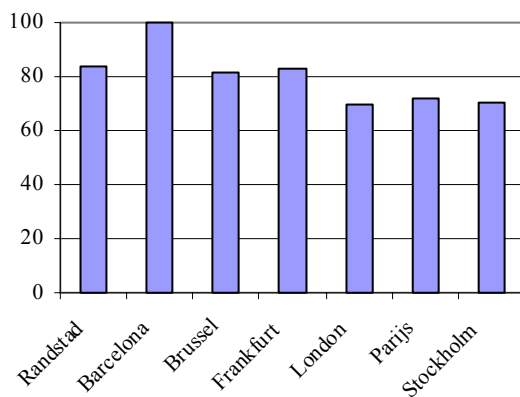
De totaalscore voor de factor wordt verkregen door het gewicht dat aan de verschillende indicatoren is toegekend (zie bijlage B3-3) te vermenigvuldigen met de geïndexeerde score per indicator zoals in bijlage B3-4 weergegeven. Voor de verschillende factoren ontstaat dan het onderstaande beeld als we de scores per stad vergelijken. Deze grafieken geven dus de verhouding weer tussen de steden op verschillende onderdelen van woon- en leefmilieu. Met uitzondering van het prijsniveau zijn alle onderdelen (factor) opgebouwd uit verschillende indicatoren die veelal individueel in de tekst besproken worden. De grafiek geeft het totaalbeeld voor de betreffende factor.

Algemene kwaliteit



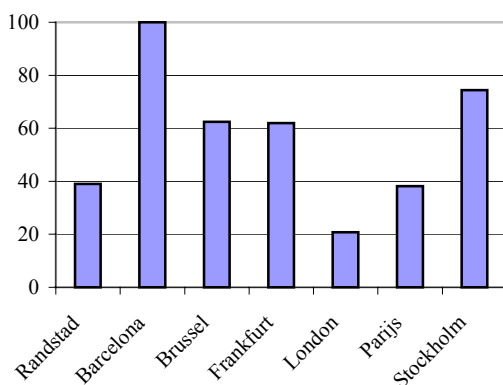
Nederland scoort relatief goed op deze factor, hoewel de onderlinge verschillen tussen de steden maar heel klein zijn. Het resultaat voor Nederland danken we aan een hoge score op zowel de 'quality-of-life-indicator' als op de 'Human Development Index'. Op deze laatste factor heeft Nederland zelfs de hoogste score.

Prijsniveau



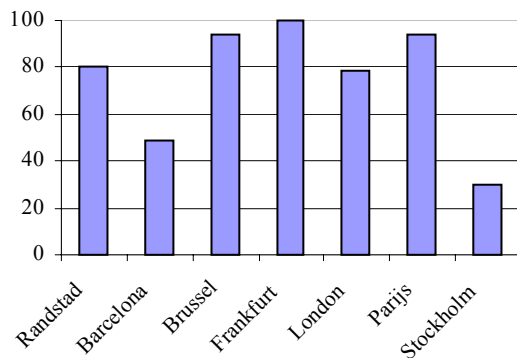
Met betrekking tot het prijsniveau voor goederen en diensten is Barcelona duidelijk de goedkoopste stad, gevolgd door Amsterdam. Londen is de duurste stad van de steden in de analyse, duurder nog dan Stockholm, dat met zijn ligging in Scandinavië het imago heeft duur te zijn.

Wonen



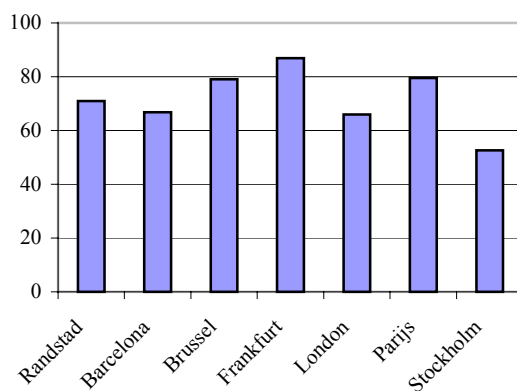
De huren voor een appartement (zowel gemeubileerd als ongemeubileerd) lopen zeer uiteen in de diverse steden, wat ook aan de indexcijfers te zien is. Barcelona is verreweg de goedkoopste stad, op grote afstand gevolgd door de overige steden. Amsterdam behoort met Londen en Parijs tot de duurste steden qua wonen, hoewel Londen nog altijd bijna twee keer zo duur is als Amsterdam.

Infrastructuur



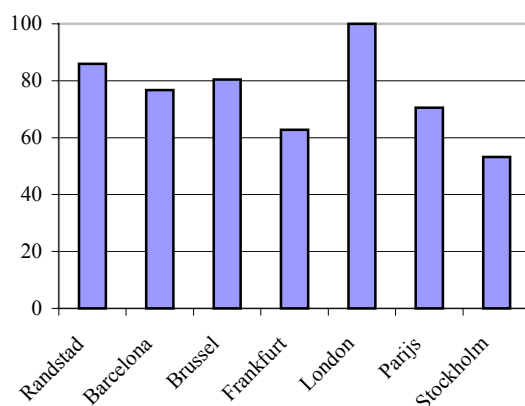
De bereikbaarheid van de Randstad is goed en vergelijkbaar met Londen. Frankfurt heeft de hoogste scores op alle indicatoren die gerelateerd zijn aan transportinfrastructuur. Stockholm blijft ver achter voor alle modaliteiten, evenals Barcelona voor bereikbaarheid per weg en spoor.

Gezondheidszorg



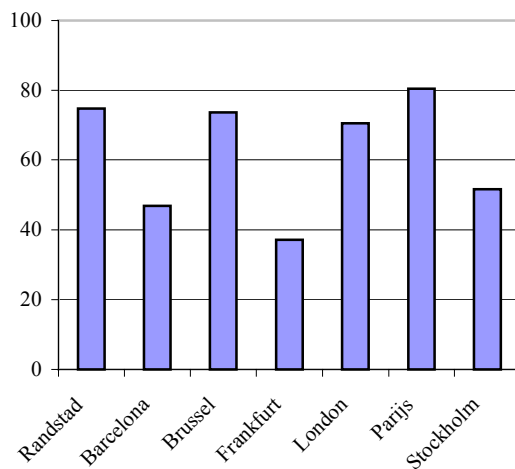
In Duitsland wordt als percentage van het BBP relatief het meeste geld uitgegeven aan gezondheidszorg. Nederland eindigt hier in de middenmoot. Wat betreft de tevredenheid over de gezondheidszorg blijft Nederland enigszins achter bij de andere steden. Het aantal inwoners per arts loopt weinig uiteen in de steden, afgezien van Engeland, waar het veel hoger is, en België, waar het lager is. Op de totaalscore is Nederland in de middenmoot, terwijl Zweden sterk achterblijft.

Arbeid



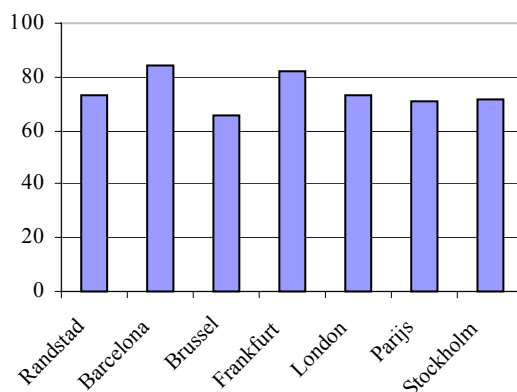
Nederland huisvest, na Engeland, relatief een groot aantal hoog opgeleide werknemers uit het buitenland. Dit ondanks het feit dat het een lager aantal internationaal bekende economische centra heeft dan bijvoorbeeld Duitsland. Deze laatste lijkt daar niet of nauwelijks van te profiteren, gezien de lage score op deze factor.

Scholing



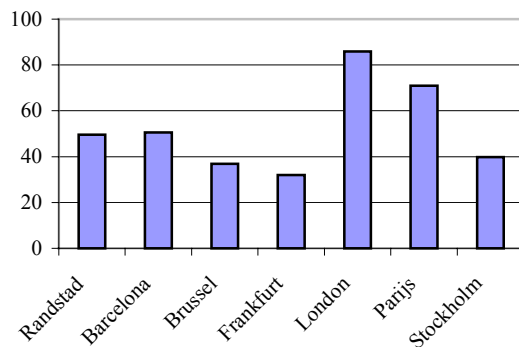
Het aantal internationale scholen en universiteiten in de Randstad is opvallend hoog vergeleken met overige steden (op Parijs en Londen na). Ook de waardering voor de mate waarin het opleidingssysteem voldoet aan eisen voor een concurrerende economie is (relatief) hoog, al is een score van rond de 6 op een schaal van 1-10 niet bijzonder goed. Daar de vergelijking relatief is, komen Nederland en de Randstad toch goed naar voren. Opvallend genoeg blijft Frankfurt enigszins achter, wat grotendeels een gevolg is van het kleine aantal universiteiten.

Leefomgeving



Wat betreft leefomgeving lopen de geïndexeerde scores op de indicatoren voor de verschillende steden onderling uiteen. Dit uit zich in een gemiddeld wat lagere score op de factor ten opzichte van andere factoren. Positieve uitzondering is Barcelona, die zeer lage misdaadcijfers heeft. Voor de factor leefomgeving zal het dus vooral afhangen van persoonlijke voorkeur welke stad men uiteindelijk verkiest.

Recreatie



Voor de recreatiemogelijkheden in de verschillende steden geldt dat de mogelijkheden hiertoe, alsmede de aanwezige voorzieningen, in met name Londen en Parijs zo groot zijn dat de andere steden daar relatief ver bij achter blijven. De Randstad scoort toch nog een derde positie, gebaseerd op de recreatieve voorzieningen in de vier grote steden.

3.3 Ontwikkelingen in de geanalyseerde steden door de tijd heen

Naast de analyse op basis van huidige data voor de betreffende steden, is ook gekeken naar veranderingen die hier in de loop der jaren voor de verschillende factoren zijn opgetreden. Voor deze analyse is gebruikgemaakt van data die enkele jaren ouder zijn dan de meest recente data, zoals die zijn gebruikt voor de grafische vergelijking in sectie 1.3 (zie bijlage B3-5). Doordat niet voor alle indicatoren uit de analyse in paragraaf 1.3 vergelijkbare data voor enkele jaren geleden beschikbaar bleken, was het niet mogelijk een identieke kwantitatieve analyse uit te voeren. Daarom wordt hier volstaan met een meer kwalitatieve analyse voor de ontwikkeling door de tijd heen voor de verschillende steden.

- Opvallend is dat de algemene kwaliteit van het woon- en leefmilieu in 2000 voor vrijwel alle steden als hoger werd beschouwd dan in 2004. De Human Development Index (HDI) is daarentegen wel gestegen in de afgelopen jaren. De grootste stijging heeft in Spanje plaatsgevonden, hoewel de stijging ook hier beperkt is. Aangezien de sterkste daling in de overall kwaliteit van het woon- en leefmilieu ook in Spanje plaatsvond, zal de stijging in de HDI naar verwachting geen substantiële invloed op de relatieve positie van Spanje ten opzichte van de andere steden hebben.
- Het is opvallend dat kosten voor een specifieke bundel goederen in de afgelopen twee jaar – relatief – gezien, nauwelijks veranderd zijn in Londen, terwijl voor de overige steden een aanzienlijke stijging heeft plaatsgevonden. Het is dan ook niet verwonderlijk dat de stijging in (bruto en netto) lonen hier lager is dan in de andere landen in de vergelijking. Londen blijft echter de duurste stad. Als wordt gekeken naar de lonen in relatie tot het prijsniveau zijn de lonen in Parijs relatief laag, gevolgd door Stockholm en Londen. Door de jaren heen nemen de verschillen hierin tussen de steden wel af.

- Hoewel de indicatoren voor infrastructuur slechts op landelijk niveau voor verschillende jaren beschikbaar zijn, geeft dit wel een indicatie van de infrastructurele ontwikkelingen in het land, alsmede voor de algemene bereikbaarheid en verplaatsingsmogelijkheden in het land. Zo laten de data voor Spanje zien dat daar de laatste jaren aanzienlijk geïnvesteerd is in uitbreiding van het wegennet, evenals (in mindere mate) in België. De hoge dichtheid van het netwerk in België en Nederland impliceert een goede algemene bereikbaarheid in termen van beschikbare infrastructuur.
- De gezondheidszorg in termen van het aantal inwoners per arts is in Spanje aanmerkelijk verslechterd in de afgelopen jaren: waar zij eerst het laagste aantal inwoners per arts hadden, hebben zij nu het op-een-na-hoogste aantal inwoners per arts. Gezien het belang dat aan deze indicator wordt gehecht, zou dat kunnen betekenen dat Barcelona momenteel een lagere score in de vergelijking van steden heeft gekregen dan dat zij in voorgaande jaren gehad zou hebben.
- Het percentage buitenlandse arbeidskrachten is in de loop der jaren relatief sterk gegroeid in Spanje, maar is nog steeds het laagste van alle vergeleken landen. Gezien het feit dat de relatieve veranderingen voor beide indicatoren voor arbeid in de afgelopen jaren vrij constant zijn over de steden, zal dit weinig invloed hebben op de onderlinge waardering voor de verschillende steden.
- De waardering voor het schoolsysteem als zijnde van invloed op de concurrentiekracht van de economie is sterk gedaald in Duitsland en sterk gestegen in Zweden en Frankrijk. Voor deze indicator zal dat over de afgelopen jaren geleid hebben tot een sterkere onderlinge positie van deze laatste twee landen. De onderlinge veranderingen in de waardering voor de mate waarin het universitaire opleidingssysteem van invloed is op de concurrentiekracht van de economie, zijn minder sterk en hebben als zodanig niet tot een substantiële verandering in de rangorde van de steden geleid.
- Voor wat betreft leefomgeving is het algemene gevoel voor veiligheid gedaald in vier van de zeven steden, waarbij een opmerkelijk sterke daling in Engeland plaatsvond (7,18 naar 5,79 op een schaal van 1-10). Hetzelfde geldt voor de sterke stijging in de mate waarin discriminatie een handicap voor de samenleving vormt (dit geldt ook voor Duitsland), terwijl deze in de meeste andere steden gedaald is. Ook de vervuiling is in Engeland sterker toegenomen dan in de overige landen. Dit impliceert dat de relatieve positie van Engeland op het gebied van leefomgeving momenteel slechter is dan enige jaren geleden.

