



GOED BASISMATERIAAL, TOCH MISLUKT FRISO DE ZEEUW

De parlementaire Tijdelijke Commissie Huizenprijzen heeft met haar rapport *Kosten Koper* een kudde bokken geschoten. Vooral de vele aanbevelingen die pleiten voor meer staatssturing verdienen geen navolging. Toepassing zou de kostprijs per woning alleen maar verder opvoeren. Wat troost biedt, is dat met de aanbevelingen nagenoeg niets zal gebeuren. Aan het deugdelijke onderzoeksmateriaal van Rigo en de Brinkgroep heeft niet gelegen. Evenmin aan het leger deskundigen dat de Commissie heeft aangehoord.

Andere commentatoren hebben zich al uiterst kritisch over de aanbevelingen uitgelaten (zie: gebiedsontwikkeling.nu). Ik beperk mij hier tot twee mythes waar de Commissie niet echt los van komt. De eerste is deze: met de bouw van meer woningen in de jaren negentig zou de grote prijsstijging van woningen achterwege zijn gebleven. Alle deskundigen die de Commissie raadpleegde, maakten bij herhaling duidelijk dat de woningmarkt een voorraadmarkt is. Dat betekent dat de prijzen van nieuwbouwwoningen zich aanpassen aan de transactieprizen van woningen binnen de bestaande voorraad. Of je nu de gebruikelijke 1% per jaar aan de voorraad toevoegt of 2%, dat maakt voor de prijsvorming nauwelijks uit. Je zou in één jaar minstens 10 keer zoveel nieuwe woningen op de markt moeten brengen, wil de nieuwbouw echt neerwaartse invloed hebben op de prijzen. Dat zou een productie van 800.000 woningen in één jaar vergen; volstrekt onhaalbaar natuurlijk. Denk alleen maar aan de ruimtelijke orderingsprocedures en de gelimiteerde capaciteit van aannemingsbedrijven.

Tegen de sterk gestegen vraag als gevolg van welvaarts-groei, toename van het aantal huishoudens, de lage rentestand en de verruimde leenmogelijkheden, viel eenvoudigweg niet op te bouwen. De complot- en karteltheorie dat gemeenten en marktpartijen opzettelijk de nieuwbouw beperkt hielden, om zo de prijzen hoog te houden, is dan ook economisch onlogisch. De Commissie prikt deze domme theorie niet door. Het rendement van gemeenten en marktpartijen op de toevoeging van extra woningen was veel groter dan de minuscule bijdrage die deze extra

woningen leverden aan het drukken van verkoopprijsniveau. Hebben de verschillende partijen dan niet geprofiteerd van deze aanbiedersmarkt? Vanzelfsprekend wel: de oorspronkelijke grondeigenaar, de gemeente als grondexploitant, de projectontwikkelaar, de bouwer, de bank en de eerste koper profiteerden. De mate waarin varieerde naar tijd, plaats, spelers en rolverdeling. De Commissie doet alsof 'de kopers' steeds de pineut waren. Onjuist; velen hebben leuke vermogenswinsten geboekt. Dat brengt ons bij mythe nummer twee: huizen in Nederland zijn in relatie tot het ons omringende buitenland veel te duur; 'de luchtbel moet er uit!' De professoren Peter Boelhouwer, Johan Conijn en Caspar van Ewijk keerden zich in hun gesprek met de Commissie massief tegen deze veelgehoorde stelling. Naast beschikbaar onderzoeksmateriaal in-kijken, kan iedereen de test zelf doen. Woningen in Duitsland, net over de grens bij Zevenaar of Enschede, zijn gematigd geprijsd: vrijstaande nieuwbouwhuizen voor rond de € 200.000 op een kavel van 500 m². De economie is in die regio echter zwak en bevolking trekt weg, met lage woning- en grondprijzen tot gevolg. Maar wie doorrijdt naar het stedelijk gebied Düsseldorf-Keulen, merkt dat de prijzen omhoog schieten. In Düsseldorf doen nieuwbouwappartementen gemiddeld € 4100 per m²; een grondgebonden rijtjeshuis kost gemiddeld € 521.000. In stedelijke regio's als Hamburg betaalt men gemiddeld € 4200 per m² voor een nieuwbouwappartement, in Frankfurt € 4250 en in München € 5100. Deze prijsniveaus liggen substantieel boven het niveau in onze grote steden. De grondprijzen zijn er (dus) ook hoger: in Frankfurt gemiddeld € 600 per m² en in München € 1100 per m². Hetzelfde beeld zien wij in Franse metropolen als Parijs, Lyon, Bordeaux en Nice. Met name de internationale dimensie heeft in het werk van de Commissie ontbroken. Alleen al zo'n simpel ritje naar de oosterburen had geestverruimend kunnen werken.

Prof. mr. Friso de Zeeuw is directeur Nieuwe Markten Bouwfonds Ontwikkeling en praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling TU Delft