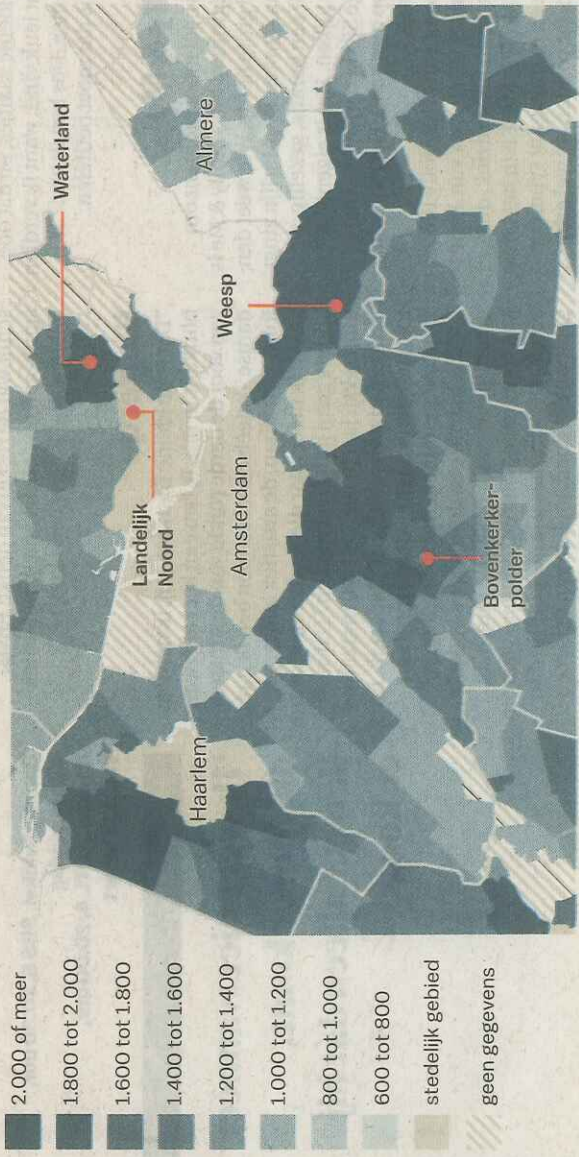


Bouwen in Waterland?

Gemiddelde huizenprijs in euro's per vierkante meter in Almere en landelijke gebieden rond steden



BRON: GROEI EN KRIMP © LVDB / HET PAROOL

'Bouw in Waterland, niet in Almere'

Bart van Zoelen
AMSTERDAM

Er moeten meer mogelijkheden komen voor nieuwbouw in het groen van Waterland en de Bovenkerkerpolder. Bouwen langs de stadsrand kan te verkiezen zijn boven steeds meer woningen in Almere, met alle forensenstromen die daaruit voortvloeiën.

Dat zegt Coen Teulings, hoogleraar aan de UvA en de Universiteit van Cambridge en oud-directeur van het Centraal Planbureau. "We moeten ons afvragen of we voor heel Noord de ringweg het einde van de stad willen laten zijn. Of dat we voorbij de ring ook nog eens wat bouwen."

"Natuurlijk zijn er goede redenen om dat niet te doen, omdat we ergens een groengebied willen openhouden

voor natuur en recreatie rond de stad," zegt Teulings. "Maar we kunnen niet alle gebieden blokkeren van uit dit soort overwegingen."

Teulings komt tot die conclusie in het boek *Groei & krimp*, dat hij met drie andere economen heeft geschreven. Zij zijn van mening dat ruim een kwart van de nieuwbouw uit de afgelopen dertig jaar op de verkeerde plek is gebouwd.

Op deze plekken is de waarde tot ver onder de duizend euro per vierkante meter gedrukt. Beduidend minder dus, dan de kosten die destijds zijn gemaakt voor de bouw. De economen concluderen: als de grondeigenaren nu nog eens voor het besluit zouden staan om deze woningen te bouwen, zouden ze ervan afzien.

Dat geldt, behalve voor regio's waar de bevolking krimpt, ook voor grote

delen van Almere. De afstand tot Amsterdam is kennelijk te groot. Was gekozen voor woningen dicht bij de stad, dan waren die, gezien de ontwikkeling van de woningprijzen op dit soort plekken, beter in de smaak gevallen.

