

COEN TEULINGS OP DERDE WOENSDAG IN SEPTEMBER VAN AM EN NYENRODE

‘Bouwen, bouwen, bouwen is niet de oplossing’

Coen Teulings vindt de prijzen voor woningen helemaal niet te hoog. Een nuchtere macro-economische kijk op de woningmarkt.

DOOR GABRIËLLE KLAVER

Terwijl in de Tweede Kamer de dag na Prinsjesdag flink gedebatteerd wordt om het kabinetsbeleid ten aanzien van de woningmarkt aan te passen, is prof. dr. Coen Teulings er al lang over uit. Als voormalig directeur van het Centraal Planbureau en tegenwoordig universiteitshoogleraar economie aan de Universiteit Utrecht vindt hij dat alle paniek rond die woningmarkt overtrokken is. Teulings stapt direct over de emotionele discussies heen en etaleert een nuchtere, doorwrochte macro-economische blik op de woningmarkt. Tegen het wat verbouwereerde publiek van gemeente-, beleggers-, corporatie- en ontwikkelaarszijde, dat deze woensdag na de presentatie van de miljoenennota op uitnodiging van gebiedsontwikkelaar

AM en Nyenrode Business Universiteit als vanouds tezamen is in het Koetshuis op Nyenrode, zegt hij: ‘Bouwen, bouwen, bouwen? Ik betwijfel of dat de oplossing is.’

ELKAAR NAPRATEN

Volgens Teulings praat heel Nederland elkaar na en zegt iedereen dat er een woningtekort is en dat de huizenprijzen te hoog zijn. ‘Die prijzen zijn helemaal niet hoog. Vergelijk Amsterdam eens met andere steden: niet alleen zijn prijzen van koopwoningen in Parijs en Londen fors hoger, de prijzen in Amsterdam zijn ook lager dan in steden als Oslo of München. In heel Europa zijn de woningprijzen gestegen.’



GEZONDHEIDSWINST DOOR GEBIEDSONTWIKKELING

'Twee jaar geleden ben ik al gevraagd deze presentatie hier te houden, maar de vorige Derde Woensdag ging niet door vanwege corona. Als ik u destijds echter had gezegd dat pandemieën werkelijk mogelijk waren, had u mij misschien niet geloofd. Dat stukje kan ik dus overslaan. Inmiddels weet u ook dat er meer coronabesmettingen zijn in verstedelijkte gebieden. Wij zijn nu aan het onderzoeken hoe dat kan – hoe heeft de stedelijke dichtheid daar invloed op? En hoe kunnen we onze steden gezonder maken?'

Epidemioloog dr. Mariëlle Beenackers onderzoekt met haar team aan het Erasmus MC precies dat: de gezondheidsgevolgen van stedelijke verdichting. Want dat er gevolgen zijn, bewijst een fictieve reis door Rotterdam. 'Begin met lijn B in de ruim opgezette nieuwbouwwijk Nesseland: de gemiddelde leeftijd die vrouwen daar bereiken is 86,7 jaar. Ga verder naar Prinsenland, daar leven vrouwen tot 85,4 jaar. Verder rijdend naar het centrum is dat 81,2 jaar. Stap over op de Blauwe lijn D en ga de Maas over naar Rotterdam-Zuid, met kleine woningen en weinig groen. Daar sterven vrouwen gemiddeld al als ze 77,2 jaar zijn.'

'Dat verschil van bijna 10 jaar is niet het enige', zegt Beenackers. 'Mensen in een sociaal-economisch betere positie kampen de laatste 10 jaar van hun leven met gezondheidsproblemen. Mensen die een mindere positie hebben, hebben de laatste 20 jaar van hun leven gezondheidsproblemen.'

Je kunt natuurlijk zeggen: mensen maken individuele keuzes. 'Maar de gezondheidswinst kan vele malen groter zijn als je een hele populatie tegelijk aanpakt dan als je je op individuen richt', zegt Beenackers. Als voorbeeld neemt ze overgewicht: inmiddels lijdt 50% van de bevolking aan obesitas en in 2040 zal dat twee derde zijn. 'Als je iedereen in een populatie twee kilo in gewicht kunt doen verliezen, dan heb je een veel grotere gezondheidswinst dan als je mensen individueel daarin begeleidt.'

