



Coen Teulings

In Amsterdam kookt de woningmarkt over

De Amsterdamse huizenmarkt kookt over. Een paar jaar terug was er nog aanbod te over. Die tijd is voorbij. Hoezo bezichtigen? Je kunt maar beter ongezien de vraagprijzen bieden. De Amsterdamse huizenprijzen zijn weer terug op het niveau van voor de crisis.

Dit geldt echter niet overal. Elders in Nederland kijken veel eigenaren nog steeds aan tegen een verlies. Dit spoot met de voorspellingen van Wouter Vermeulen, Gerard Marlet, en Henri de Groot en mijzelf in ons boek *Groei en Krimp* (2016). Amsterdam is hip. De vraag naar woningen onder de rook van de stad stijgt snel. Die trend zet vermoedelijk nog wel 20 jaar door. In de Amsterdamse regio is daarom behoefte aan een nieuwbouwprogramma van zo'n tienduizend woningen per jaar. Binnen de bebouwde kom verrijzen mooie nieuwe woonwijken in oude industriegebieden, zoals Over-Amstel en Zeeburgereiland. Maar alleen daarmee kom je er niet. Daarom hebben wij gepleit voor meer nieuwbouwlocaties dicht bij Amsterdam, bijvoorbeeld bij Weesp of in Waterland. Bouwen in Almere helpt niet, want daar is de vraag juist laag. De kredietcrisis heeft het Amsterdamse gemeentebestuur op het verkeerde been gezet: er is jaren nauwelijks gebouwd uit angst voor verliezen.

Ons pleidooi voor nieuwbouwlocaties leidde tot een stortvloed aan commentaar, met name van de inwoners van Waterland. Die reactie is begrijpelijk. Het is er prachtig. Waarom al die natuurschoon opofferen aan de locatiehonger van de grote stad? Toch is er nauwelijks alterna-

We moeten natuurschoon opofferen aan de locatiehonger van de grote stad

tief. Overal ter wereld is de stad populair, of beter, een bepaald soort steden: steden met een historische binnenstad, een universiteit en/of een hoogopgeleide bevolking en een rijk cultureel leven. Die steden voorzien dus in de behoefte van een groeiend deel van de bevolking. Het gemiddelde opleidingsniveau stijgt namelijk nog steeds. In de grote stad wordt bovendien het geld verdiend. Nieuwe woningen zijn dus een ereplicht van Amsterdam aan de rest van het land. Amsterdam kan niet alle uitbreidingslocaties op slot zetten.

Deze discussie gaat uit van de premisse dat het gemeentebestuur te veel wil bouwen. De honger naar macht en status van de Dienst Stadsonwikkeling walst alles plat. Echter, elders wordt met evenveel recht precies het omgekeerde beweerd. In Engeland is de omvang van de bebouwde kom sinds jaar en dag in beton gegoten. De huidige inwoners hebben er alle belang bij om dat zo te laten. Het houdt de prijzen van hun woningen hoog. Omdat het lokale bestuur, gekozen door diezelfde *locals*, over de bestemmingsplannen gaat, kunnen ze nieuwbouw blokkeren. Er is echter ook een omgekeerd bewonersbelang: steden bestaan bij de gratie van hun schaal. De winkels in de Kalverstraat vergen een grote markt, het concertgebouw zit vol vanwege de grote schare muziekliefhebbers in Amsterdam. Geen nieuwe woningen? Dan ook minder voorzieningen.

Welk van beide mechanismen domineert, is van groot belang voor de inrichting van ons land. Hebben steden per saldo te weinig prikkel om te bouwen? Dan moet het Rijk ze kunnen dwingen. Bouwen steden eerder te veel, dan moet het Rijk steden kunnen verbieden te bouwen, zoals in Het Groene Hart. In ons boek beargumenteren we dat de prikkels voor het Amsterdamse gemeentebestuur ongeveer goed zijn. Mooie theorie. De proef op de som is simpel. Gaat Amsterdam nu bouwen, dan is het goed. Zo niet, dan heeft Bouwend Nederland misschien een punt. We zullen het zien.

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