

## Rem op bouwen jaagt huizenprijzen weer door het plafond

een verkorte versie van dit artikel werd op 18 september 2014 gepubliceerd in **deVolkskrant**

**Het pleidooi van het Planbureau voor de Leefomgeving voor een rem op nieuwbouw van woningen is onjuist en onverantwoordelijk. Zo ontstaat schaarste op de woningmarkt en rijzen de kooprijzen straks weer de pan uit, stelt Friso de Zeeuw.**

Na acht jaar crisis komt er eindelijk weer beweging in de woningmarkt en nu al maant het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) gemeenten om toch vooral voorzichtig zijn te zijn met het bouwen van nieuwe huizen. De generatie babyboomers is namelijk binnen enkele decennia overleden en dan zijn er meer dan genoeg woningen op de markt, zo redeneert het PBL. Deze analyse faalt. Bouwen met de handrem erop, juist nu de markt opkrabbelt, zou betekenen dat we niets van het verleden hebben geleerd. De Nederlandse woningmarkt is decennialang in de tang gehouden met een kunstmatige schaarste waardoor de prijzen de pan uitrezen en consumenten amper keuzevrijheid hadden. Die fout moeten we niet nog een keer maken.

Het lijkt erop als het PBL zich verslikt in de eigen cijfers.

Het rapport [Nieuwe uitdagingen op de woningmarkt](#) constateert het bureau dat er tot 2040 nog ongeveer een miljoen huishoudens bijkomen, waarna de bevolking mogelijk stabiliseert. Dat spoort met andere onafhankelijke onderzoeken. Natuurlijk moeten we deze ramingen voorzichtig en met ruime marges hanteren. Maar van een forse toename kunnen we veilig uitgaan, en die zullen toch moeten wonen. Daarnaast bestaat een jaarlijkse vervangingsbehoefte van rond de 15.000 gesloopte woningen.

### Drie misverstanden

Ik noem drie kernelementen in de redenering van het Planbureau die niet kloppen.

Herbestemmen van lege kantoren kan een alternatief zijn voor nieuwbouw, zo stelt het PBL. Er staat zo'n 7,6 mln. m<sup>2</sup> kantoorruimte leeg. Stel dat - heel optimistisch geraamd - 30 % daarvan zich leent voor transformatie naar een woonfunctie, dan levert dat totaal 20.000 woningen op. Dat is 2% van de totale behoefte. Herbestemmen moeten we vooral doen, maar denk niet dat het kwantitatief veel zoden aan de dijk zet.

Punt twee. In alarmerende toonzetting stelt het PBL dat in 2030 ongeveer 50.000 koopwoningen per jaar vrij komen, omdat de ouderen die er wonen overlijden. Nou en? Jongere huishoudens zullen die woningen kopen. En die 50.000 is geen dramatisch hoog getal. Momenteel bieden 65-plussers 80.000 woningen te koop aan. Het gaat om doorgaans populaire woningtypen die inmiddels weer aftrek vinden bij verschillende doelgroepen. Dus er is geen reden om aan te nemen dat die over 15 jaar leeg komen te staan.

Het derde misverstand schuilt in de veronderstelling dat alleenstaanden - de groep die de komende jaren het hardst groeit - massaal in een appartement willen wonen. Onderzoek wijst niet in die richting. Eengezinswoningen blijven populair, ook bij huishoudens die niet als 'gezin' zijn te kenschetsen. Uitgebreid woningmarktonderzoek in Brabant laat zien dat de voorkeur voor woningtypes niet erg verandert en - opvallend - ook jonge mensen qua woningvoorkeur nog traditioneler kiezen dan hun ouders. We constateren wel een verschuiving van woonlocatie-voorkeur naar de steden en de plaatsen daaromheen. Naarmate de trek naar de stedelijke regio's doorzet, zullen geleidelijk aan ook meer typische stadswoningen (grondgeboden woningen in een hogere dichtheid en met slimme parkeeroplossingen) gebouwd worden.

*Even gluren bij de buren. Duitsland heeft een nagenoeg stabiele bevolking. Die is ouder dan de Nederlandse, met meer alleenstaanden. Niettemin bestaat in bepaalde stedelijke regio's in Duitsland een enorme vraag naar woningen en stijgen de prijzen, onder meer als gevolg van de binnenlandse migratie. Het gaat niet alleen om appartementen; "Das Reihenhuis feiert ihr comeback" schreef eerder deze maand het dagblad Die Welt in een [gedocumenteerd artikel](#).*

### **"Haidewietska, vooruit geeft gas"**

Wij koersen in ons land naar een groter onderscheid tussen groeiregio's, stabiele gebieden en enkele krimpregio's, ook al zijn die laatste in vergelijking met andere landen beperkt. Natuurlijk moeten bouw- en vernieuwingsprogramma's daarop worden afgestemd; dus niet overal plankgas bouwen. In groeiregio's bestaat echter alle reden om voluit en met voortvarendheid kracht in te zetten op een gevarieerd bouwprogramma. Met een variëteit aan locaties, binnenstedelijk en aan de rand van de steden. De prijzen stijgen al weer fors in en rond Amsterdam; Utrecht en andere steden volgen. Het recept luidt hier niet "voorzichtig, met de handrem erop", maar: "haidewietska, vooruit geeft gas!". De betaalbaarheid van het wonen staat op het spel; daarom is het pleidooi van het Planbureau om te remmen zo onverantwoordelijk.

Tja, een pleidooi vanuit de bouwwereld, zullen sceptici zeggen over dit betoog. Het ligt toch even anders. Want in de zoektocht naar de stijging van de huizenprijzen in de periode 1995-2008, trof het ontwikkelend en bouwend bedrijfsleven het verwijt dat die de nieuwbouw bewust rantsoeneerde; om zo hogere verkoopprijzen te kunnen realiseren. Zelfs een aparte onderzoekscommissie van de Tweede Kamer heeft zich in 2013 het hoofd gebroken over de oorzaken van de prijsstijging. Als we over een jaar of vijf toe zijn aan een nieuw parlementair onderzoek naar de enorme stijging van de huizenprijzen in de periode 2014-2018, kan de commissie haar onderzoek in een dag afronden: "Het rapport "Nieuwe uitdagingen op de woningmarkt" van het PBL, daar begon het mee".

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