

# De huidige stijging van de huizenprijzen dreigt te ontaarden in verbouw-anarchie in de grote steden



ILLUSTRATIE: HEIN DE KORT VOOR HET FINANCIËLE DAGBLAD

↓  
Coen Teulings is universiteitshoogleraar economics, institutions and society aan de Universiteit Utrecht. Reageer via [expert@fd.nl](mailto:expert@fd.nl)



**D**e huizenprijzen zitten alweer een tijdje in de lift, vooral in Amsterdam, en niet iedereen ziet die ontwikkeling met vreugde aan. Het verschil met de financiële crisisjaren is groot. Destijds daalden de huizenprijzen zo hard dat er gesproken werd van een crisis op de huizenmarkt. Nu spreken sommigen opnieuw van een crisis, maar dan vanwege de prijsstijgingen.

Die prijsstijgingen zijn een teken van voorspoed. Het gaat economisch gewoon erg goed in Nederland, en zeker ook in de hoofdstad. Zoals altijd en overal vertaalt economische voorspoed zich in hogere huizenprijzen.

In Europees perspectief zijn de huizenprijzen in Amsterdam overigens niet eens zo uitzonderlijk hoog. Op de ranglijst van vierkantemeterprijzen voor appartementen staat Amsterdam op de dertiende plaats met een

gemiddelde prijs van bijna €7000 per vierkante meter, een plaats hoger dan een jaar terug. Dat de huizenprijzen in metropolen als London en Parijs hoger zijn dan in Amsterdam spreekt voor zich. Amsterdam moet ook München, Stockholm, Oslo, Milaan en Helsinki voor laten gaan, terwijl de prijzen in Wenen, Frankfurt en Cambridge — een stad met nog geen 200.000 inwoners! — nauwelijks voor die in Amsterdam onderdoen. Afgezet tegen het economische succes van Nederland vallen de huizenprijzen in Amsterdam dus reuze mee.

Maar de stijging van de huizenprijzen leidt wel tot nieuwe vragen. Want waar de prijs van een vierkante meter stijgt, wordt het aantrekkelijk om nieuwe meters bij te bouwen. Zowel op grote schaal, door de ontwikkeling van nieuwe bouwlocaties, als op kleine schaal. Mensen gaan hun huis uitbreiden met dakkapellen en serres. Soms zetten ze zelfs hele verdiepingen op hun huis, of eronder. In Amsterdam worden op dit moment veel huizen onderkelderd. Bij de huidige huizenprijzen is dat een rendabele investering.

Een paar jaar terug heb ik samen met Gerard Marlet, Wouter Vermeulen en Henri de Groot de prijs van een extra vierkante meter woonoppervlakte voor alle postcodegebieden van Nederland in kaart gebracht. De waarde van een huis is behalve van de locatie vooral afhankelijk van het perceeloppervlak en het aantal vierkante meters woonruimte.

Je zou verwachten dat de prijs van een extra vierkante meter woonruimte niet boven de bouwkosten kan uitkomen in gebieden waar nog vrije bouwruimte is. Immers, er zullen net zo lang meters worden bijgebouwd tot de prijs

is gedaald tot rond de bouwkosten van een extra vierkante meter, ongeveer duizend euro per meter.

In grote delen van Nederland ligt de prijs ver onder de bouwkosten. Daar heeft bijbouwen economisch gezien dus geen zin. Maar er zijn ook een paar gebieden waar wél vrije ruimte bouwruimte beschikbaar is en de prijs van een extra vierkante meter toch ver boven de bouwkosten ligt. Het gaat bijvoorbeeld om Wassenaar, Aerdenhout/Bloemendaal en Blaricum/Laren. Dit rijtje komt u ongetwijfeld bekend voor.

Hoe komt het dat er in deze gebieden zo weinig wordt bijgebouwd, ondanks de hoge opbrengst van een extra vierkante meter? Het antwoord is simpel: regulering. Deze gemeenten doen er alles aan om hun karakter te behouden. Elke uitbreiding van de bestaande bebouwing is strikt verboden.

Voortdurend verschijnen er serres, pergola's en carports, die na verloop van tijd ongemerkt worden getransformeerd tot een volwaardige uitbreiding van de zitkamer. Even voortdurend zijn gemeente-inspecteurs in de weer om illegale woninguitbreidingen tegen te gaan. Dat leidt tot komische disputen tussen handhavers en bewoners. Aangezien het gemeentebestuur wordt gekozen door bewoners zijn deze beperkende regels blijkbaar in het belang van de bewoners als collectief.

Dit is een typisch voorbeeld van wat in de economische wetenschap een negatief extern effect heet: individueel heeft iedere bewoner (financieel) belang bij extra vierkante meters, maar collectief hebben zij er belang bij dat de buurman zijn huis niet tot op de perceelgrens uitbouwt. En zoals we allemaal weten, profiteren alle eigenaren van deze regels: de huizen in deze

wijken liggen goed in de markt. Dit soort regels zijn ook geen typisch Nederlands verschijnsel. Ook in Amerika zijn er in dit soort wijken strikte regels om extra bebouwing te voorkomen. In Londen mag je nog geen spijker in een muur slaan zonder een vergunning. De zichtlijnen naar St Paul's Cathedral mogen niet door nieuwe kantoor- of woontorens worden verstoord.

Vanuit politiek gezichtspunt is hier sprake van een paradox. De VVD heeft altijd te hoop gelopen tegen de bedilzucht van het gemeentelijke welstandstoezicht: die hinderlijke welstandsregels moesten worden afgeschaft! Maar tegelijkertijd zijn het juist de klassieke VVD-dorpen waar deze regels onverkort worden gehanteerd, met succes. Soms hebben regels blijkbaar hun nut.

Toch heeft de landelijke VVD zijn strijd tegen bedilzucht voortgezet, met als gevolg dat vooral bij verbouwingen aan achtergevels het welstandstoezicht is teruggebracht. Nu in Amsterdam de prijs van een extra vierkante meter ver boven de bouwkosten is gestegen, is dat van groot belang. Overal snorren graafmachines en boven op de Amsterdamse daken verschijnen hele woonwijken. De inbreiding van succesvolle steden is van alle tijden: het aanbod reageert als vanzelfsprekend op de vraag. De stad heeft daar ook belang bij; hoe hoger de dichtheid, hoe dynamischer de stedelijke economie.

Maar willen we echt dat de binnentuinen aan de Herengracht worden volgebouwd? Amsterdam is een architectonisch wonderkind, van grachtengordel tot Amsterdamse school. Dat is het product van ambitie en ruimtelijke planning. Een wonderkind verdient bescherming.

**Als de prijs van een vierkante meter stijgt, wordt het aantrekkelijker om je huis uit te breiden**