Concluderend kunnen we zeggen dat er in de afgelopen jaren voor de diverse factoren en indicatoren wel verschillen opgetreden zijn voor de steden in vergelijking met de huidige situatie. Zo scoort de Randstad vermoedelijk momenteel relatief lager op transportinfrastructuur. Barcelona lijkt momenteel lager te scoren dan voorheen op gezondheidszorg, terwijl Zweden en Frankrijk beter scoren op scholing. Engeland scoort aanmerkelijk

slechter op de factor leefomgeving, aangezien dit voor de meerderheid van de onderliggende indicatoren geldt.

Aangezien de factoren en indicatoren niet volledig overeenkomen met de voorgaande analyse op basis van de huidige data, kan geen rechtstreeks antwoord gegeven worden op de vraag of de positie van de Randstad ten opzichte van de andere steden veranderd is in de afgelopen jaren. De gevonden data lijken er echter op te wijzen dat er geen heel sterke wijzigingen in de positie van de Randstad zijn opgetreden: de gevonden verschillen zijn relatief klein, en variëren ook nog eens tussen de steden. Er is niet een stad die momenteel substantieel beter of slechter scoort dan enige jaren geleden.

3.4 Eindscore van waardering kwaliteit woon- en leefmilieu

Op basis van de scores van de steden op verschillende factoren kan men een totaalscore berekenen. Hier sluipt wederom een subjectief element in de waardering. Zo gaan we ervan uit dat de verschillende factoren evenveel gewicht in de schaal leggen voor expats (zie toelichting in eerste alinea van paragraaf 3.2). Wanneer we een factor (letterlijk) meer gewicht toekennen, komt er uiteraard een ander beeld uitrollen.

Tabel 3.1 Eindscores van waardering kwaliteit woon- en leefmilieu

	Randstad	Barcelona	Brussel	Frankfurt	Londen	Parijs	Stockholm
Eindscore	73	72	75	72	73	75	60

De resultaten laten zien dat er eigenlijk geen stad is die er echt positief uitspringt. De onderlinge verschillen in de scores tussen de steden zijn klein. De stad met het kwalitatief meest hoogstaande woon- en leefmilieu voor expats (op basis van de geselecteerde factoren, indicatoren en steden) zijn Parijs en Brussel, op de voet gevolgd door de Randstad en Londen. De steden concurreren onderling sterk met elkaar, afgezien van Stockholm. Deze stad behaalt de laagste score en blijft daarmee op aanzienlijke afstand van de andere steden.

In de toekomst dient er rekening mee gehouden te worden, dat er naast de bestaande alternatieven voor de Randstad ook opkomende concurrentie ontstaat van steden in de nieuwe lidstaten van de Europese Unie. Uit onderzoeken blijkt dat met name steden in Oost-Europa, zoals Boedapest, Praag en Warschau, steeds vaker als alternatief in locatiestudies voor hoofdkantoren worden meegenomen. Gezien het feit dat de Randstad geen heel ster-

ke positie heeft ten opzichte van de huidige concurrerende (West-Europese) steden, is het van groot belang te werken aan de aantrekkelijkheid van de Randstad voor expats.

3.5 Conclusie

Op basis van deze bestandsanalyse blijkt de Randstad voor de vestiging van expats sterke concurrentie te ondervinden van de overige steden in de analyse. De scores ontlopen elkaar maar weinig, met uitzondering van Stockholm, dat achterblijft bij de andere steden. Sterke punten van de Randstad als vestigingsplaats voor expats zijn vooral het gunstige prijsniveau voor goederen en diensten, het niveau van scholing en het aantal scholen en universiteiten, en het aanwezige aantal hoogopgeleide personen uit het buitenland. Expats hebben over het algemeen de neiging elkaar op te zoeken om gezamenlijk initiatieven op allerlei gebied te ontplooien. Het feit dat in de Randstad relatief veel hoogopgeleide personen uit het buitenland wonen, is dan een aantrekkelijke factor.

De Randstad scoort echter minder sterk op wonen. De huurprijzen voor een appartement in de Randstad zijn zeer hoog vergeleken met de andere steden. Het is maar de vraag of dit gecompenseerd wordt door het gunstige prijsniveau voor goederen en diensten. In de Randstad zullen expats er ook meer op uit moeten trekken voor recreatieve mogelijkheden. Die zijn in andere steden uit de analyse relatief sterker ontwikkeld.

Over het algemeen zijn de steden in deze bestandsanalyse gelijkwaardige concurrenten. Ieder individu, iedere expat zal op zijn beurt bepalen welke factoren van woon- en leefmilieu het meest van belang zijn om een voorkeur te bepalen. De beslissing van een bedrijfslocatie ligt echter bij de bestuurders van de onderneming. Deze beslissers moeten ervan overtuigd raken dat de Randstad, of de samenstellende delen, meerwaarde biedt, op verschillende gebieden ten opzichte van andere regio's. Hierin ligt de taak van de Nederlandse overheid in afstemming met de andere betrokken partijen. Twee beleidsopties zijn daarbij te onderscheiden:

- De kwaliteiten van de afzonderlijke grote steden binnen de Randstad promoten. Van elk van hen is een eigen profiel te schetsen dat kan worden ingezet in de acquisitie van buitenlandse ondernemingen en instellingen. Hierbij kunnen de sterke punten worden benadrukt en aan gerichte 'branding' worden gedaan.
- De Randstad als geheel promoten. Zolang de grote steden in de Randstad bezig zijn alleen hun eigen stad te 'verkopen', zal Randstad Holland nooit als entiteit op de kaart worden gezet. Hierdoor is de Randstad nauwelijks een begrip in het buitenland. Men zou dit kunnen veranderen door samen op te trekken en de unieke kwaliteiten van de Randstad te accentueren. Daarbij moeten de specifieke kwaliteiten van de Randstad worden geprofileerd en worden vermarkt.

4 WOONSITUATIE EN WOONWENSEN VAN EXPATS

In dit hoofdstuk bespreken we de woonsituatie en de woonwensen van expats. Hoeveel expats er in de Randstad precies wonen is niet bekend; daarvoor zijn alleen al de omschrijvingen van expat en van Randstad te weinig exact. In de stadsgewesten van de vier grote steden worden rond de 165.000 inwoners geteld afkomstig uit geïndustrialiseerde landen.¹ Ruim 70.000 daarvan wonen in en rond Amsterdam.

In paragraaf 4.2 komen de woonsituatie en woonwensen van expats aan bod. In paragraaf 4.3 bekijken we de woonsituatie en de woonwensen voor bepaalde ‘typen’ expats. In paragraaf 4.4 komen de specifieke wensen van de expats aan de orde. In paragraaf 4.5 worden ten slotte nog een aantal onderwerpen en verbeterpunten genoemd die niet direct aan wonen gerelateerd zijn, maar wel aan het verblijf in Nederland.

4.1 Woonsituatie en woonbeleving

De expats die in de Randstad wonen, zijn globaal op te delen in twee groepen: expats die in de steden wonen en expats die in suburbane gebieden wonen. In de stad wonen de expats die alleen naar Nederland zijn gekomen. Zij vestigen zich in de stad omdat daar de voorzieningen zijn waaraan zij behoefte hebben zoals cafés, restaurants, uitgaansgelegenheden et cetera. De expats die in de suburbane gebieden wonen, zijn over het algemeen gezinnen met kinderen. Hun keuze voor een woonplaats in Nederland wordt voor het grootste deel bepaald door de aanwezigheid van de internationale scholen, bijvoorbeeld Wassenaar, Leidschendam en Bergen.

¹ Gemeente Amsterdam, O+S, *Jaarboek 2004*, Amsterdam.



Internationale school in Amsterdam.

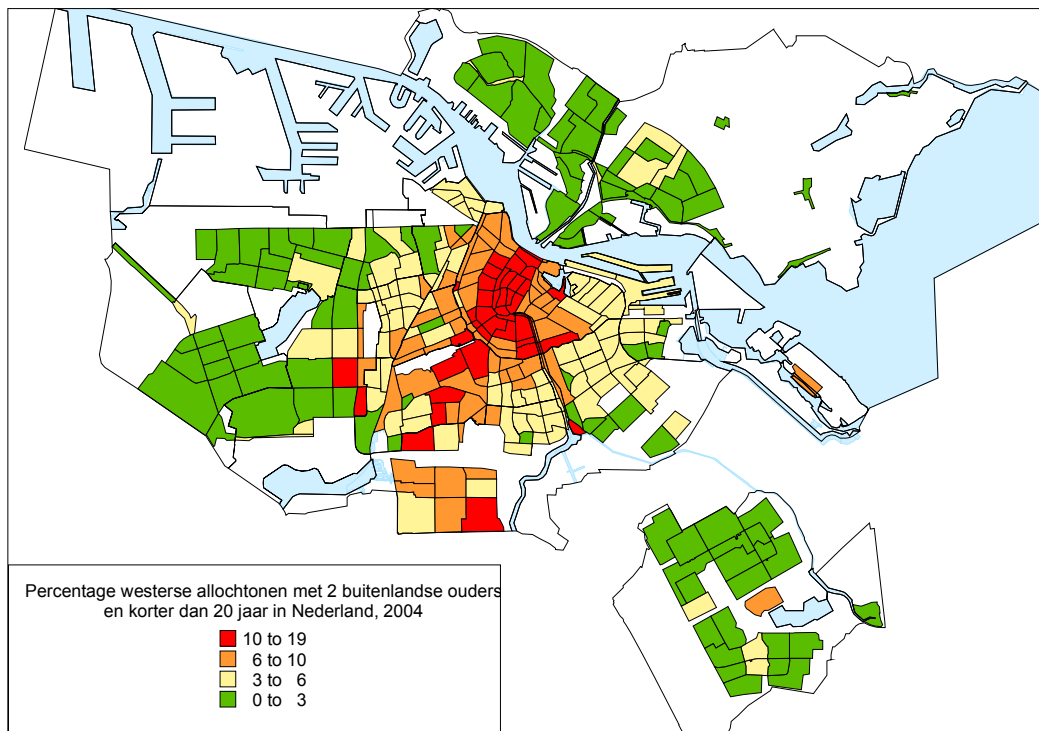
Een Amerikaanse expat zegt: *“Mijn werk is in Delft, maar we hebben voor Wassenaar gekozen omdat hier de Amerikaanse school gevestigd is. Mijn drie zoons hoeven niet zo ver te reizen naar school en ik hoef ook niet zo ver weg, want Delft is eigenlijk dichtbij.”*

Singles in de stad

Binnen de steden wonen expats op centrale plaatsen. In Amsterdam bijvoorbeeld woont driekwart van de westerse allochtonen in de centrale stadsdelen: Centrum en Oud-Zuid. Een kwart van hen woont aan de rand van de stad, buiten de ring: Geuzenveld-Slotermeer, Osdorp, Slotervaart, Amsterdam-Noord en Zuidoost (zie figuur 4.1). Westerse allochtonen zijn niet per definitie expats, het figuur geeft dus niet de spreiding van de expats over de stad aan, maar geeft wel een goede indicatie omdat de expats in Nederland veelal van westerse komaf zijn. In Rotterdam wonen de westerse allochtonen juist in de meer suburbane deelgemeenten en niet in het centrum. Westerse allochtonen wonen vooral in de wijken Prins Alexander (16%), Kralingen-Crooswijk (11%) en Hillegersberg-Schiebroek (10%). In het centrum van de stad woont acht procent van de westerse allochtonen uit Rotterdam.² In Den Haag zijn de westerse allochtonen geconcentreerd ten noorden van het centrum in buurten als Benoordenhout, Archipelbuurt en van Stolkpark, waar rond de dertig procent van de bewoners van westerse, allochtone herkomst is.

² Gemeente Rotterdam, Gemeentelijke Basisadministratie 2004.

Figuur 4.1 Percentage westerse allochtonen met twee buitenlandse ouders en korter dan 20 jaar in Nederland, 1 januari 2004



Bron: Gemeente Amsterdam, Dienst Onderzoek en Statistiek, 2005.

De expats die in de stad wonen, genieten van het stedelijke leven en kiezen daar vaak ook bewust voor. Ze willen graag centraal in een stad wonen om optimaal te kunnen genieten van het stadse leven.

"I would like to live closer to the Museumplein, that's a fantastic neighborhood, but to be honest: on my bike it's only 5 minutes to the Museumplein, so it isn't a big thing."

