

**ONDERZOEK** Economen wijzen op belang van snel aantrekkelijker maken van regio's in Limburg

# 'Veel nieuwbouw op verkeerde plek'

door **Frans Dreissen**

**SITTARD** - In delen van Limburg zijn de afgelopen 25 jaar veel nieuwe woningen op de verkeerde plek gebouwd. Dat betogen vier vooraanstaande economen in het boek 'Groei & Krimp'.

Mede-auteur Gerard Marlet, directeur van onderzoeksbureau Atlas voor gemeenten, baseert de uitspraak op de 'landkaart van marktprijzen'. Uitgangspunt van die

'kaart': bouw daar waar vraag is. Aan de hand van meer dan 1 miljoen huizentransacties in ons land in dertig jaar, kan de meerwaarde per woning tot op postcode-niveau worden bepaald. Is de marktwaarde van de opstal hoger dan de bouwkosten, dan is dat positief. „In Limburg is de marktwaarde van een substantieel aantal nieuwbouwhuizen echter lager dan de bouwkosten. Daar is nieuwbouw dus maatschappelijke verspilling. Omgekeerd zijn locaties die zeer geschikt

zijn voor bebouwing ten onrechte onbebouwd gebleven. Alle nieuwe woningen zijn uiteraard wel verkocht, maar zorgen tevens voor veel leegstand onder de oude voorraad. Met als gevolg dat de huizenprijzen sterk onder druk staan.”

Limburg is volgens Marlet te lang in de krimp-ontkenning-fase blijven hangen. Belangen van projectontwikkelaars strookten niet met de realiteit. „En enkele winstgedreven gemeenten met stevige grondposities, zijn te lang door ge-

gaan met het verzilveren van de grondbonus.” Volgens Marlet is het nu vooral zaak om snel de aantrekkingskracht van (Zuid-)Limburgse regio's te vergroten. „Zorg voor de beschikbaarheid van werk; meer banen. Door grensbarrières rondom de arbeidsmarkt weg te nemen en het werken over de grens te promoten. Concentreer ook belangrijke voorzieningen op kansrijke locaties. Blijf niet hangen in gemeentegrensdelen; het soms gekunsteld in de lucht houden van accommo-

daties. Selectieve sluiting van voorzieningen biedt overblijvers een betere overlevingskans en de krimpregio de mogelijkheid om uit het dal te kruipen. Sluiting leidt echter tot belangenconflicten tussen bewoners. Hier zijn de bemoeienis en regie van de Provincie gevraagd.”

De economen adviseren duidelijk niet om niet meer te bouwen. „Maar doe dat wel meer dan ooit met beleid, gebaseerd op grondig onderzoek en gekoppeld aan een goede herstructureringsopgave.”