

Waterland Groen rond Amsterdam moet onbebouwd blijven

Als de vrije markt faalt

Voormalig CPB-directeur Coen Teulings slaat de plank mis met zijn pleidooi om te bouwen in het groen rond Amsterdam, schrijft **Henk Folmer**.

In een interview in *Het Parool* van 5 maart zegt voormalig CPB-directeur Teulings dat Amsterdam een veel aantrekkelijker woonomgeving is dan Almere. Daarom zou het beter zijn de groei van Almere wat uit te stellen. Om toch aan de vraag naar woningen in de regio Amsterdam te voldoen zou in de directe omgeving van Amsterdam, zoals Waterland, Weesp en de Bovenkerkerpolder, gebouwd kunnen worden.

Als bewijs voor zijn stelling gebruikt Teulings de woningprijzen. Alleen in het centrum van Almere komen deze in de buurt van de bouwkosten. Daarbuiten liggen ze er ver onder, wat duidt op een geringe belangstelling. Voor de Bovenkerkerpolder, Waterland en Weesp denkt Teulings dat vergelijkbare woningen meer zouden hebben opgebracht dan buiten het centrum van Almere. Daarom was het volgens hem beter geweest de markt zijn werk te laten doen en in de directe omgeving van Amsterdam in plaats van in Almere woningen te bouwen.

Teulings heeft gelijk dat de directe omgeving



Henk Folmer is hoogleraar ruimtelijke economie aan de Rijksuniversiteit Groningen.

van Amsterdam een aantrekkelijker woonomgeving is dan Almere, onder andere vanwege een betere bereikbaarheid. Hij zal ongetwijfeld ook beamen dat de bereikbaarheid nog veel beter is vanuit het Vondelpark. De prijs van een flat daar zou de bouwkosten ruim overstijgen en uitkomen op een niveau dat vele malen hoger ligt dan in heel Almere en zelfs in het nabijgelegen Waterland.

Desondanks pleit Teulings er niet voor om de markt ook in het Vondelpark haar gang te laten gaan want hij zou zich volkomen ongelofwaardig maken. Immers, het Vondelpark, een van de parels van Amsterdam, is van grote recreatieve betekenis en wordt door iedereen, waarschijnlijk ook de meeste hoogopgeleide woningzoekenden, als onaantastbaar beschouwd.

Rijke flora en fauna

De vraag rijst of wat het Vondelpark geldt, ook niet voor Waterland geldt. Immers, Waterland is door zijn rijke flora en fauna, vooral zijn weidevogelpopulaties, uniek in de Randstad en, door de steeds verder steeds meer intensieve landbouw waardoor er steeds meer weidevogels en bloemrijke graslanden verdwijnen, zeldzaam in heel Nederland. Hoewel het wellicht iets minder vaak bezocht wordt door de Amsterdammer dan het Vondelpark, is het van grote recreatieve betekenis. Daarom hoort het evenzeer bij Amsterdam als het Vondelpark en dient het ondanks de potentiële hoge woningprijzen, open en onbebouwd te blijven.

De redenering van Teulings gaat ook in andere opzichten mank. Hij wijst de slechte bereikbaarheid van Amsterdam, vooral de files op

Hollandse Brug, aan als een belangrijkste oorzaak van de geringe aantrekkelijkheid van Almere. Als dit de kern van het probleem is, ligt verbetering van de bereikbaarheid, voor de beter openbaar vervoer, voor de hand. Bovendien zal uitbreiding van Waterland ook verkeersproblemen veroorzaken. Met andere woorden, de oplossing van Teulings betekent naast vernietiging van het natuurlijke kapitaal in Waterland, een verschuiving van de bereikbaarheidsproblemen van Amsterdam van noordoost naar noord. Verder is bereikbaarheid een belangrijke, maar niet de enige factor die de aantrekkelijkheid bepaalt. Voor Amsterdam is

dat zeker ook het gevoel Amsterdammer te zijn. Almere noch Waterland kan dat bieden.

Betrouwbaar kompas

Teulings laat zich leiden door marktprijzen: bouw daar waar de prijzen het hoogst zijn. Het is echter algemeen bekend dat de markt lang niet altijd een betrouwbaar kompas is. Dit geldt in het bijzonder ten aanzien van goederen als milieu, natuur en landschappelijke kwaliteit, die geen prijzen hebben. Wanneer alleen marktprijzen de doorslag geven, wordt aan deze goederen de waarde toegekend die zij in het maatschappelijk en economisch verkeer

hebben. Om dergelijk falen van de markt te voorkomen, moet hun waarde op een andere manier vastgesteld worden.

De economische wetenschap beschikt tegenwoordig over een groot aantal methoden die hiervoor gebruikt kunnen worden. Alleen wanneer alle voor- en nadelen – financiële en niet-financiële – van bebouwing op diverse locaties, zoals Waterland en Almere, tegen elkaar afgewogen en met elkaar vergeleken worden, kan men tot een verantwoorde beslissing komen. Het is zeer de vraag of Waterland uit een dergelijke vergelijking als geschikteste bouwlocatie uit de bus zou komen.

We laten de wetten van de vrije markt toch ook niet los op het Vondelpark?



→ Het Vondelpark, een van de parels van de stad.

FOTO MARTIJN BEEKMAN/ANP