Het centrum trekt expats aan vanwege de vele mogelijkheden die het centrum biedt, maar ze geven tegelijkertijd aan maar weinig gebruik te maken van specifiek grootstedelijke voorzieningen zoals theaters en opera's.

"I'm working a lot, so I don't have time to go to all the museums and other cultural things. The only thing I use a lot is the fitness. I used to go to a good one in Amstelveen, but now they're building a fitness center in my street, that's good for me."

Ook over het winkelaanbod in de steden zijn de expats te spreken. Voor de meeste expats is er voldoende keuze in het winkelaanbod. Eén van de expats noemt zelfs de aanwezigheid van Gucci, terwijl die er juist niet is. Over de openingstijden van de winkels zijn de expats helemaal niet tevreden. De expats vinden de openingstijden te beperkt.

"Alleen supermarkten zijn 's avonds open en op zondag zijn ook niet alle winkels geopend."

De alleenstaande expats in Amsterdam zijn stuk voor stuk enthousiast over de sfeer die er in de stad hangt en de uitstraling van de stad. Met name over de architectuur zijn de expats te spreken. Ze vinden de woningen met trap- en klokgevels mooi.



Grachtenpanden in Amsterdam.

“Amsterdam is a great mix. It’s an international city without the scale of Londen.” En “Amsterdam is a village with a city feeling. I like the architecture of the houses near the canals.”

Eén van de expats vertelt dat vooral de mentaliteit van Amsterdam hem aanspreekt. Hij zou daarom nooit in een dorp buiten de stad willen wonen. Ook andere steden als Rotterdam (*“Port type of place”*) en Den Haag (*“maybe for families”*) spreken hem minder aan. Een andere respondent zegt: *“Mijn werk is in Amsterdam daarom woon ik in Amsterdam. Als mijn werk in Rotterdam was geweest, had ik daar nu gewoond, maar in ieder geval wel in de stad!”*

Wat met name door deze groep expats gewaardeerd wordt, is de openheid van de stedelijke samenleving. De meeste Nederlanders spreken Engels en kijken niet op van buitenlandse ‘mede-stedelingen’.

Expats zijn over het algemeen tevreden over hun woonsituatie. De expats die in de steden wonen waarderen de voorzieningen die er in de stad zijn. Met name het openbaar vervoer wordt veel genoemd en geroemd. Metro, tram of bus zorgen voor een goede bereikbaarheid binnen de stad:

“Met de metro ben ik in tien minuten op mijn werk en het openbaar vervoer richting Schiphol is ook geweldig”, aldus een expat uit Amsterdam.

Een expat uit Rotterdam vertelt dat hij overwogen heeft om buiten de stad te gaan wonen. *“We hebben toch voor de stad gekozen omdat we afhankelijk zijn van openbaar vervoer en dat is erg goed geregeld hier.”*

Over de parkeervoorzieningen zijn de expats minder goed te spreken:

“Een parkeerplaats is moeilijk te vinden en je betaalt belachelijk veel geld ervoor.”

Expats vinden de verkeerssituatie in de stad problematisch: *“There’s a lot of traffic: trams, cars, bikes, buses, taxis, everything! It’s so busy.”* Een ander zegt: *“It’s only a matter of time before I kill someone on a bike. It’s very confusing: bikers come from somewhere you don’t expect them.”*

Een ander punt waarover de expats minder tevreden zijn, is het vuil op straat. *“People litter a lot, that’s awful.”*

De aanwezigheid van groen in de stad en de omgeving wordt door veel expats gewaardeerd. Dit biedt mogelijkheden voor recreatie. Vooral Aziaten noemen vaak de groene omgeving als pluspunt van de woonomgeving:

“In Tokyo staan alleen maar gebouwen. Het is veel beter om ook groen in de stad te hebben. Ik kan daar erg van genieten.”

Gezinnen in suburbane milieus

Voor expatgezinnen zijn de (binnen)steden minder aantrekkelijk. Voor een belangrijk deel komt dat omdat de internationale scholen meestal buiten de stad gevestigd zijn. Daarnaast hebben gezinnen vaak behoefte aan meer ruimte, zowel in als om het huis. De Nederlandse steden bieden hen te weinig ruimte en daarom zoeken de gezinnen de suburbane gebieden op. Eén van de bedrijven uit Rotterdam geeft aan dat de stad Rotterdam niet aantrekkelijk is voor gezinnen.

“Er zijn weinig plekken in Rotterdam waar je met je gezin lekker kunt gaan wonen. Hillegersberg is zo’n wijk, maar daar betaal je dan wel voor. Veel expatgezinnen besluiten daarom niet in Rotterdam te gaan wonen, maar in omliggende gemeenten zoals Vlaardingen,

Schiedam en Capelle, maar ook gemeenten ten zuiden van Rotterdam zoals Hellevoetsluis en Brielle blijken interessant voor expats.”



Woningen in een suburbaan milieu (Amsterdam Nieuw Sloten).

Over het algemeen vinden de expatgezinnen de woningen in Rotterdam te klein en daarom besluiten ze buiten de stad te zoeken. Een expat, afkomst uit Taiwan, zegt:

“Mijn vrouw en ik komen uit Taipeh en we zijn dus gewend aan de stad. We wilden daarom graag in Rotterdam gaan wonen, maar de meeste huizen zijn daar erg klein. De grote huizen zijn te duur. We hebben daarom toch maar besloten om niet in Rotterdam te gaan wonen, maar in Vlaardingen.”

Hetzelfde geldt voor de expatgezinnen die in de Noordvleugel van de Randstad wonen. Zij kiezen niet voor Amsterdam als woonplaats maar willen buiten de stad wonen, bijvoorbeeld in Amstelveen of in het Gooi. Een Hongaarse vertelt:

“Toen ik naar Nederland kwam, ben ik in Amsterdam gaan wonen. Drie jaar later werd ik zwanger en toen besloten mijn man en ik naar Amstelveen te verhuizen. Amstelveen is rustiger en we hebben meer ruimte. Maar ik wil wel graag snel in Amsterdam kunnen zijn en dat kan vanuit Amstelveen.”

Expats die in Amstelveen wonen, geven aan tevreden te zijn met de woning en de woonomgeving. Minder tevreden zijn ze met de voorzieningen in Amstelveen:

“Voor dagelijkse boodschappen is het prima, maar als ik kleren wil kopen, moet ik echt naar Amsterdam.” En: “Ik vind het jammer dat de winkels in Amstelveen ’s avonds en op zondag gesloten zijn. Ik ga op zondag vaak naar Amsterdam want hier in Amstelveen is het dan een beetje uitgestorven.”

Internationale scholen

Nederland kent zo’n kleine 30 internationale of zich internationaal noemende scholen.³ Ongeveer de helft is uitsluitend gericht op de expats. Concentraties van deze scholen zijn te vinden in de regio’s Amsterdam en Den Haag en in iets mindere mate Rotterdam. Behalve Engelse en Amerikaanse scholen, kennen we Japanse, Duitse, Franse en zelfs een Indonesische school.

4.2 De woonwensen nader bekeken

Naast verschillen in woonwensen tussen alleenstaanden en gezinnen, bekijken we in deze paragraaf de woonsituatie en woonwensen uitgesplitst naar kenmerken van die expats. Achtereenvolgens kijken we naar: functieniveau, type contract, duur van het verblijf en nationaliteit.

Woonsituatie naar type functie

Voor de echte topfuncties in Nederland is het moeilijk om passende huisvesting te vinden. Dit geldt zowel voor de Noordvleugel als voor de Zuidvleugel van de Randstad. In het Gooi, Wassenaar en Bloemendaal zijn wel woningen voor deze groep te vinden, maar de spoeling is dun. Bovendien zijn de woningen er erg duur. Voor de echte topfuncties kan de Randstad voor wat betreft wonen niet echt concurreren met het buitenland. Maar ook bijvoorbeeld de Brabantse stedenrij heeft een aantrekkelijker aanbod woningen voor deze categorie.

Eén van de bedrijven uit de regio Rotterdam geeft aan dat er in algemene zin weinig aanbod is voor de midden- en hogere inkomensklassen en dus ook voor expats. Rotterdam creëert voor degenen die het stedelijke milieu verkiezen een aanbod in onder andere de Hooge Heren (gemeubileerd). Ook in Amsterdam signaleert men problemen bij de huisvesting van het echte topsegment.

³ www.expatica.com.

“Riante villa’s met veel grond eromheen zijn in de regio Amsterdam niet of nauwelijks te vinden. Amerikanen in topposities zoeken zo’n ruim suburbaan milieu, dat zijn ze in de VS immers ook gewend.”

Woonsituatie naar contracttype en duur van het verblijf

Wanneer een bedrijf expats naar Nederland haalt, komen zij over het algemeen in een gespreid bedje terecht. Het bedrijf dat hen naar Nederland haalt, zorgt voor een woning. In sommige gevallen heeft het bedrijf standaard enkele woningen in hun bezit. De expats die zij naar Nederland halen, worden in deze woningen gehuisvest. De expat betaalt in dat geval meestal geen huisvestingskosten.

Als bedrijven geen woningen in bezit hebben, komen de expats in eerste instantie in een hotel terecht. Hier verblijven zij totdat ze eigen woonruimte gevonden hebben. Bedrijven schakelen hiervoor vaak de hulp in van relocation bureaus. Deze bureaus nemen de huisvestingstaken van het bedrijf over. Zij zorgen ervoor dat er een werk- en verblijfsvergunning geregeld worden en gaan met de expat mee op zoek naar geschikte huisvesting. Voordat op zoek gegaan wordt naar huisvesting, vult de expat een vragenlijst in waardoor duidelijk wordt naar welk type woning en woonomgeving men op zoek is. Het relocation bureau, en eventueel een makelaar, maakt op basis van deze informatie alvast een selectie van huizen die bezichtigd kunnen worden.

Voor met name de (groeierende groep) Chinezen die met een veel lager budget ons land binnenkomen, lijkt er een gebrek aan betaalbare kort verblijf woonfaciliteiten te zijn.

De bedrijven betalen vaak (een deel van) de huisvestingskosten. Afhankelijk van de functie, de duur van het verblijf en de huishoudengrootte krijgt de expat een budget voor huisvesting. Als ze binnen dit budget blijven, betaalt het bedrijf de huisvesting. Een respondent van de gemeente Rotterdam vertelt dat het voor expats niet zo moeilijk is om geschikte woonruimte te vinden: *“Er is voldoende aanbod in Rotterdam.”*



Rijtjeswoningen in Amstelveen.

Wel is het moeilijk voor expats om woonruimte te vinden dat past binnen het budget en het pakket aan wensen en eisen:

“Ze vinden de woningen hier veel te duur en willen eigenlijk veel goedkoper wonen. Vooral Aziaten, en binnen die groep weer de Taiwanese, willen zo goedkoop mogelijk wonen. Maar als ze geen woning kunnen vinden die past bij hun wensen en budget, rekken ze hun budget vaak op. Hun eisen stellen ze in ieder geval niet bij.”

Naast expats die door een bedrijf naar Nederland worden gehaald, zijn er ook expats die uit zichzelf naar Nederland komen om hier te werken. Zij komen vaak op een lokaal contract te werken en voor hen is de huisvesting een ander verhaal, want zij moeten zelf zoeken naar geschikte woonruimte. Deze expats komen niet met hun gezin over maar zijn over het algemeen de alleenstaanden die graag in een ander land willen werken om meer ervaring op te doen en meer van de wereld te zien. Deze expats wonen vooral in het centrum van de stad. Eén expat die in een grachtenpand in Amsterdam woont, vertelt:

“Ik heb deze woning gevonden via internet en gekregen via een bemiddelingsbureau. Het was geen enkel probleem om een woning te vinden.”

Een probleem waar expats die op deze manier hun woning zoeken wel tegenaan kunnen lopen, zijn de kosten. Het bemiddelingsbureau vraagt één maand huur aan bemiddelingskosten en de verhuurder wil één maand huur als borg. Met een niet ongebruikelijke huurprijs van 1500 euro per maand, is dat een behoorlijk bedrag dat niet voor alle expats op te brengen is.

Expats die zelf zoeken naar een woning en deze ook zelf moeten betalen geven regelmatig aan dat ze het wonen in Nederland duur vinden.

“Het was moeilijk om iets betaalbaars te vinden. In vergelijking met Brussel, waar ik eerst woonde, is het hier erg duur. Ik ben hier gaan huren voor € 1.750,- per maand en daar betaalt mijn bedrijf niet aan mee.”

Een expat die hier al tien jaar woont, zegt dat ze sterk het idee heeft dat de makelaars de huizenprijzen voor expats kunstmatig hoog houden.

“Makelaars denken dat het bedrijf de huisvesting altijd betaalt en vragen daardoor absurd hoge prijzen voor relatief kleine woningen.”

De expats die zelf op zoek moeten naar woonruimte moeten ook zelf uitzoeken hoe dat in Nederland het beste kan.

“Als je hier net komt, is het heel lastig om een woning te vinden. Je weet niet waar je zijn moet en hoe het allemaal werkt. Vooral via mijn netwerk en via andere expats kwam ik steeds meer te weten. Expats helpen elkaar veel omdat iedereen weet hoe moeilijk het is om woonruimte te vinden in de stad.”

Expats maken veel gebruik van dit soort netwerken. Op internet zijn websites te vinden waar expats ervaringen over het leven in onder meer Nederland met elkaar uitwisselen. Ook is er een non-profitorganisatie, Access, opgericht. Deze organisatie biedt, onder meer aan expats en hun partners, hulp bij het wegwijs maken in Nederland.