'Natuurlijk zijn er goede redenen om niet voorbij de ring te bouwen'

"In de Bovenkerkerpolder, Waterland en Weesp zie je dat een vierkante meter meer zou hebben opgebracht, terwijl daar weinig tot niets gebouwd is," zegt Teulings. "Er is natuurlijk enorm weerstand tegen bouwen in Waterland, maar je ziet aan onze plaatjes dat er vraag naar is. Het volbouwen

van de Bovenkerkerpolder, wie weet moeten we dat ook doen."

Steeds maar meer nieuwbouw in Almere brengt ook extra kosten en milieuschade met zich mee door forensen die dag na dag pendelen tussen woning en werk. "De balans zou meer moeten uitslaan naar bouwen dichterbij Amsterdam."

Daar komt bij dat het voor de economie gunstig is als zo veel mogelijk hoogopgeleiden dicht op elkaar in de grote stad wonen. Het brengt Teulings ook tot de conclusie dat woningcorporaties niet alleen sociale huurwoningen moeten bouwen, maar des te meer voor de middenklasse: hoogbouw voor startende hogeropgeleiden die zich nog geen koophuis kunnen veroorloven.

Bouw toch gewoon bij de stad → 46

Nieuwbouw Veel woningen staan op impopulaire plekken

Bouw toch gewoon bij de stad

Er wordt te weinig gebouwd rond Amsterdam en te veel in Almere, concludeert **Coen Teulings**. 'Waarom willen we mensen in Almere laten wonen terwijl ze zich eigenlijk liever dichterbij Amsterdam vestigen?'

Bart van Zoelen

Ruim een kwart van de nieuwbouw van de afgelopen dertig jaar is op de verkeerde plek gebouwd. Tot die conclusie komen vier economen – Wouter Vermeulen, Henri de Groot, Gerard Marlet en Coen Teulings – in hun deze week verschenen boek *Groei & krimp*. Zoals overal in de wereld trekken hoogopgeleiden naar de stad. Samengeklonterd in steden als Amsterdam, Utrecht, Groningen en Eindhoven zorgen ze voor extra groei en innovatie. Daar tegenover staan regio's die leeglopen. Uit de ontwikkeling van de woningprijzen van 1985 tot 2012 stellen de economen heel precies vast waar nieuwbouw in een behoefte voorziet. En dan blijkt de prijs per vierkante meter voor ruim een kwart van de nieuwe woningen lager dan duizend euro, de kosten om de opstal te bouwen. Als de eigenaar van de grond opnieuw mocht beslissen over de bouw, dan zou hij zijn grond onbebouwd laten. Het gaat vooral om regio's waar de krimp al is ingezet, zoals Oost-Groningen en delen van Limburg, maar ook om grote delen van Almere.

Als de markt zijn werk had gedaan, dan was Almere een dorp zo groot als Zeewolde gebleven? "Zo stond het in ons persbericht. Dat is wel heel klein, maar inderdaad: in Almere is veel gebouwd, terwijl er eigenlijk verdomd weinig vraag is. Alleen in het stadscentrum kom je misschien in de buurt van de bouwkosten, ruim duizend euro per vierkante meter. In de Bovenkerkerpolder, Waterland en Weesp zie je dat een vierkante meter meer zou hebben opgebracht, terwijl daar weinig tot niets is gebouwd. Als daar huizen waren gebouwd, was iedereen daar helemaal enthousiast van geworden."

De afstand is het struikelblok? "Helemaal als de Hollandse Brug vol staat. In Almere willen de mensen liever niet wonen; dat vinden ze toch te ver weg. Amsterdam blijft enorm in trek. Het centrum van Amsterdam is de plek waar de prijzen het hardst zijn gestegen van heel Nederland. Vandaar onze conclusie dat het effectiever was geweest om rond Amsterdam te bouwen."

Minder bouwen in Almere dus? "We hebben inmiddels met zijn allen wel geconstateerd dat we de groei van Almere beter wat kunnen uitstellen. Dan wordt Almere niet die enorme forensenstad die sommigen voor ogen hebben."

In Den Haag is dat besef misschien doorgedrongen, in Almere zijn ze nog druk aan de gang. "De wal zal het schip keren naarmate huizen minder opbrengen dan de bouw kost. Daar staat een enorme markt tegenover dichtbij

Amsterdam. Er is natuurlijk enorme weerstand tegen bouwen in Waterland, maar je ziet aan onze plaatjes dat er vraag naar is. Het volbouwen van de Bovenkerkerpolder, wie weet moeten we dat ook maar doen."

