

Bouw van woningen vaak op de verkeerde plek

AMSTERDAM, 25 FEBRUARI 2016 – In Nederland zijn de afgelopen 25 jaar veel nieuwe woningen op de verkeerde plek gebouwd. Dat betogen vier vooraanstaande economen waaronder Coen Teulings in Groei & Krimp dat vandaag verschijnt.

Vooraf in aantrekkelijke centrumsteden zijn de huizenprijzen de laatste 25 jaar gestegen – veel harder dan in het ommeland van die steden. Voor minder aantrekkelijke steden geldt juist het omgekeerde. Er zouden nieuwe woningen gebouwd moeten worden op de meest aantrekkelijke plekken, waar het verschil tussen de waarde van opstal en de bouwkosten hoog is. In Nederland is een deel van de nieuwe huizen gebouwd op plekken waar hier geen markt voor is. Bijvoorbeeld in Emmen, Almere, Ede, in Oost-Groningen en in delen van Limburg. In steden als Amsterdam, Hilversum en Haarlem is juist te weinig gebouwd.

Volgens Gerard Marlet – een van de auteurs van Groei & Krimp, en eerder van de VOC-bestseller ‘De aantrekkelijke stad’ – is er vooral in en om de stad Amsterdam te weinig gebouwd en in Flevoland te veel. ‘Als de markt hier zijn werk had gedaan was Almere een dorp van de omvang van Zeewolde geweest. Tegelijkertijd hadden dan meer mensen in Amsterdam kunnen profiteren van de agglomeratievoordelen die deze stad biedt.’

Groei & Krimp laat zien dat de groei van steden op lange termijn onvoorspelbaar is en onafhankelijk van de omvang van een stad. Op kortere termijn zijn groei en krimp wel persistent: één procent meer groei nu leidt gemiddeld tot een half procent meer groei over tien jaar. Krimp is bovendien beter voorspelbaar dan groei. Nieuwbouw in krimpgebieden is daardoor contraproductief en zet huizenprijzen nog verder onder druk. ‘Concentratie van voorzieningen op een paar kansrijke locaties biedt meer soelaas’, stelt Coen Teulings, een van de andere auteurs van Groei & Krimp en voormalig directeur van het Centraal Planbureau.

Groei & Krimp. Waar moeten we bouwen – en waar vooral niet?

Wouter Vermeulen, Coen Teulings, Gerard Marlet, Henri de Groot

Prijs € 39,95, 156 pag. VOC Uitgevers 2016, Nijmegen. ISBN: 978-90-79812-19-6.

De belangrijkste conclusies uit dit boek

1. Op de lange termijn is de groei van steden onvoorspelbaar en onafhankelijk van de omvang van een stad. Op kortere termijn zijn groei en krimp wel persistent: één procent meer groei nu, leidt gemiddeld tot een half procent meer groei over tien jaar (hoofdstuk 1).
2. Het zijn met name hoger opgeleiden die de meeste agglomeratievoordelen genereren, en die op de agglomeratievoordelen van de stad zijn afgekomen (hoofdstuk 2).
3. In aantrekkelijke centrumsteden zijn de prijzen gestegen – veel harder dan in het ommeland van die steden. Voor minder aantrekkelijke steden geldt juist het omgekeerde (hoofdstuk 3).
4. De ontwikkelaar – of dat nu een projectontwikkelaar, corporatie of gemeente is – doet er goed aan te bouwen op plekken waar het verschil tussen de waarde van opstal en de bouwkosten hoog is. Voor ongeveer de helft van alle nieuwbouw sinds 1985 is dit redelijk gelukt. Toch zijn er ook veel nieuwe huizen in Nederland gebouwd op plekken waar er geen markt voor is, zoals in Almere, Oost-Groningen en in delen van Limburg (hoofdstuk 4).
5. Krimp is gemakkelijker te voorspellen dan groei. In krimpregio's zijn vooral de achterblijvers de dupe; die zien het voorzieningenniveau verschrompelen, hun woonomgeving verloederen en de waarde van hun bezit verdampen. Maar ook de vertrekkers hebben een probleem als ze hun woning tegen een lage prijs moeten verkopen (hoofdstuk 5).
6. Nieuwbouw in krimpgebieden is contraproductief en zet huizenprijzen nog verder onder druk. Concentratie van voorzieningen op een paar kansrijke locaties biedt meer soelaas (hoofdstuk 6).

Over de auteurs

Coen Teulings is hoogleraar economie aan de University of Cambridge en aan de Universiteit van Amsterdam en voormalig directeur van het Centraal Planbureau. Hij schrijft een tweewekelijkse column in NRC.

Gerard Marlet is directeur van onderzoeksbureau Atlas voor gemeenten, tevens verbonden aan de Utrecht School of Economics en de Rijksuniversiteit Groningen. Eerder publiceerde hij bij VOC Uitgevers de bestseller 'De aantrekkelijke stad'.

Wouter Vermeulen is programmaleider Decentrale overheden bij het Centraal Planbureau. Hij is verbonden aan het Spatial Economics Research Centre, London School of Economics.

Henri de Groot is hoogleraar Regionaal Economische Dynamiek aan de Vrije Universiteit Amsterdam. Daarnaast is hij verbonden aan Ecorys.