Woonsituatie en wensen naar herkomst expats

Expats van verschillende nationaliteiten hebben door de bank genomen ook verschillende wensen voor hun woning en hun verblijf in Nederland. Amerikanen willen vaak dat alles voor hen geregeld is als ze in Nederland aankomen. Huisvesting en werkvergunning moeten geregeld zijn zodat ze meteen aan de slag kunnen. Aziaten zijn volgens respondenten vaak minder veeleisend. Zij willen best zelf hun zaken regelen. Zelf een woning zoeken, met hulp van een makelaar, is voor hen geen probleem. Een medewerker van de gemeente Rotterdam vertelt dat de prijs voor Aziaten zeer belangrijk is:

“Met name Taiwanese hebben een krap budget. Hun budget past vaak niet bij hun wensen.”

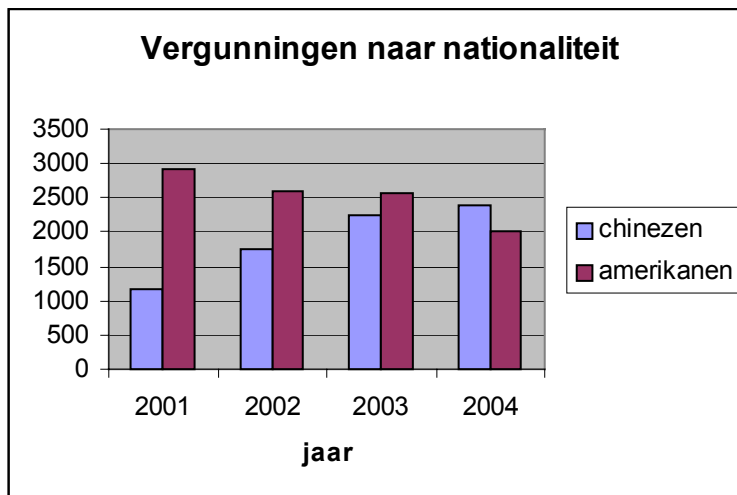
Het budget lijkt nog meer een probleem te zijn bij de Chinese expats. Het salarisniveau van de Chinezen, zowel de top als middenkader, is zodanig dat op de huizenmarkt in de Randstad nauwelijks een woning te vinden is. Bij een recente locatiebeslissing van een Chinees bedrijf bleek 500 euro per persoon per maand nog als een te hoge huur gezien te worden. Daar staat tegenover dat zij over het algemeen ook lage woonambities ten toon spreiden. Wonen is van relatief belang, immers, zo stelde een respondent, “ze werken toch 18 uur per dag”.

Het aanbod voor deze categorie lijkt achter te blijven bij de vraag. Gegeven de gestage groei van de groep Chinese expats (zie kader), lijkt dit een knelpunt te gaan worden.

De Chinezen komen!

In de afgelopen jaren zijn de Chinezen (overigens ver na de Polen) de op één na grootste groep buitenlanders die tewerkstellingsvergunningen verleend kregen. Ze ‘verdrongen’ daarmee de Amerikanen van de tweede plaats. In de sector wetenschap voeren zij zelfs de ranglijst aan, vóór Indiërs, Russen en Amerikanen.

Bron: CWI.





Taiwanees restaurant in Amstelveen.

Expats uit Azië blijken veel waarde te hechten aan elkaars nabijheid. Taiwanezen die naar de regio Rotterdam komen, willen graag in Capelle aan de IJssel wonen omdat daar al veel Taiwanezen wonen. Japanners geven daarentegen de voorkeur aan de stad Rotterdam:

“Japanse gezinnen willen het liefst in Hillegersberg wonen in een mooie ruime woning. Jonge alleenstaande Japanners willen het liefst in een luxe appartement op het Weena wonen.”

De Aziaten die in de regio Amsterdam wonen, trekken naar Amstelveen/Buitenveldert. Daar wonen ze in relatief gewone rijtjeswoningen of twee-onder-één-kapwoningen. Amstelveen/Buitenveldert wordt zeer gewaardeerd voor de rust en ruimte en vanwege de specifieke Aziatische voorzieningen. Er zijn Japanse restaurants, karaokebars, een Japanse basisschool en de bibliotheek van Amstelveen heeft een uitgebreide Japanse afdeling. De lokale AH heeft zelfs een aangepast aanbod van producten in de schappen.



Japanse straatnaam in Amstelveen.

Voor expats uit de Verenigde Staten en het Verenigd Koninkrijk speelt de nabijheid van expats uit eigen land nauwelijks een rol. Zij hoeven niet per se bij landgenoten in de buurt te wonen, in tegendeel, zij stellen juist op prijs om te wonen in een omgeving waar een mix van mensen woont.

De wensen over de voorzieningen zijn niet specifiek aan bepaalde nationaliteiten toe te schrijven. Expats maken niet zoveel gebruik van culturele voorzieningen zoals musea en schouwburg. Een Engelsman geeft aan dat hij in Amsterdam een Engelstalig theater mist. *“I don’t understand the Dutch language but I like to go to performances.”*

Verder zijn er opvallend veel Engelsen die aangeven ontevreden te zijn met de Nederlandse zorgvoorzieningen. Ze vinden het een duur systeem en zijn niet gewend te moeten betalen voor de medische zorg, waarvoor bovendien nog vaak wachtlijsten bestaan.

Wat betreft de veiligheid dient opgemerkt te worden dat vooral voor Amerikanen dit steeds belangrijker wordt. Vroeger ging het hen met name om de grootte van de woning, tegenwoordig moet de woning vooral in een veilige buurt staan. Een medewerker van een gemeentelijke instelling zegt: *“Het lijkt alsof Amerikanen liever in een soort compound wonen of een wijk waar een hek omheen staat, zodat niet iedereen zomaar kan binnenkomen.”* Dit wordt

ook wel een ‘gated community’ genoemd. In Amerika zijn veel ‘gated communities’. In Nederland wordt dit concept de laatste jaren eveneens toegepast.

Dit blijkt echter niet uit de verhalen van de Amerikaanse expat. Zij zijn over het algemeen tevreden over de veiligheid in Nederland. Een Amerikaan die in Amsterdam woont, zegt: *“Als je hier een tijdje woont, weet je in welke delen je beter niet kunt komen. Je moet de onveiligheid natuurlijk niet opzoeken.”* Maar niet iedereen is het daarmee eens. Er zijn ook expats die Amsterdam juist verlaten vanwege de gevoelens van onveiligheid.

Onveiligheidsgevoelens kunnen ook opgeroepen worden door de Nederlandse gebouwentypologie. Veel Aziaten bijvoorbeeld voelen zich ongemakkelijk op een galerijwoning waar zo maar iedereen vlak langs je huis loopt. In veel landen is het gebruikelijk een portier of huismeester in een wooncomplex te hebben; dit komt in Nederland maar zeer sporadisch voor.

De verschillen op een rij

De woonwensen en de woonbeleving van expats worden niet alleen bepaald door hun huishoudensamenstelling maar ook door hun functie, hun herkomst, de duur van hun verblijf. Zo blijkt er een duidelijk verschil te bestaan tussen de expats uit de Verenigde Staten en expats uit Azië. Amerikanen die naar Nederland komen, willen vaak dat alles rondom hun huisvesting geregeld is. Een woning, de benodigde vergunningen et cetera dienen geregeld te zijn zodat ze direct aan de slag kunnen. Voor Amerikanen is daarnaast veiligheid belangrijk. Nabijheid van landgenoten speelt voor hen nauwelijks een rol; zij houden juist van een mix van culturen en leefstijlen.

Voor Aziaten is die nabijheid juist wel belangrijk. Taiwanezen en Japanners zoeken elkaar op en willen graag bij elkaar in de buurt wonen. Voor Aziaten is verder het prijsniveau van belang. Aziaten hebben over het algemeen een krappere budget en voor hen is het daarom belangrijk om niet te duur te wonen. In tegenstelling tot de Amerikanen vinden zij het niet erg om zelf een huis te moeten zoeken als ze naar Nederland komen.

4.3 Specifieke woonwensen

Zo op het eerste gezicht lijkt het alsof de wensen van expats niet afwijken van de woonwensen van de gemiddelde Nederlander. Toch hebben de expats vaak specifieke woonwensen. Expats houden van veel ruimte. Zeker expats uit de Verenigde Staten en expats die in andere landen hebben gewoond, zijn gewend geraakt aan royale woningen met veel én ruime kamers:

“The bedrooms are small compared to what we are used to. There is no closet-space. So we had to add closets ourselves, which made the rooms even smaller.”

Ook ten aanzien van de badkamer bestaan er specifieke woonwensen. Als de woning meer dan twee slaapkamers heeft, dan moeten er ook meer badkamers zijn:

“Het is in landen buiten Nederland heel gewoon om bij iedere slaapkamer een badkamer te hebben”, aldus een property manager van een multinational.

De expats bevestigen dit. Ze vinden het vreemd dat in de meeste Nederlandse huizen maar één badkamer is.

“Het is toch raar dat mijn bezoek van dezelfde badkamer gebruik moet maken als ik.”

Verder hebben de expats de voorkeur voor een aparte eetkamer en een grote, gesloten keuken. Een woordvoerder van een gemeente maakt regelmatig mee dat de Amerikaan bij een bezichtiging geïnteresseerd informeert waar de rest van de keuken is. Die keuken moet voorzien zijn van alle gemakken, maar in ieder geval moet er een grote oven zijn:

“In de Nederlandse ovens kan een klein kippetje bereid worden, maar een fatsoenlijke kalkoen past er niet in.”

Wanneer met deze wensen rekening zou worden gehouden in bouwprogramma's, zou op betrekkelijk eenvoudige wijze een extra aanbod aan aantrekkelijke woningen voor expats gecreëerd worden. Op plekken in de Randstad waar al grootschalige bouwplannen bestaan, zoals de Zuidplaspolder, Valkenburg of Blaricummeent, zou het dus verstandig zijn hier rekening mee te houden.

4.4 Tot slot

Naast de hierboven beschreven wensen die te maken hebben met wonen, zijn er ook wensen die niet specifiek ingaan op het wonen, maar meer te maken hebben met hun verblijf hier. Een veelgehoorde opmerking is dat het veel tijd kost om visa en verblijfsvergunningen te regelen. Voor expats die hier via een bedrijf komen, wordt het vaak allemaal door het bedrijf geregeld, maar voor hun gezinsleden duurt het erg lang. Zo is het voor partners moeilijk om een werkvergunning te krijgen.

“Het heeft me ruim een half jaar gekost om mijn visum te krijgen en nu is het ook maar een jaar geldig. Dat betekent dat ik het ieder jaar nog moet verlengen ook.”

Voor expats die hier zelf naartoe komen, zonder dat een bedrijf het voor hen regelt, geldt hetzelfde. Voor hen is het nog eens extra onhandig, omdat onder andere verzekeringen pas verstrekt worden als zij een verblijfsvergunning hebben. *“Die bureaucratische rompslomp moet verbeterd worden.”*

Een andere veelgehoorde opmerking gaat over de openingstijden van winkels. Expats zijn gewend aan langere openingstijden op doordeweekse dagen en ook in het weekend. In Nederland vinden ze de openingstijden te beperkt. 's Avonds zijn alleen supermarkten open en op zondag zijn lang niet alle winkels open:

"Shops which are open on sundays are hard to find, even in The Hague."

Vrijwel alle expats zijn positief over het feit dat veel Nederlanders de Engelse taal spreken en verstaan.

"There is hardly a linguistic barrier. Ninety-nine out of a hundred speak at least a little English."

Er zijn ook nog expats ontevreden, zo bleek eind september, en dat ondanks het mooie weer... (De Telegraaf 23-09-05).



Expats willen massaal weg uit Den Haag

DEN HAAG, vrijdag
Maar liefst 77 procent van de medewerkers van de internationale organisaties in Den Haag en omgeving wil weg uit Nederland.

Dit blijkt uit een uitgelekte interne opiniepeiling van IO-SA-NL, het samenwerkingsverband van de personeelsverenigingen van het Joegoslavië-Tribunaal, Internationaal Gerechtshof, Europol en andere internationale organisaties rond Den Haag.

Redenen voor de onvrede zijn: de gezondheidszorg (lange wachtlijsten), belastingperikelen, het slechte weer, de taal, het eten, de dure kinderopvang, de moeilijkheden om een passende woning te vinden en het groeiende wantrouwen van Nederlanders jegens vreemdelingen. (ANP)

HET WEER

ZON

Eerst een mistbank
23 Tot in de avond
7 Matige zuidenwind
ZON ONDER 19:35, MORGEN OP 07:20

ZATERDAG T/M DINSDAG

Nu en dan zon, maar ook kans op een enkele bui. Maxima rond 19 graden.

UITGEEFDE WEER PAGINA 16

5 DE BEDRIJVEN OVER WONEN

5.1 Wonen als vestigingsfactor

Hardnekkig is het verhaal dat de locatie van een bedrijf wordt bepaald door de vrouw van de directeur. Waar zij graag woont, winkelt en recreëert dient de zaak zich te vestigen. De deskundigen die wij spraken, nuanceren dit verhaal. Aan een eerste selectie van mogelijke locaties gaat een serieuze afweging vooraf, waaruit een ‘short list’ van mogelijke steden of regio’s resulteert. In de afweging die daarop volgt, kunnen echter subjectieve factoren wel degelijk een rol gaan spelen. Acquisiteurs van gemeenten houden hier ook terdege rekening mee. Wonen en woonomgeving maken deel uit van die zachtere factoren.