Bouwen in Waterland is niet zomaar uitgesloten. Er zijn toch meer overwegingen dan economische?

"Natuurlijk zijn er allerlei andere overwegingen van belang, bijvoorbeeld dat we ergens een groengebied willen openhouden voor natuur en recreatie rond de stad. Maar we kunnen niet alle gebieden blokkeren vanuit dit soort overwegingen. We moeten ons afvragen of we voor heel Noord de ringweg het einde van de stad willen laten zijn. Of dat we voorbij de Ring ook nog eens wat bouwen. Er is in ieder geval vraag naar."

"Tegelijk wil je ook die forensenstromen voorkomen die het onvermijdelijke gevolg zijn van meer nieuwbouw op die plek. Die brengt ook enorme kosten met zich mee, in de vorm van overlast en milieuschade. De balans zou meer moeten uitslaan naar bouwen dichterbij Amsterdam."

Jullie berekeningen stoppen op het dieptepunt van de crisis. Maakt dat de conclusies niet extra somber?

"Onze data gaan over een langere periode, van 1985 tot 2012. Onze conclusies zijn niet louter het gevolg van de crisis. En het gaat om de relatieve verhoudingen van de vraag naar woningen op verschillende locaties. En dan zie je dat er veel meer vraag is naar nieuwbouw dichtbij Amsterdam dan verder van de stad. Waarom willen we mensen in Almere laten wonen, terwijl ze zich eigenlijk liever dichterbij Amsterdam vestigen?"

De gedachte was altijd: het is onze wooncultuur, we willen een huis met een tuin en gaan daarvoor ook graag naar Almere.

"Er zijn vast groepen mensen voor wie dat geldt, maar dat zijn er steeds minder. Er wordt enorm veel betaald voor huizen in Amsterdam. Iedereen wil daar wonen. Ik heb het ook niet bedacht, de woningprijzen spreken voor zich."

Ook aan Amsterdamse kant zijn niet de juiste keuzes gemaakt? Jullie noemen een allergie



Coen Teulings was tot 2013 directeur van het Centraal Planbureau. Sindsdien is hij hoogleraar economie aan de universiteiten van Cambridge en Amsterdam.

'Iedereen wil wonen in Amsterdam, de prijzen spreken voor zich'

voor hoogbouw en de remmende invloed van de corporaties.

"De corporaties worden teruggeduwd in hun taak om alleen te bouwen voor de allerlaagste inkomens. Juist in Amsterdam moeten corporaties een bredere taak hebben: bouwen voor de middenklasse van startende hogeropgeleiden die zich geen koophuis kunnen veroorloven. Dat zullen relatief kleine en niet grondgebonden woningen zijn, maar zo kunnen we Amsterdam voor hen bereikbaar houden, goed opgeleide mensen die voor de stad heel waardevol zijn."

Amsterdam moet naar minder sociale huurwoningen? Dat ligt gevoelig.

"Dan zijn er meteen mensen die zeggen: Amsterdam mag geen getto van hogeropgeleiden worden. Wij denken dat dit onvermijdelijk en goed is voor Nederland als geheel. Tenminste, niet louter hogeropgeleiden, dat zal nooit gebeuren. Juist op een plek met veel hogeropgeleiden met veelal een wat hoger inkomen ontstaat een enorme vraag naar persoonlijke diensten zoals kappers, espressobars en ontbijtgelegenheden. Dat geeft op de arbeidsmarkt automatisch vraag naar lageropgeleiden, een prima combinatie."

"Het is een natuurlijk proces dat je in de hele wereld ziet: hogeropgeleiden clusteren in succesvolle steden. Dichterbij elkaar zorgen ze voor meer productiviteit en een enorme sprong in het welvaartsniveau. Uiteindelijk profiteert het hele land daarvan. We hebben een paar van die plekken en daar moeten we zuinig op zijn. Niet iedere plek hoeft een perfecte afspiegeling te zijn van de Nederlandse bevolking."

Groei & krimp. Waar moeten we bouwen – en waar vooral niet? Wouter Vermeulen, Coen Teulings, Gerard Marlet, Henri de Groot, VOC Uitgevers, €39,95.

→ Het stadshart re; in de Flevop het aanbod van v de vraag ver over FOTO SIEBE SWART