Een hele populatie beïnvloeden om gewicht te reduceren kan zeker door het anders inrichten van de omgeving. 'In 15 jaar tijd is het aantal fast-food-aanbieders met 46% gestegen, terwijl het aanbod vers met 38% is gedaald. Dat kun je bij gebiedsontwikkelingen meenemen. Mensen die stress hebben – en financiële stress komt bij de lagere economische klasse nu eenmaal vaker voor – grijpen sneller naar voor de hand liggende



MARIËLLE BEENACKERS

de oplossingen. Bovendien is fastfood tegenwoordig ook nog goedkoper dan vers en gezond eten.'

Of meer groen in gebieden de gezondheid bevordert, lijkt heel logisch, maar is volgens Beenackers lastig te bewijzen. Wel wandelen mensen in de buurt van een park gemiddeld 22 minuten langer dan mensen die er niet dichtbij wonen. 'Er lijkt een relatie te liggen met de kwaliteit van het groen: hoe is het veiligheidsgevoel en hoe is het te gebruiken? Dat gaan we nu specifiek onderzoeken.' Wel is duidelijk dat de inrichting van de publieke ruimte dicht bij huis vooral voor kwetsbare groepen belangrijk is. 'Kinderen, ouderen en sociaal-economisch zwakkeren hebben immers een kleinere actieradius. We ontdekten bijvoorbeeld dat van de in Rotterdam aangelegde speelveldjes vooral de kinderen in de sociaal-economisch zwakkere buurten meer gingen bewegen: die hadden immers geen achtertuin om in te spelen.'

Vaak ligt er volgens Beenackers een relatie tussen milieumaatregelen en gezondheid. 'Een onderzoek in Rotterdam wees uit dat de betere luchtkwaliteit de levensduur met 1 jaar heeft verlengd. Dat is een enorme gezondheidswinst. Mijn advies is dan ook: als je een gezondere stad wilt, ga dan in elk geval ruim onder de milieunormen zitten. Dergelijke koppelkansen, die in gebiedsontwikkelingen op vele manieren aanwezig zijn, moet je niet laten liggen. Samenwerking is geboden!'

Dat de prijzen in deze steden zo stijgen, is volgens Teulings heel verklaarbaar. 'Het zijn succesvolle steden. Die trekken evenredig meer mensen aan, waardoor de vraag naar woningen hier toeneemt. In Nederland uit zich dat door een trek naar het westen. Mensen willen hier vooral in de gezellige historische kernen wonen, maar die zijn al volgebouwd. Aanbod komt er niet bij, en daarom stijgen de prijzen. Bijbouwen kan alleen op andere plekken, maar daar is de vraag helemaal niet. Dus dreigt er overproductie op die plekken.'

TREK NAAR HET WESTEN

Teulings laat zien dat de prijzen vooral gestegen zijn op plekken waar de bevolking fors is gegroeid, en niet alleen in Amsterdam. Zo is bijvoorbeeld in Haarlem, Utrecht en Groningen de bevolking de laatste 20 jaar het meest ge-

groeid, en in dezelfde periode zijn de prijzen voor koopwoningen hier het meest gestegen. Dat zal gezien de bevolkingstoename op deze plekken voorlopig ook niet stoppen. 'De bevolking zal juist in de succesvolle steden in het westen van Nederland blijven groeien, omdat er een trek vanuit elders van het land daar naartoe is. Ons opleidingsniveau neemt nog steeds toe, en juist in die steden is er werk voor hoogopgeleiden. Mensen willen zo dicht mogelijk bij hun werk wonen om reistijd te bekorten. En ondanks het succes van op afstand werken laat deze goedbezochte bijeenkomst – de eerste na de coronaperiode – zien dat we toch behoefte hebben elkaar in het echt te ontmoeten.'

De prijsstijgingen zijn dus onevenredig over het land verdeeld. Bovendien zijn prijzen voor koopwoningen de afgelopen 20 jaar gemiddeld helemaal niet gestegen, beweert Teulings. Natuurlijk, de laatste 20 jaar zijn de huizenprijzen



FOTO'S KAREN VELD KAMP

zen 80% hoger geworden. 'Maar in diezelfde tijd is de inflatie ook met 50% gestegen, dus dat kun je van de prijsstijging aftrekken. Als je het procentueel goed berekent, kom je dus op een gemiddelde prijsstijging van 20% uit.'

Dus toch 20% hoger? 'Niet als je het effect van de rente meeneemt', zegt Teulings. 'De rentedaling heeft een enorm effect op de woningprijzen gehad. Het heeft het bedrag dat een koper per saldo aan een woning kwijt is, niet hoger gemaakt. De woning mag dan wel duurder zijn geworden, de prijs die hij voor het te lenen kapitaal betaalt, is lager.'