Aan de bedrijven in het onderzoek hebben wij steeds de vraag gesteld of het woon- en leefmilieu voor expats een belangrijke rol heeft gespeeld bij hun locatiekeuze. Op een enkele uitzondering na werd hier steeds ontkennend op geantwoord. Wel werd aangegeven dat zachte factoren als sfeer of sociaal culturele omgeving van invloed kunnen zijn.

Zo blijkt vooral Amsterdam op dit gebied een goed imago te hebben bij Amerikaanse West-Coast bedrijven. Er zijn volgens respondenten overeenkomsten tussen ‘the mellow life’ in San Francisco en de sfeer van tolerantie en creativiteit in Amsterdam.

In de gesprekken met gemeenten in de Randstad werd aangegeven dat de beschikbaarheid van woningen voor sommige bedrijven wel van belang kan zijn. Een groot Deens bedrijf in de logistieke sector verplaatste recent haar hoofdkantoor van Kopenhagen naar de Randstad. Het feit dat een vrij grote groep uit het bovenste segment van het management passende huisvesting moest vinden, heeft uiteindelijk (mede) geleid tot vestiging in de nabijheid van Wassenaar, in plaats van Amsterdam of Rotterdam.

Over het algemeen worden de meer klassieke vestigingsfactoren als belastingregime, internationale bereikbaarheid (Schiphol) en arbeid genoemd:

“The importance of Schiphol is often underestimated by politics. Schiphol is one of the main reasons for companies to locate here”, aldus een woordvoerder van een grote MNO uit de VS, die eraan toevoegt:

“The quality of life is not an issue because in all main cities in Europe the quality of life is fine.”

Ook de (potentiële) waardeontwikkeling van het vastgoed speelt een rol bij de keuze van de locatie. Specifiek voor de groep Chinezen werd er door respondenten op gewezen dat er in de

Randstad nauwelijks betaalbare ruimten te vinden zijn waarin wonen en werken gecombineerd kunnen worden. Veel kleinere, internationaal startende bedrijven zouden daar behoefte aan hebben.

5.2 Woning een zorg?

Eenmaal gevestigd blijft wonen nauwelijks een zorg van de bedrijven. In veel gevallen wordt het huisvesten van de expats geheel uitbesteed aan daarin gespecialiseerde (relocation) bureaus. Die zorgen voor het gewenste aanbod. Met de categorie expats die door het bedrijf een vergoeding ontvangen voor de woonkosten, ervaren de bedrijven geen problemen.

Hetzelfde patroon is waarneembaar bij de in het onderzoek betrokken culturele en wetenschappelijke instellingen. Ook bij hen was de beschikbaarheid van huisvesting geen probleem om medewerkers aan te trekken, en medewerkers blijken goed zelfstandig uit de voeten te kunnen op de woningmarkt. Indien gewenst worden ze daar dan een beetje bij op weg geholpen.

Bedrijven geven aan dat het voor expats tegenwoordig niet moeilijk is om een woning te vinden. Een paar jaar geleden duurde het ongeveer een week voordat een expat een woning gevonden had, maar tegenwoordig vinden de meeste expats in één dag wel een passende en geschikte woning. Dat het tegenwoordig makkelijker gaat, komt volgens de respondenten doordat bedrijven steeds minder expats aantrekken waardoor minder expats in dezelfde (woon)vijver vissen.

De woordvoerders van de bedrijven constateerden ook dat er bij hun expat-medewerkers over het algemeen tevredenheid bestaat over het wonen, met uitzondering soms over de prijs van wonen. Voor iedere categorie lijkt voldoende aanbod. Bij hen is daarom ook weinig animo om te komen tot nieuw te creëren topwoonmilieus. In tegendeel, voor veel expats is juist de mix van mensen en leefstijlen in een grote stad erg aantrekkelijk.

Een respondent verwoordt het als volgt en wijst en passant op een gevaar:

“Ik zou dat niet prefereren, je houdt op die manier integratie tegen. Het is juist leuk om mee te draaien en elkaar te leren kennen. Veiligheid komt op die manier ook in geding; rijke mensen bij elkaar. Er moet een kordon omheen om te voorkomen dat er iedere dag inbrekers rondlopen.”

Behalve het gevaar dat rijke expats lopen, wijst een woordvoerder van een grote MNO op een ander negatief effect van een ruimtelijke concentratie van expats. Met name wanneer het

expats betreft met een andere huidskleur ligt het gevaar van racisme en discriminatie op de loer. In één (niet Randstad) gemeente blijkt dit ook aan de orde te zijn.

5.3 Randstad gewogen

Hoewel wonen niet als een belangrijke factor voor vestiging van het bedrijf wordt gezien, geven de bedrijven wel aan dat de kosten van wonen een negatief kenmerk is van de Randstad. Bijna eenduidig gaven de bedrijven onderstaand beeld van de sterke en zwakke punten van de Randstad:

Tabel 5.1 Sterke en zwakke punten van de Randstad als vestigingsplaats

Sterke punten	Zwakke punten
Infrastructuur*	Betaalbaarheid woningen
Internationaal klimaat	Beschikbaarheid woningen
Gezondheidszorg	Kosten van levensonderhoud
Sociale Omgeving	Parkeren/files
Recreatiemogelijkheden	
Opleidingen	

* Het totale netwerk van wegen, openbaar vervoer et cetera.

Daarbij maken de meeste bedrijven geen onderscheid naar steden binnen de Randstad, de kenmerken gaan overal op.



Woningen in het topsegment: Amsterdam Zuid.

5.4 Andere zorgen?

Woonruimte voor expat-medewerkers mag dan geen zorg zijn voor bedrijven, enkele woordvoerders geven wel aan dat het minder aantrekkelijk wordt expats binnen het bedrijf te hebben. Deze respondenten wijzen op de moeite en kosten die het aannemen van expats waarschijnlijk met zich meebrengen. In het kader van dit onderzoek zijn we daar niet verder op ingegaan.

6 CONCLUSIES

Welke rol spelen woon- en leefmilieu voor expats bij de vestiging van buitenlandse bedrijven en is er misschien behoefte aan nieuwe topwoonmilieus in de Randstad? Dat is het centrale thema van dit onderzoek. In de voorgaande hoofdstukken is een beeld gegeven van onze bevindingen op dit thema. In dit hoofdstuk formuleren wij de conclusies, waarbij de onderzoeksvragen als leidraad dienen.

6.1 De wensen van de expat

Het is uiteraard een ‘open deur’, maar *de* expat bestaat niet. In het onderzoek kwam naar voren dat het voor het wonen van belang is onderscheid te maken naar:

- gezinnen en alleenstaanden;
- nationaliteit;
- topmanagement - middenkader - expats op lokaal contract.¹

Expats die met hun *gezin* in de Randstad verblijven zijn op zoek naar een woonmilieu dat gekenmerkt wordt door ruimte, rust, groen en voldoende voorzieningen. Met name wanneer er kinderen in de schoolgaande leeftijd zijn in het gezin, wordt de aanwezigheid van een internationale school op prijs gesteld. Dergelijke scholen zijn onder meer te vinden in Amstelveen, Bergen (NH), Leiden en de Haagse Regio. Men hecht verder waarde aan goede winkelvoorzieningen in de nabijheid, maar vereist niet het absolute topniveau.

Expats uit het *Verre Oosten*, Japan, Korea en Taiwan met name, zoeken elkaars nabijheid op. Hierdoor ontstaan concentraties van deze nationaliteiten op locaties waar zich ook een op deze groep gericht voorzieningenapparaat ontwikkelt. Met name Taiwanese zoeken woningen in het betaalbare segment gezinswoningen, zoals bijvoorbeeld aan te treffen in gemeenten als Capelle aan den IJssel. Nog minder budget trekken de Chinezen uit voor het wonen. Zij zoeken vaak uitermate goedkope woonruimte.

Westerse expats kennen minder concentraties. De westerse expat-gezinnen lijken gesteld te zijn op iets meer luxe dan hun Aziatische collega's. Men zoekt ruime woningen in een sub-urbaan milieu.

Voor *het topkader* is de Vinexwijk niet het wensmilieu. Zij zoeken riante woningen op ruime kavels in een rustige omgeving. Dat is niet altijd makkelijk te vinden in de Randstad. Wassenaar, Bloemendaal en het Gooi worden genoemd, maar het aanbod is klein.

¹ En vergelijkbare categorieën medewerkers op de universiteit.

De groep *alleenstaande expats* moet niets van de rustige buitenwijken hebben. Zij zoekt het centrum van de stad op. Bij voorkeur op interessante locaties zoals de Amsterdamse grachten of Rotterdamse luxe hoogbouw en dicht bij uitgaansfaciliteiten en sportvoorzieningen.

Bij deze groep is het van belang wederom een onderscheid te maken en wel tussen de expats die in dienst van het bedrijf naar Nederland kwamen en de groep die zich op de internationale arbeidsmarkt aanbiedt (één van hen beschreef de groep als “*mavericks*”). Voor die laatste groep is het woonmilieu van belang. Behalve een mooie werkplek zoekt zij ook vooral een interessante plek om te wonen en leven. Hun gedrag op de internationale arbeidsmarkt wordt mede bepaald door het imago van de steden waar zich de vraag voordoet. Binnen deze groep kan weer een onderscheidgemaakt worden naar het soort contract dat men heeft; het expat-contract, met verschillende voordelen, of het ‘gewone’ lokale contract.

Behalve over het woonmilieu hebben de expats ook wensen over de woning zelf. Voor alle categorieën met uitzondering misschien van de Aziaten, geldt dat de woning ruim dient te zijn. Maar meer dan dat hebben bepaalde groepen specifieke wensen. Zo hechten bijna alle expats aan meer dan één badkamer, aan een ruime losse keuken (met grote oven) en aan een aparte eetkamer. Sommige expats verbazen zich ook over het ontbreken van warm water in de wc!

6.2 De wensen vervuld?

Over het algemeen vinden de expats een woning en woonmilieu die nauw aansluiten bij hun wensen. Ze worden daarbij veelal geholpen door gespecialiseerde bureaus en vaak financieel ondersteund door hun werkgever. Dat laatste is noodzakelijk, want de huurprijzen liggen hoog, ook internationaal gezien.² Voor de *expats op een lokaal contract* levert dat problemen op. Hij of zij wordt geconfronteerd met een aanbod van (gemeubileerde) woonruimte met prijzen die zijn afgestemd op de expat met woonvergoeding. Deze lokale expat heeft ook niet per definitie de steun van een woningbureau, zodat het voor hem of haar een moeilijke markt is. Deze groep ondervindt dezelfde problemen als de autochtone woningzoekende. De lokale expats zij is in de steden dan ook niet op de toplocaties aan te treffen, maar zij vinden woonruimte in aanpalende wijken. In de Amsterdamse situatie betekent dat in centrumrand- en overgangswoonmilieus,³ zoals Oud-West en de Rivierenbuurt.

Echt moeilijk op de woningmarkt in de Randstad heeft de groep die met een zeer beperkt budget de markt betreedt, met name de Chinezen. Deze groep, snel groeiend in omvang,

² Een gemeubileerde 3-4 kamerwoning in Amsterdam: tussen 2.000 en 3.000 euro per maand, in Rotterdam tussen 1.500 en 2.500 euro.

³ Gemeente Amsterdam, dienst Wonen, *Stedelijke dynamiek bij stagnerende woningmarkt*. Amsterdamse Woonmilieus 2003, Amsterdam, 2004.

zoekt woonruimte tegen zeer lage kosten. Voor hen is nauwelijks een passend aanbod te vinden.

Aan de andere kant van het spectrum bevinden zich de *expats uit het topkader*. Voor deze groep is evenmin veel aanbod. De ruime villa's met veel grond in een rustige omgeving zoals men die gewend was in de VS, het VK of zelfs in Brabant, zijn in de Randstad nauwelijks aanwezig of betaalbaar. Toch geven de bedrijven aan dat ook deze toppers 'onder de pannen' komen.

Voor de groep 'mavericks' (al dan niet op een lokaal contract), die waarschijnlijk sterke overeenkomsten vertoont met de creatieve klasse, worden veel wensen vervuld door het wonen in het centrum van een grote, aansprekende stad. Voor hen geldt de Randstad minder als plek om hun wensen te vervullen; met name Amsterdam en in mindere mate Rotterdam, zijn voor hen de plaatsen om te wonen en leven.

6.3 De bedrijven

De bedrijven met expats in dienst hebben over het algemeen nauwelijks te maken met woonproblemen van hun medewerkers. De grote bedrijven schakelen een gespecialiseerd bureau in en horen nooit van eventuele problemen. Zij betalen ook (de één meer dan de ander) een speciale vergoeding voor de woonkosten. Bij kleinere bedrijven wordt wel de beschikbaarheid en vooral de prijs van woningen als knelpunt ervaren. Echter, dit knelpunt wordt (nog) niet meegewogen bij eventuele (re)locatiebeslissingen. In het bijzonder geldt het probleem van de hoge huren voor bedrijven in het 'lage lonensegment', zoals veel van de nieuwe Chinese vestigingen. Voor deze groep is ook het aanbod van betaalbare gecombineerde woon-werkruimten in de Randstad beperkt. Voor bedrijven die actief werven op de internationale arbeidsmarkt is het wel van belang dat het woon- en leefmilieu aantrekkelijk is voor de groep die zij zoeken. Wanneer de huren in de Randstad te hoog worden, kan het internationale arbeidsaanbod zich wel eens afwenden van Nederland en zal liever een baan zoeken in goedkopere steden elders in Europa. De Randstad zal dan nog verder wegzakken in internationaal opzicht en de populariteit van de Randstad als vestigingsplaats voor internationale ondernemingen zal verder verzwakken.

