

**Bron:** Het Financieele Dagblad, 18 augustus 2017

Door: Friso de Zeeuw is praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling TU Delft en directeur Nieuwe Markten bij gebiedsontwikkelaar BPD. Rink Drost is senior adviseur Wonen bij Bureau Stedelijke Planning

## **Neem Amsterdam niet als norm voor aanpak problemen op woningmarkt**

Zelfs een klein land als Nederland, waar de volgende stad nooit ver is, kent nu drie verschillende woningmarktgebieden. Het gaat om Amsterdam, het Rompertje (rest Randstad, Midden-Brabant, westelijk Gelderland met een uitloper naar Zwolle) en de overige regio's. Dat vraagt om drie passende beleidsreacties. Het bijbouwen van circa 700.000 woningen maakt daar deel van uit.

Die Amsterdamse woningmarkt is sinds 2015 een verhaal apart. De hoofdstad — althans de populaire stadsdelen daarvan — heeft zich volstrekt losgezongen van de rest van Nederland, ook van de eigen provincie en regio. De statistische superlatieven trekken veel aandacht. Woningmarktdeskundige prof. Peter Boelhouwer ziet een huizenbubbel groeien.

Een cocktail van factoren veroorzaakt de extreme stijging van de huizenprijzen. De stevige vraag komt primair voort uit de 'normale' populariteit van de hoofdstad. De aantrekkelijke historische kern, topvoorzieningen, internationaal bedrijfsleven en hogeronderwijsvoorzieningen dragen daaraan bij. De toestroom van expats, buitenlandse studenten en niet-westerse migranten verhoogt de druk op de dure en goedkope delen van de woningvoorraad.

Daarbij komt nog de verhuur via Airbnb. Deze onttrekt reguliere woonruimte aan de aanbodkant op een schaal die nergens in ons land voorkomt. Verder vergroot de liberalisatie van het huurregime het aandeel vrijesector-huurwoningen. Dat trekt particuliere beleggers aan die kleine woningen aankopen en verhuren. Samen met de lage rente zorgde dit voor een aankoopgolf van beleggingsobjecten. 12,6% van de aankopen in Amsterdam kwam in 2016 voor rekening van particuliere beleggers. Een ongehoord hoog percentage.

### **Ander recept**

Voor rest Randstad en gebieden elders in Nederland geldt ander recept dan voor hoofdstad

De specifieke Amsterdamse situatie vraagt om geprofileerd beleid. Dat zou onder meer moeten bestaan uit meedogenloze bestrijding van tijdelijke verhuur via Airbnb en branchegenoten. En het stadsbestuur zou absolute prioriteit kunnen geven aan woningbouwproductie voor werkende middengroepen, inclusief gezinnen. De hoofdstedelijke politiek maakt momenteel andere keuzes en zet weer fors (40%) in op de bouw van sociale huurwoningen.

Het tweede woningmarktgebied bestaat uit het grootste deel van de Randstad, Midden-Brabant, Westelijk Gelderland en de Veluwe tot en met Zwolle. In dit zogenaamde Rompertje gaat het economisch gesmeerd en groeit het aantal huishoudens. We zien een vrij gezonde aantrekkende markt, maar zonder de Amsterdamse excessen. Dat blijkt bij voorbeeld uit het

feit dat huizenprijzen in de grote steden ongeveer even hard stijgen als de prijzen in de provincie waarin steden zijn gelegen. Niettemin groeit het woningtekort, in alle categorieën. Hier moet het motto luiden: de woningproductie omhoog, versnellen en zorgvuldig nieuwe locaties aanwijzen, binnen- en buitenstedelijk. De benaming Vinex 2.0 zou niet misstaan.

Het verdient aanbeveling om niet alleen te kijken naar de steden, maar ook naar de kleinere plaatsen in de invloedssfeer van die steden. Als de bereikbaarheid klopt en waardevolle groengebieden ontzien worden, is een zekere spreiding van nieuwbouw en voorzieningen verantwoord.

### **Afwijkend**

Het kan geen kwaad te onderstrepen hoe afwijkend de situatie op de woningmarkt in Amsterdam inmiddels is

Voor de overige regio's — het derde woningmarktgebied — geldt een ander recept. Aanvullende woningbouw op maat, soms mondjesmaat. Geen spreiding, maar eerder concentratie in 'regionale kampioenen'. Dat zijn vaak de regionale centrumsteden zoals Groningen, Maastricht, Leeuwarden en Enschede. Zo kan men het voorzieningenniveau in de regio op peil houden.

Binnen het derde woningmarktgebied bevindt zich ook een beperkt aantal krimpgebieden. Vooral daar heeft de keuze voor concentratie pijnlijke gevolgen. De verliezers raken nog meer kwijt: school, politiepost, buurthuis en lijnbus. Spreiding heeft evenwel erosie van het voorzieningenniveau in de hele regio tot het gevolg en dat is het slechtere alternatief.

Amsterdam is de huiskamer van Nederland. Het kan geen kwaad te onderstrepen hoe afwijkend de situatie op de woningmarkt daar inmiddels is. Het nieuwe kabinet moet in zijn aanpak van de woningmarkt en het ruimtelijk beleid niet de hoofdstad als norm nemen. Een voorbeeld: om de Amsterdamse 'bubbelverschijnselen' tegen te gaan, zou het idee kunnen postvatten om de hypotheeklimieten voor woningkopers in te perken. DNB en AFM zitten daar al op te azen. Niet doen dus. De rest van het land wordt de dupe.

**Prof. mr. Friso de Zeeuw is praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling TU Delft en drs. Rink Drost is senior marktonderzoeker Dura Vermeer.**