Die rente gaat de komende decennia ook niet dalen, voorspelt Teulings. 'Die zal zelfs bijzonder laag blijven. Wat Christine Lagarde (ECB) ook bekokstooft, de invloed die de ECB op de rente heeft is nihil. De rente wordt bepaald door vraag en aanbod van kapitaal, en het aanbod is nu eenmaal overvloedig. We sparen als gekken voor onze oude dag en dat doen we tot in het extreme in Nederland, maar ook de rest van Europa kan er wat van.' De vraag naar kapitaal is bovendien laag: de Europese staatsschulden zijn laag.

VERGRIJZING

Dat de rente lang laag zal blijven, heeft volgens Teulings alles te maken met vergrijzing. 'Om te weten wat ons te wachten staat, hoeven we alleen maar naar Japan te kijken. Dat land loopt 20 jaar op ons voor.'

Hoge prijzen zullen we dus moeten accepteren, maar dat betekent niet dat Teulings vindt dat we ons maar in de schulden moeten gaan steken. 'Vergeet 2008 niet! Huisprijzen kunnen snel stijgen, maar ook snel dalen!' Het gevaar van de lage rente vindt hij dat mensen met teveel geleend geld een huis kopen dat als een molensteen om hun nek hangt als de prijzen dalen. 'Ik vind dat mensen met te weinig eigen geld moeten gaan huren. De huursector moet dus fors vergroot worden. In die zin vervullen vermogende beleggers die huurwoningen aanbieden een nuttige rol.'

De institutionele beleggers in zijn publiek veren op, want dat is precies wat zij doen: build to let. Teulings: 'Prima, maar jullie bouwen niet waar de grootste vraag is, namelijk in de historische kernen. Je kunt daar niets substantieels toevoegen. Daarom kijk ik met een welwillende blik naar Prins Bernard; hij doet dat wel. Er moeten meer particu-

liere verhuurders komen zoals hij, die woningen opkopen, splitsen en weer verhuren. Daardoor neemt het aanbod wél toe. De wetgeving tegen buy to let vind ik daarom contra-productief.'

Dat die woningen klein zijn, vindt Teulings geen probleem. 'De vraag naar vierkante meters per woning is immers ook minder: de toegenomen vraag naar woningen komt vooral voort uit de toename van eenpersoonshuishoudens. Bovendien zijn de prijzen van de kleinere woningen voor een groter publiek haalbaar.'

Teulings vindt dat de mensen die grotere woningen willen maar die niet kunnen betalen, naar de rand van die steden moeten. 'Laat los dat het centrum van Amsterdam bewoonbaar moet zijn voor iedereen; dat is niet reëel. Dat zien we ook niet in andere wereldsteden. Bouw vooral rond de steden in het westen waar de bevolkingsgroei plaatsvindt: rond Amsterdam, Utrecht en Den Haag. Rond de vervoersassen is er nog voldoende plek.' ■

TWEEDE LUSTRUM VAN DERDE WOENSDAG IN SEPTEMBER

Gebiedsontwikkelaar AM organiseerde alweer voor de tiende keer in samenwerking met Nyenrode Business Universiteit de Derde Woensdag in September. Het is een exclusieve expertmeeting voor zo'n 90 genodigden in het Koetshuis op het landgoed van Nyenrode in Breukelen.

De bijeenkomst is bedoeld om stil te staan bij de stand van het land en de betekenis van de miljoenennota voor de ruimtelijke ontwikkeling en vastgoedmarkt in Nederland. De bijeenkomst staat onder leiding van prof. dr. Tom Berkhout van het Nyenrode Real Estate Center. De expertmeeting draait om de inhoud, is verdiepend en zorgt voor discussie, en gezien de aard ervan worden vooral overheden, beleggers, woningcorporaties, retailers en financiers uitgenodigd.

De inleidingen van Coen Teulings en Mariëlle Beenackers gaven de genodigden van 10 personen per tafel voldoende stof tot discussiëren. Daar komen altijd wel ideeën uit zoals: 'We hebben voor gebiedsontwikkelingen al een MER (milieueffectenrapportage), is het niet tijd voor een gezondheids-effectenrapportage (GER)?' En deze: 'Het budget voor de zorg in de rijksbegroting is € 70 mrd. Als er met gebiedsontwikkeling zo'n gezondheidswinst te behalen is, zou er eigenlijk wat van dat budget naar ruimtelijke ordening moeten.'