6.4 De Randstad in vergelijking met concurrerende regio's

In de afgelopen jaren bleef de Randstad achter bij een aantal concurrerende regio's wat betreft het aantrekken van buitenlandse investeringen. Binnen de Randstad laat Amsterdam

eenzelfde beeld zien. Daar is wel het aantal vestigingen van buitenlandse hoofdkantoren weer op het niveau van het jaar 2000 gekomen.

De achtergronden waarom bedrijven zich al dan niet in de Randstad vestigen zijn divers. Slechts in beperkte mate speelt de factor wonen, of iets breder, quality of life, daarin een rol. Voor de Randstad is dat een geluk, want in de vergelijking met een aantal concurrerende regio's scoort zij slecht op de factor wonen, met name de prijs van het wonen. Huurprijzen van in Amsterdam liggen op het niveau van Parijs en slechts Londen is duurder. In concurrerende regio's zoals Barcelona, Frankfurt, Brussel of Stockholm is wonen veel goedkoper.

Behalve de prijs van wonen is in de Randstad ook de beschikbaarheid van woonruimte voor het topsegment een mogelijk concurrentienadeel. In concurrerende regio's als Barcelona, Stockholm en Brussel is een groter aanbod van royale woningen of ruimte voor de bouw daarvan.

Op de overige factoren die voor expats van belang kunnen zijn scoort de Randstad vergelijkbaar met concurrerende regio's, met uitzondering van de regio Stockholm, die ver achter blijft.

In deze situatie is de afgelopen jaren geen ontwikkeling in positieve zin waar te nemen geweest. Naar verwachting zal die zich ook in de nabije toekomst niet voordoen.

6.5 Tot slot

Uit het onderzoek is gebleken dat het woon- en leefmilieu voor bedrijven die zich in Nederland willen vestigen nauwelijks een rol speelt. De locatiekeuze hangt in eerste instantie veel meer af van factoren als bereikbaarheid, arbeid en kosten. Sociale en culturele factoren ('sfeer') kunnen wel van invloed zijn op de locatiekeuze, maar deze zijn nooit van doorslaggevende betekenis. De prijs van wonen dreigt wel een rol te gaan spelen bij de vestiging van bedrijven uit China, waar men niet gewend is aan het prijsniveau van West-Europa en de Verenigde Staten.

Over het algemeen kan geconcludeerd worden dat expats hier komen om te werken en dat wonen daarom een 'bijzaak' is voor hen. Voor een deel komen expats naar Nederland omdat zij door hun bedrijf (tijdelijk) worden overgeplaatst. Hun vestiging in Nederland is daarmee geen vrije keuze en de aantrekkelijkheid van het Randstedelijk woon- en leefmilieu speelt bij hun vestiging nauwelijks een rol. Naast expats die door een bedrijf naar Nederland gehaald worden, zijn er ook expats die uit zichzelf naar Nederland komen om hier te werken. Voor hen speelt de sfeer in de stad (de mogelijkheden voor uitgaan en recreatie, naast het werk) en

de bereikbaarheid een belangrijke rol. Vaak komen deze expats alleen (of met partner) naar Nederland, zonder gezin. Zij kiezen voor het wonen in de stad omdat daar de voorzieningen zijn waar zij behoefte aan hebben en er een bepaalde aantrekkelijke sfeer te vinden is. Voor de expat-gezinnen is de nabijheid van een internationale school van groot belang. Hun ideale woonsituatie is een ruime woning in een suburbane omgeving, in de buurt van de internationale school en andere voorzieningen. Het tekort aan ‘internationaal wervende centraal stedelijke en landelijke topwoonmilieus’ waarop de VROMraad⁴ wijst, wordt in dit onderzoek niet herkend.

De belangrijkste knelpunten die genoemd kunnen worden, betreffen een specifiek tekort aan heel goedkope, op doelgroepen toegesneden woonruimte, een algemeen tekort aan betaalbare, wat ruimere woningen en een in omvang beperkt, tekort aan woningen in het absolute top-segment.

Ook op het gebied van goedkope korte verblijf woonfaciliteiten zouden zich knelpunten kunnen gaan voordoen.

6.6 Wat te doen?

Het onderzoek leidt tot een aantal conclusies op basis waarvan aanbevelingen voor beleid kunnen worden gedaan:

- Er is sprake van tekorten aan woningen op het segment echte toplocaties. Slechts in omgevingen als Wassenaar en het Gooi zijn deze aan te treffen in de Randstad. Het gaat hierbij echter om geringe aantallen en tot op heden bleken de knelpunten niet onoplosbaar. Voor de acquisiteurs van de afzonderlijke Randstad-steden (afdelingen EZ van de gemeenten, OBR) is het aan te raden het aanbod van de luxe woningen goed in de gaten te houden, zodat bij vragen van bedrijven hier snel op ingespeeld kan worden.
- Het creëren van specifieke topmilieus voor expats wordt niet als wenselijk gezien.
- Voor expats die niet via een bedrijf in de Randstad komen, zouden (gemeentelijke) serviceloketten van nut kunnen zijn om de expats te ondersteunen bij het zoeken naar woonruimte en het voldoen aan de vele administratieve verplichtingen.
- Voor partners van expats zouden meer mogelijkheden moeten worden gecreëerd om te participeren op de Nederlandse arbeidsmarkt. Partners van expats ervaren problemen met het verkrijgen van een werkvergunning waardoor zij moeilijk aan het werk kunnen.
- De grote gemeenten in de Randstad doen er goed aan in algemene zin een woningaanbod te creëren in het luxere segment (ruime woningen). Daar kunnen expats dan ook een be-

⁴ VROMraad, *Nederlandse steden in internationaal perspectief: profileren en verbinden*. Advies 043, Den Haag 2004.

roep op doen. Dit geldt overigens niet voor Aziatische expats: zij zijn op zoek naar niet te dure woningen.

- In de woningbouwprogramma's van grote uitbreidingslocaties zoals Zuidplaspolder, Valkenburg en Blaricummermeent, zou specifiek rekening gehouden kunnen worden met de wensen van expats aangaande de indeling en inrichting van de woning. Specifiek kan daarbij gedacht worden aan ruimtes waarin wonen en werken gecombineerd kunnen worden. Ook bij renovatie en herstructurering van wijken in de grote steden kan aandacht worden besteed aan deze wensen. Met het starten van enkele pilots kan worden aangegeven dat gemeenten oog hebben voor de wensen van buitenlandse werknemers.
- Met name Aziatische expats hechten waarde aan voorzieningen die op hun maat gesneden zijn (vergelijk de Japanse bibliotheek in Amstelveen). De grote steden in de Randstad dienen na te gaan in hoeverre het nuttig kan zijn voorzieningen voor zo'n specifieke doelgroep (bijvoorbeeld Chinezen) te creëren.
- Specifiek voor de groeiende groep Chinese expats is het van belang een aanbod te creëren dat aansluit bij hun vraag. Dat betreft in de eerste plaats goedkope woonruimte. Daarnaast kan het voor hen ook aantrekkelijker gemaakt worden zich hier te vestigen door in de architectuur van woningen rekening te houden met specifieke wensen van deze groep. In ons rondetafelgesprek kwam in dit kader het volgende voostel naar voren:

Prijsvraag uitschrijven in China in samenwerking met de Chinese overheid
<p>Gericht aan: Chinese architecten, stedenbouwkundigen en ingenieurs.</p> <p>Doel van de prijsvraag: Maak een randstedelijk wijk-/stads-/buurtplan om Chinese zakenlieden te huisvesten. De huisvesting moet kunnen concurreren met expat-woningen in de hoge huursector. Er moet optimaal gebruikgemaakt worden van innovatieve ideeën op energiegebied en wonen/werken moet de insteek worden. Wijkindeling en woningindeling moeten geënt zijn op de wooncondities van de Chinese doelgroep, dus ook kleine businessunits behoren tot de standaardmogelijkheden.</p> <p>Gevolg is dat zowel de Chinese overheid, de architecten et cetera, projectontwikkelaars plus in hun kielzog de gebruikers (dus nieuwe investeerders) aangetrokken worden door dit nieuwe idee. Nog voordat de eerste paal voor dit project de grond in gaat, zijn er al enkele eindgebruikers die het project kunnen gaan bewonen. Naast de doelgroep van expats is het project tevens beschikbaar voor autochtonen. Doordat de eerste groep Chinezen zich vestigt, zal de aantrekkingskracht op een nieuwe generatie Chinezen verder groeien.</p> <p>Idee: Arthur Steenmeijer West-Holland Foreign Investment Agency, geopperd tijdens rondetafelgesprek.</p>

- Voor grote multinationals (ook Nederlandse) is het van belang dat het internationale aanbod van arbeidskrachten geïnteresseerd is om naar Nederland te komen. Met name de alleenstaanden jongeren binnen deze groep zoeken een boeiend leefmilieu, dat inspireert en motiveert. Hiermee komt deze groep gedeeltelijk overeen met de creatieve klasse. Amsterdam is voor deze groep aantrekkelijk; Rotterdam doet er goed aan ook een klimaat te ontwikkelen dat deze groep aantrekt. De ontwikkelingen op de Kop van Zuid, internationale film- en muziekfestivals en zelfs een Air-race lijken goede stappen op deze weg. Voor deze groep vormt ‘de Randstad’ geen entiteit en de afzonderlijke steden doen er goed aan zich duidelijk te profileren voor dit internationaal flexibele arbeidsaanbod. De complementariteit tussen de steden van de Randstad kan de aantrekkelijkheid van de gehele Randstad voor internationale ondernemingen vergroten.
- De groep jonge alleenstaande expats heeft ook behoefte aan voorzieningen die flexibel op hun wensen inspelen; winkels die tot laat ‘s avonds en op zondag open zijn, kortlopende abonnementen bij sportscholen en dergelijke.
- Expat-gezinnen houden bij de keuze voor hun woonlocatie rekening met de locatie van internationale scholen: zij kiezen een woonlocatie in de buurt van een internationale school. De locaties van deze scholen worden door gemeenten bepaald. Wellicht dat hier een taak ligt voor de rijksoverheid om de stichting (en het in stand houden) van deze internationale scholen te stimuleren op plekken die ook voor expats aantrekkelijk zijn om zich te vestigen.
- Tot slot, voor de analyse van de rol van wonen en woonmilieus bij de vestiging van bedrijven is de Randstad niet een zinvol kader. De Randstad wordt noch door bedrijven, noch door expats als een entiteit gezien. Zowel in de economische structuur als in de woningmarkt zijn er aanzienlijke verschillen tussen Noord- en Zuidvleugel van de Randstad. Factoren op het terrein van wonen en woon- en leefmilieu kunnen beter bezien worden op het niveau van de afzonderlijke steden in de Randstad.

BIJLAGEN

BIJLAGE 1

Itemlijst interviews expats

Kenmerken respondent

- land van afkomst;
- type bedrijf;
- shortstay/longstay;
- zelf gekozen voor NL of werk achterna?
- functie (managers, wetenschappers/kenniswerkers, creatieven);
- leeftijd;
- huishoudensamenstelling;
- huidige woonplaats (en woonmilieu: centrum-stedelijk, buiten centrum, groenstedelijk, landelijk wonen en centrum-dorps).

Kenmerken huidige woonsituatie

- In wat voor type woning woont u nu? (omschrijving)
- Hoe lang woont u in deze woning? (en in Nederland?)
- Woont u in een koop- of huurwoning?
- Wat zijn uw maandlasten?

Beleving van de woning

- Wat vindt u van uw woning?
- Waar bent u tevreden over en waarover bent u ontevreden (woningtype, architectuur, grootte, indeling, prijs, kwaliteit, prijs-kwaliteitverhouding et cetera)?
- Mist u iets aan/in de woning?
- Hoe bent u aan deze woning gekomen? Was het makkelijk of moeilijk om geschikte woonruimte te vinden? Hulp van anderen gehad?
- Waarom heeft u gekozen voor deze woning?

Beleving van de woonomgeving

- Hoe ervaart u de woonomgeving?
- Waar bent u tevreden over en waarover bent u ontevreden? (aanwezigheid (internationale) onderwijsinstellingen, culturele instellingen, medische zorg, kinderopvang, recreatieve voorzieningen, bereikbaarheid, veiligheid). Wat zijn minimale eisen voor voorzieningen en binnen welke straal (afstand) moeten deze bereikbaar zijn?

- Maakt u gebruik van deze voorzieningen? Vaak?
- Wat waardeert u het meest/minst?
- Wilde u in/buiten de stad wonen? (periferie of buiten stadsgrenzen)
- Heeft u ook buiten de Randstad gezocht? Waarom wel/niet? En waarom toch gekozen voor de Randstad?

Wensen met betrekking tot woning en woonomgeving

- type woning;
 - beschikbaarheid woonruimte;
 - betaalbaarheid (huur/koop);
 - service, indeling, al dan niet gestoffeerd aangeboden;
 - architectonische waarde van de woning;
 - woonomgeving, o.a. ligging, centraal of periferie;
 - aanwezigheid internationale onderwijsinstellingen;
 - aanwezigheid culturele instellingen;
 - medische zorg;
 - kinderopvang;
 - recreatieve voorzieningen;
 - veiligheid;
 - verbindingen/bereikbaarheid.
-
- Welke kenmerken van de woning/woonomgeving zijn voor u onmisbaar? Zijn deze voldoende aanwezig in de Randstad?
 - Welke voorzieningen zijn voor u onmisbaar? Zijn deze voldoende aanwezig in de Randstad? Binnen welke afstand (tijd/bereikbaarheid) moeten voorzieningen aanwezig zijn?
 - Wat vindt uw partner van het wonen in Nederland? Wensen? Hoe speelt dit mee in de afweging om ergens te vestigen?

