



COEN TEULINGS

Bouwen we in ons land wel op de juiste plaats?

Huizenprijzen in Nederland zitten weer in de lift. Na Lehman raakte de huizenmarkt bijna wereldwijd in een crisis. Vastgoed werd besmet. Nog steeds likken huiseigenaren, vastgoedbeleggers, corporaties en toezichthouders hun wonden. In de VS, Spanje en Ierland was sprake van een zeepbel; in andere landen was dat minder duidelijk, maar ook daar daalden de huizenprijzen fors. Waarom wisselen periodes van ongebreideld optimisme en onpeilbare somberheid elkaar op de huizenmarkt af? Daarover zijn boekenkasten vol geschreven. Een veel genoemde verklaring is de beperking op nieuwbouw vanwege de ruimtelijke ordening. Bijna nergens mag gebouwd worden. Engeland is hiervan een berucht voorbeeld. Een sterke lobby blokkeert nieuwbouw buiten de bebouwde kom. Als huizenprijzen eenmaal in de lift zitten, aldus deze theorie, is er daardoor geen nieuw aanbod dat die prijzen weer tot rust brengt. Hoe geloofwaardig deze verklaring is valt te bezien. In de VS, Spanje en Ierland is voor de crisis veel gebouwd. Dat heeft de crisis daar niet voorkomen, integendeel. Maar de vraag ligt voor de hand. Zijn huizenprijzen in Nederland hoger dan in onze beide buurlanden vanwege het restrictieve ruimtelijke ordeningsbeleid? Je zou het bijna denken.

Twintig procent van de nieuwbouw staat op locaties waar niemand daar om vroeg

Precies deze vraag heb ik mij met drie collega's gesteld, Wouter Vermeulen, Gerard Marlet en Henri de Groot in een nieuw boek *Groei en Krimp*. Aan de hand van meer dan een miljoen huizentransacties over de afgelopen 25 jaar hebben we voor iedere postcode de marktprijs bepaald voor een extra vierkante meter vloeroppervlakte - let wel, exclusief waarde van grond. In principe geldt een simpele vuistregel: als die waarde hoger ligt dan de bouwkosten, ruim duizend euro per vierkante meter, dan heeft bouwen zin. Anders niet. Los van de bebouwde kom van grote steden, liggen de prijzen alleen in de villadorpen Wassenaar, Aerdenhout en delen van het Gooi fors hoger. Daar lopen ze op tot boven 2.000 euro per vierkante meter. In dit luxe segment gehoorzaamt de markt speciale wetten. Hoe dichter de bebouwing op het perceel van de buurman, des te lager de prijs van je eigen huis. Strikte bouwbeperkingen zijn daar dus een gemeenschappelijk belang. Daarbuiten ligt de prijs per vierkante meter alleen in de banaan Utrecht-Amsterdam-Haarlem-Leiden-Den Haag-Delft ruim boven de bouwkosten. Daar brengt een extra vierkante soms meer op dan 1.500 euro. Een enkele uitzondering daargelaten is de marktprijs voor nieuwbouw elders niet kostendekkend. In Oost-Groningen levert een vierkante meter zelfs minder dan 400 euro op. Voor wie een blik werpt op de bevolkingsstatistiek is dit nauwelijks verrassend. Waar de bevolking in de rest van het land bijna stagneert, daar groeit ze in de banaan. Grote steden met een goed opgeleide beroepsbevolking zitten in de lift. Afgaande op de historie van regionale groei en krimp, houdt die trend nog wel 10 tot 20 jaar aan.

We kunnen ons afvragen of Nederland vooral in die banaan heeft gebouwd. Hier is goed en slecht nieuws. Van de talloze denkbare bouwlocaties renderen slechts enkele. Liefst 50% van de nieuwbouw is daar gerealiseerd. De markt werkt dus best aardig. Het slechte nieuws is dat 20% van de nieuwbouw is neergezet op locaties waar niemand daar om vroeg: Oost-Groningen, Drenthe, Zuid Limburg, maar bovenal Almere. Nieuwbouw in stagnerende of krimpende regio's is in niemands belang. De ontwikkelaar blijft zitten met een onbetaalde rekening. De bestaande bewoners zien de waarde van hun huis door het extra aanbod verder dalen. Kortom, grootscheepse maatschappelijk kapitaalvernietiging.

Coen Teulings is hoogleraar aan de universiteiten van Cambridge en Amsterdam.