Vergelijking met wonen in andere landen

- Heeft u, als expat, in andere landen gewoond? Zo ja, waar?
- Hoe was dat?
- Wat was er anders dan in Nederland? Wat was beter en wat slechter?

Kunt u een omschrijving geven van de ideale woning en woonomgeving? Is dit ideaalbeeld in de Randstad te vinden? En in Nederland? Daarbuiten? In hoeverre is het aspect ‘aantrekkelijk woonmilieu voor expats’ een issue bij overweging om zich in de randstad te vestigen?

Top 3 van goede aspecten van wonen in Randstad

- 1
- 2
- 3

Top 3 van aspecten van wonen in Randstad die voor verbetering vatbaar zijn

- 1
- 2
- 3

BIJLAGE 2

Literatuur

Bestuurlijk Platform Zuidvleugel Projectgroep Topmilieus Zuidvleugel, *Topmilieus in de zuidvleugel*. Notitie juni 2004.

Cushman & Wakefield / Healey & Baker, *European Cities Monitor 2004*. London, 2004.

Ereco, *European Regional Prospects 2005*. Ereco, London.

Florida, R. *The Rise of the Creative Class: And How It's Transforming Work, Leisure, Community and Everyday Life* New York: Basic Books, 2002.

Ernst & Young, Emerging Economies Stake their claim. *EY European Attractiveness Survey 2005*. Parijs, 2005.

Ernst & Young, *European Investment Monitor 2004 Report*. EY-ILAS. London, 2004.

European Commission, *Eurostat: Urban Audit*, Brussel/Luxemburg, 2004.

Gemeente Amsterdam, Dienst O+S, *Jaarboek 2004*, Amsterdam

Gemeente Amsterdam, Dienst O+S, *Westerse allochtonen in Amsterdam*. Fact Sheet nr. 4, 2005.

Gemeente Amsterdam, Dienst Wonen Amsterdam, *Stedelijke dynamiek bij stagnerende woningmarkt*. Amsterdamse Woonmilieus 2003., Amsterdam, 2004.

IMD, *World Competitiveness Yearbook*, IMD (Institute for Management Development), Lausanne, 2004.

Jones Lang LaSalle, *Is the Randstad a world winning city?* Verslag van een Symposium oktober 2004.

Kloosterman, R. en J.J. Trip, *Vijfentwintigste jaarboek voor het democratisch socialisme*. Mets & Smitt/Wiardi Beckman Stichting, Amsterdam, 2004.

Manshanden, W., A. Muskens en P. de Bruijn, De Randstad in Europa. In *ESB* 26-08-2005, pp 374-376.

Stec Groep, *Operations of Foreign Companies in the Netherlands in 2004*. Stec, Nijmegen, 2005.

TNO INRO, *Randstadmonitor 2004*, iov samenwerkingsverband Regio Randstad, Utrecht 2004.

UBS, *A Comparison of Purchasing Power Around the Globe; Prices and Earnings*, UBS (Union Bank of Switzerland), Zurich, 2003.

VROMraad, *Nederlandse steden in internationaal perspectief: profileren en verbinden*. Advies 043, Den Haag, 2004.

West Holland Foreign Investment Agency, *Monitor Buitenlandse Bedrijven 2005*. WHFIA, Den Haag, 2005.

Geraadpleegde websites

www.braintrack.com

www.ECIS.nl.

www.eyeim.com.

www.expatica.com

www.minvrom.nl

<http://rotterdam.buurtmonitor.nl>

<http://statline.cbs.nl>

www.world-gazetteer.com

BIJLAGE 3

Deze bijlage geeft inzicht in de gebruikte kwantitatieve informatie over de vergeleken steden in hoofdstuk 3.

B3-1: In deze bijlage zijn de gebruikte bronnen weergegeven.

B3-2: Deze tabel toont de waarden die gebruikt zijn voor de vergelijking. Daarbij staan vermeld:

- De verschillende factoren, onderverdeeld in de gebruikte indicatoren;
- Het niveau waarop deze waarde is gegeven. Daarbij wordt allereerst onderscheid gemaakt tussen land of stad. Indien er sprake is van data op stadsniveau, is er ook nog onderscheid gemaakt tussen de Randstad of Amsterdam;
- Het jaartal waaruit de gegevens afkomstig zijn;
- De waarde per stad.

B3-3: De tabel in deze bijlage dient als verduidelijking van de tabel in B3-2. Hierin is ook de definitie opgenomen van de gebruikte indicatoren. Daarnaast is te zien welke weging de verschillende factoren en indicatoren in de eindweging hebben gekregen. Te zien is dat alle factoren voor exact hetzelfde gewicht zijn meegerekend. Per factor zijn ook de indicatoren allemaal gelijkwaardig gewogen.

B3-4: In deze bijlage zijn de waarden van tabel B3-2 omgerekend naar relatieve scores, zodat de scores van de verschillende indicatoren per factor bij elkaar opgeteld kunnen worden en dus vergelijkbaar worden. In dit proces krijgt de beste waarde een score van 100 punten en worden de andere waarden in verhouding omgerekend. Aan het einde van iedere factor zijn de gemiddelde scores berekend.

B3-5 Deze laatste bijlage geeft de waarden van bepaalde indicatoren over tijd. Indien vergelijkbare gegevens over een eerder tijdstip bekend waren, zijn ze hierin opgenomen. Voor iedere indicator zijn per stad twee waarden te zien. De eerste waarde is gebaseerd op een zo recent mogelijke bron, de tweede waarde is gebaseerd op een bron van een aantal jaren daarvoor, om zodoende trends te onderscheiden.

Bijlage B3-1 Gebruikte bronnen

De statistische data die we voor de vergelijking van de verschillende steden gebruikten, is afkomstig uit verschillende bronnen, te weten:

- IMD, 2004, *World Competitiveness Yearbook*, IMD (Institute for Management Development), Lausanne.
Deze bron bevat statistische informatie over meer dan 300 criteria op het gebied van concurrentiekracht van 60 verschillende landen en regio's, alsmede gegevens gebaseerd op interviews. Voor de data in bijlage B3-4 zijn ook de jaarboeken uit 2000, 2001 en 2002 gebruikt.
- UBS, 2003, *A Comparison of Purchasing Power Around the Globe; Prices and Earnings*, UBS (Union Bank of Switzerland), Zurich.
Deze bron bevat gegevens over gestandaardiseerde prijzen en lonen op basis van enquêtes in 70 steden over de wereld, afgenomen onder, onder meer, werknemers van UBS-kantoren, banken, consumenten organisaties, kamers van koophandel en universiteiten. We hebben ook gebruikgemaakt van de update van de 2003-versie (feb. 2005).
- European Commission, 2004, *Eurostat: Urban Audit*, Brussel/Luxemburg.
Deze database bevat statistische informatie over 258 steden in 27 EU-landen. Het betreft 283 indicatoren op het gebied van demografie, (kennis)maatschappij, economie, milieu, transport, en ontspanning. Voor het overzicht in bijlage B3-4 is ook gebruikgemaakt van data uit voorgaande jaren (v.a. 2001).
- Daarnaast is gebruikgemaakt van informatie die door Investment Promotion Agencies (IPA's) in de betreffende steden beschikbaar is gesteld, en van internet (www.ECIS.nl; www.braintrack.com).

Bijlage B3-2 Huidige data met betrekking tot woon- en leefmilieu in de steden

Kwaliteit woon- en leefmilieu			Jaar	Randstad	Barcelona	Brussel	Frankfurt	London	Parijs	Stockholm
Algemene kwaliteit				Nederland	Spanje	België	Duitsland	Engeland	Frankrijk	Zweden
Algemene 'quality of life'	Land		2004	8,38	7,77	8,43	8,68	7,42	8,03	8,27
Human development index (HDI)	Land		2004	0,94	0,92	0,94	0,92	0,93	0,93	0,94
Prijsniveau										
Prijzen	Stad	Amsterdam	2005	82,5	68,9	84,5	83	99	96,1	98,3
Wonen										
Gemeubileerd 4-kamer appartement, gemiddeld niveau	Stad	Amsterdam	2003	2720	1090	1660	1560	4810	2580	1540
Ongemeubileerd 3-kamer appartement, gemiddeld niveau	Stad	Amsterdam	2003	1770	670	1130	1240	3530	1970	860
Infrastructuur										
Bereikbaarheid over de weg	Stad	Randstad gemiddelde	2003	157	65	186	199	153	182	20
Bereikbaarheid per spoor	Stad	Randstad gemiddelde	2003	185	57	217	230	153	225	24
Bereikbaarheid door de lucht	Stad	Randstad gemiddelde	2003	152	135	177	187	164	175	97
Bereikbaarheid algemeen	Stad	Randstad gemiddelde	2003	153	127	177	190	158	177	89
Internetgebruik	Land		2003	564,7	306,8	435,4	441,9	508,4	360,8	647,7
Gezondheidszorg										
Uitgaven gezondheidszorg	Land		2001	8,9	7,5	9	10,7	7,6	9,5	7,7
Gezondheidsinfrastructuur	Land		2004	6,66	7	8,8	7,79	4,93	8,11	6,17
Medische bijstand	Land		2003	303	334	248	291	492	297	291
Aantal ziekenhuisbedden (per 1000 inwoners)	Stad	Randstad gemiddeld	2001	7,0	5,5	9,0	11,0	4,1 ²	8,4	1,0
Arbeid										
Hoogopgeleide personen uit buitenland	Land		2004	6,23	5,56	5,83	4,55	7,25	5,11	3,86
Scholing										
Schoolsysteem	Land		2004	5,82	4,53	7,2	4,43	4,26	5,97	5,69
Universitaire opleiding	Land		2004	6,23	4,73	7,63	5,07	5,02	6,03	6,64
Internationale scholen	Stad	Randstad totaal	2005	13	4	11	2	15	9	5
Universiteiten	Stad	Randstad totaal	2005	7	5	3	1	8	14	1
Leefomgeving										
Vervuiling	Land		2004	7,16	6,48	6,5	8,09	6,12	6,63	8
Veiligheid van personen en eigendommen	Land		2004	7,29	6,72	6,03	8,68	5,79	7,4	7,49
Discriminatie	Land		2004	7,11	6	6,37	7,62	6,05	6,74	6,14
Misdaad	Stad	Randstad gemiddelde	2001	168,4	42,9	153,2	151,4	61,9	146,7	204,4
Recreatie										
Bioscopen	Stad	Randstad gemiddelde	2001	11,8	23,7	16,6	19,5	15,2	34,7	23,5
Musea	Stad	Randstad totaal	2001	116	40	77 ⁴	39	156	121	64
Bibliotheken	Stad	Randstad totaal	2001	85	29 ⁶	81 ⁵	24 ¹	397	66 ²	63
Toeristenovernachtingen	Stad	Amsterdam	2001	11,0	5,5	4,8	6,6 ²	16,1 ³	14,4 ¹	5,6

1 1999
2 2000
3 IPA London 2001

4 2002
5 2003
6 IPA Barcelona 2005

Bijlage B3-3 Overzicht van indicatoren en gewichten opgenomen in de analyse

Gewicht	Kwaliteit woon- en leefmilieu	Gewicht	Definitie	Niveau	Stad/Regio
factor	indicator				
11,11	Algemene kwaliteit				
	Algemene 'quality of life'	50	Quality of life in your economy/society is low (1) - high (10)	Land	
	Human development index (HDI)	50	Combines economic - social - educational indicators	Land	
11,11	Prijsniveau				
	Prijzen	100	Cost of a basket of 115 goods and services excluding rent, weighted in favour of Western European consumer habits	Stad	Amsterdam
11,11	Wonen				
	Gemeubileerd 4-kamer appartement, gemiddeld niveau	50	Average monthly rents (excluding extreme values) on the open housing market	Stad	Amsterdam
	Ongemeubileerd 3-kamer appartement, gemiddeld niveau	50	Average monthly rents (excluding extreme values) on the open housing market	Stad	Amsterdam
11,11	Infrastructuur				
	Bereikbaarheid over de weg	20	Accessibility by road (EU27=100)	Stad	Randstad gemiddelde
	Bereikbaarheid per spoor	20	Accessibility by rail (EU27=100)	Stad	Randstad gemiddelde
	Bereikbaarheid door de lucht	20	Accessibility by air (EU27=100)	Stad	Randstad gemiddelde
	Bereikbaarheid algemeen	20	Multimodal accessibility (EU27=100)	Stad	Randstad gemiddelde
	Internetgebruik	20	Number of internet users per 1000 people	Land	
11,11	Gezondheidszorg				
	Uitgaven gezondheidszorg	25	Total health expenditure as percentage of GDP	Land	
	Gezondheidsinfrastructuur	25	Health infrastructure does meet the needs of society: No (1)-Yes (10)	Land	
	Medische bijstand	25	Number of inhabitants per physician	Land	
	Ziekenhuisbedden	25	Aantal ziekenhuisbedden per 1000 inwoners	Stad	Randstad gemiddelde
11,11	Arbeid				
	Hoogopgeleide personen uit buitenland	100	Foreign high-skilled people are attracted by the business environment of your economy: No (1) - Yes (10)	Land	
11,11	Scholing				
	Schoolsysteem	25	The educational system meets the needs of a competitive economy: No (1) - Yes (10)	Land	
	Universitaire opleiding	25	University education meets the needs of a competitive economy: No (1) - Yes (10)	Land	
	Internationale scholen	25	Number of international schools registered at the European Council of International Schools (ECIS)	Stad	Randstad totaal
	Universiteiten	25	Number of universities in city	Stad	Randstad totaal
11,11	Leefomgeving				
	Vervuiling	25	Pollution problems do seriously affect your economy Yes (1)-No (10)	Land	
	Veiligheid van personen en eigendommen	25	Personal security and private property are adequately protected: No (1) - Yes (10)	Land	
	Discriminatie	25	Discrimination (race, gender, etc.) poses a handicap in society: Yes (1) - No (10)	Land	
	Misdaad	25	Total number of recorded crimes per 1,000 population	Stad	Randstad gemiddelde
11,11	Recreatie				
	Bioscopen	25	Number of cinema seats per 1,000 residents	Stad	Randstad gemiddelde
	Musea	25	Number of museums	Stad	Randstad totaal
	Bibliotheken	25	Number of public libraries	Stad	Randstad totaal
	Toeristenovernachtingen	25	Number of tourist overnight stays in registered accommodation per year per resident population	Stad	Amsterdam

Bijlage B3-4 Indexcijfers voor de steden

Kwaliteit woon- en leefmilieu			Jaar	Randstad	Barcelona	Brussel	Frankfurt	London	Parijs	Stockholm
Algemene kwaliteit				Nederland	Spanje	België	Duitsland	Engeland	Frankrijk	Zweden
Algemene 'quality of life'	Land		2004	97	90	97	100	85	93	95
Human development index (HDI)	Land		2004	100	98	100	98	99	98	100
				98	94	98	99	92	95	98
Prijsniveau										
Prijzen	Stad	Amsterdam	2005	84	100	82	83	70	72	70
				84	100	82	83	70	72	70
Wonen										
Gemeubileerd 4-kamer appartement, gemiddeld niveau	Stad	Amsterdam	2003	40	100	66	70	23	42	71
Ongemeubileerd 3-kamer appartement, gemiddeld niveau	Stad	Amsterdam	2003	38	100	59	54	19	34	78
				39	100	62	62	21	38	74
Infrastructuur (infrastructuur)										
Bereikbaarheid over de weg	Stad	Randstad gemiddelde	2003	79	33	93	100	77	91	10
Bereikbaarheid per spoor	Stad	Randstad gemiddelde	2003	81	25	94	100	67	98	10
Bereikbaarheid door de lucht	Stad	Randstad gemiddelde	2003	81	72	95	100	88	94	52
Bereikbaarheid algemeen	Stad	Randstad gemiddelde	2003	80	67	93	100	83	93	47
Internetgebruik	Land		2003	87	47	67	68	78	56	100
				82	49	89	94	79	86	44
Gezondheidszorg										
Uitgaven gezondheidszorg	Land		2001	83	70	84	100	71	89	72
Gezondheidsinfrastructuur	Land		2004	76	80	100	89	56	92	70
Medische bijstand	Land		2003	62	68	50	59	100	60	59
Aantal ziekenhuisbedden (per 1000 inwoners)	Stad	Randstad gemiddelde	2001	63	50	81	100	37	77	9
				71	67	79	87	66	79	53
Arbeid										
Hoogopgeleide personen uit buitenland	Land		2004	86	77	80	63	100	70	53
				86	77	80	63	100	70	53
Scholing										
Schoolsysteem	Land		2004	81	63	100	62	59	83	79
Universitaire opleiding	Land		2004	82	62	100	66	66	79	87
Internationale scholen	Stad	Randstad totaal	2005	87	27	73	13	100	60	33
Universiteiten	Stad	Randstad totaal	2005	50	36	21	7	57	100	7
				75	47	74	37	71	80	52
Leefomgeving										
Vervuiling	Land		2004	89	80	80	100	76	82	99
Veiligheid van personen en eigendommen	Land		2004	84	77	69	100	67	85	86
Discriminatie	Land		2004	93	79	84	100	79	88	81
Misdaad	Stad	Randstad gemiddelde	2001	25	100	28	28	69	29	21
				73	84	65	82	73	71	72
Recreatie										
Bioscopen	Stad	Randstad gemiddelde	2001	34	68	48	56	44	100	68
Musea	Stad	Randstad totaal	2001	74	26	49	25	100	78	41
Bibliotheken	Stad	Randstad totaal	2001	21	7	20	6	100	17	16
Toeristenovernachtingen	Stad	Amsterdam	2001	68	34	30	41	100	89	35
				50	34	37	32	86	71	40

Bijlage B3-5 Data over woon- en leefmilieu in de steden door de tijd heen

Kwaliteit woon- en leefmilieu	Niveau	Jaar		Amsterdam		Barcelona		Brussel		Frankfurt		London		Parijs		Stockholm	
				Nederland		Spanje		België		Duitsland		Verenigd Koninkrijk		Frankrijk		Zweden	
		Huidig	Voorheen	Huidig	Voorheen	Huidig	Voorheen	Huidig	Voorheen	Huidig	Voorheen	Huidig	Voorheen	Huidig	Voorheen	Huidig	Voorheen
Algemene kwaliteit																	
Algemene 'quality of life'	Land	2004	2000	8,38	9,12	7,77	8,51	8,43	8,75	8,68	8,94	7,42	7,44	8,03	8,77	8,27	8,26
Human development index (HDI)	Land	2004	1999	0,94	0,92	0,92	0,89	0,94	0,92	0,92	0,91	0,93	0,92	0,93	0,92	0,94	0,92
Prijsniveau																	
Prijzen	Stad	2005	2003	82,5	77,3	68,9	63,0	84,5	79,2	83,0	78,5	99,0	97,6	96,1	89,3	98,3	91,1
Infrastructuur																	
Dichtheid wegennet (km per km2)	Land	2001	1998	4,00	4,00	1,31	0,69	4,88	4,78	1,77	1,77	1,62	1,62	1,62	1,62	0,52	0,52
Dichtheid spoornet (km per km2)	Land	2002	1999	0,068	0,076	0,027	0,028	0,114	0,112	0,100	0,105	0,070	0,070	0,053	0,057	0,022	0,024
Invloed kwaliteit luchtvaart op business development in economie; 1= belemmering, 10= aanmoediging	Land	2004	2000	7,67	8,03	7,03	6,48	7,19	6,23	8,39	8,65	7,47	7,19	7,57	7,78	7,72	7,83
Internetgebruik	Land	2003	2000	564,67	345,69	306,84	141,88	435,42	295,57	441,92	245,41	508,36	281,12	360,75	151,64	647,67	496,05
Gezondheidszorg																	
Uitgaven gezondheidszorg	Land	2001	1998	8,90	8,54	7,50	7,01	9,00	8,84	10,70	10,56	7,60	6,71	9,50	9,59	7,71	7,92
Gezondheidsinfrastructuur	Land	2004	2000	6,66	7,93	7,00	6,91	8,80	8,49	7,79	8,82	4,93	4,50	8,11	8,31	6,17	6,29
Medische bijstand	Land	2003	1998	303	391	334	246	248	267	291	305	492	667	297	362	291	394
Arbeid																	
Hoogopgeleide personen uit buitenland	Land	2004	2002	6,2	6,9	5,6	6,0	5,8	5,7	4,6	4,9	7,3	6,9	5,1	4,9	3,9	3,7
Scholing																	
Schoolsysteem	Land	2004	2000	5,8	6,8	4,5	5,3	7,2	6,7	4,4	5,8	4,3	4,9	6,0	5,3	5,7	4,9
Universitaire opleiding	Land	2004	2000	6,2	7,0	4,7	4,9	7,6	7,2	5,1	5,7	5,0	5,7	6,0	5,5	6,6	6,2
Leefomgeving																	
Vervuiling	Land	2004	2000	7,16	7,41	6,48	6,58	6,50	6,55	8,09	7,81	6,12	6,68	6,63	6,89	8,00	7,92
Veiligheid van personen en eigendommen	Land	2004	2000	7,29	7,53	6,72	7,43	6,03	6,78	8,68	8,59	5,79	7,18	7,40	7,05	7,49	7,26
Discriminatie	Land	2004	2002	7,11	7,16	6,00	6,03	6,37	6,51	7,62	6,42	6,05	5,53	6,74	6,25	6,14	6,33

BIJLAGE 4

Overzicht van respondenten

Huidige woonplaats en herkomst van de geïnterviewde expats

Woonplaats	Herkomst
Noordvleugel Randstad	
Alkmaar	Rusland
Amstelveen	Japan
Amstelveen	Hongarije
Amstelveen	Hongarije
Amstelveen	Japan
Amsterdam	Verenigd Koninkrijk/Frankrijk
Amsterdam	Brazilië
Amsterdam	Verenigd Koninkrijk
Amsterdam	Verenigd Koninkrijk
Amsterdam	Canada
Amsterdam	Verenigd Koninkrijk
Amsterdam	India
Amsterdam	Verenigd Koninkrijk
Amsterdam	Verenigde Staten
Amsterdam	Verenigd Koninkrijk
Amsterdam	Letland
Amsterdam	Verenigde Staten
Amsterdam	Verenigde Staten
Amsterdam	Portugal
Haarlem	Koeweit
Naarden	Egypte / India
Naarden	Verenigd Koninkrijk
Wormerveer	Australië
Zuidvleugel Randstad	
Bleiswijk	Verenigde Staten
Delft	Chili
Den Haag	Verenigde Staten
Den Haag	Canada
Den Haag	Verenigd Koninkrijk
Leiden	Verenigde Staten
Leidschendam	Kameroen
Oostvoorne	Noorwegen
Rotterdam	Verenigde Staten
Rotterdam	Japan
Rotterdam	Verenigd Koninkrijk
Vlaardingen	Taiwan
Wassenaar	Verenigde Staten
Buiten Randstad	
Maastricht	Verenigd Koninkrijk

Overzicht geïnterviewde internationale bedrijven

Bedrijf	Naam respondent	Vestigingsplaats
ABN-AMRO	Mevrouw De Ruyter	Amsterdam
ACN	De heer De Leeuw	Amsterdam
Ahold	Mevrouw Van den Berg	Zaandam
Axonyx	De heer Bruinsma	Leiden
Cisco	Mevrouw Hogendoorn De heer Neuvel	Amsterdam
Eastman Chemical	Mevrouw Altwingham	Capelle aan den IJssel
Erasmus Universiteit	Afdeling huisvesting	Rotterdam
Exel	Mevrouw Fuchs	Hoofddorp
Hapag Lloyd	De heer Boon	Rotterdam
IBM	Mevrouw Bruines De heer Wittebrood	Amsterdam
ING	Mevrouw Spelt	Amsterdam
Koninklijk concertgebouworkest	Mevrouw Smits Mevrouw Van Wouw	Amsterdam
Nike	De heer Giunco	Hilversum
Petroquantum	De heer Maman	Amsterdam
Pika Technologies	De heer Kronenburg	Etten-Leur, voorheen Delft
PSL Europe	De heer Van den Bogerd	Zoetermeer
Qad	Mevrouw Krijthe	Schiphol
Shell	De heer Kamp	Den Haag
Stichting DUWO	Mevrouw Vareman	Delft
Stolt Nielsen	Mevrouw Fokke	Rotterdam
Webmethods	De heer Swanink	Amsterdam
Xerox	Mevrouw Van Aalst	Breukelen, voorheen in Amstelveen en Zeist

Overzicht geïnterviewde overheden

Instantie	Naam respondent	Afdeling/functie respondent
Gemeente Amsterdam Economische Zaken	De heer Van Wijk	Adjunct directeur Amsterdam Foreign Investment Office
Gemeente Rotterdam	De heer Fleischeuer Mevrouw Van der Steen	Directeur Economisch Beleid (OBR) Medewerker Acquisitie en Relatiebeheer (OBR)
West-Holland Foreign Investment Agency	De heer Steenmeijer	Manager General Affairs

Deelnemers aan Ronde Tafelgesprek

Instantie	Naam respondent	Afdeling/functie respondent
Gemeente Amsterdam, Economische Zaken	De heer Van Wijk	Adjunct directeur Amsterdam Foreign Investment Office
Gemeente Rotterdam, Ontwikkelingsbedrijf	Mevrouw Van der Steen	Medewerker Acquisitie en Relatiebeheer (OBR)
West-Holland Foreign Investment Agency	De heer Steenmeijer	Manager General Affairs
Shell	De heer Kamp	Shell Real Estate
Universiteit Utrecht	De heer Lambooy	Hoogleraar
Ministerie VROM, DG Ruimte	Mevrouw Vleeshouwers	Medewerker Visievorming en Strategie
Ministerie VROM, DG Wonen	De heer Kupka	Senior Beleidsadviseur Stedelijke Vernieuwing
Ministerie VROM, DG Ruimte	De heer Goedman	Senior Beleidsadviseur Ruimtelijke Visie
Ernst&Young	De heer Van den Berghe	Real Estate Advisory Services
Ernst&Young	De heer Rutten	Real Estate Advisory Services
Regioplan	Mevrouw Leveling	Senior-onderzoeker
Regioplan	De heer Renooy	Lid directie (voorzitter Ronde Tafel)

