

*Edward Glaeser*

# “Amsterdam moet bouwen om middenklasse te behouden”

De laatste jaren stijgen de woningprijzen in de Randstad flink, Amsterdam voorop. Hoe komt dat? En wat kunnen beleidsmakers doen om de woningmarkt toegankelijk te houden? We vroegen het stedelijk econoom Edward Glaeser, die op 2 november in Amsterdam de KVS-Tinbergenlezing houdt.

**ROBERT  
KLEINKNECHT**  
Vak- en eind-  
redacteur

**E**dward Glaeser (1967) is hoogleraar economie aan *Harvard University* en publiceert regelmatig in wetenschappelijke toptijdschriften. In een profiel in *The New York Times* noemde de Nobelprijswinnaar George Akerlof hem ooit “een genie” en Gary Becker, een andere laureaat, stelde dat Glaeser eigenhandig het vakgebied stedelijke economie nieuw leven heeft ingeblazen (NYT, 2006). In zijn boek *Triumph of the city* verklaart Glaeser de mondiale opkomst van steden (Glaeser, 2011). Alle reden dus voor een interview met deze Amerikaanse econoom, voor wie Nederland geen onbekend terrein is – tijdens het interview blijkt hij op de hoogte van de situatie in Amsterdam, Eindhoven en Friesland, en bovendien spreekt hij alle namen ook nog eens correct uit.

*Dertig jaar terug wilde vrijwel niemand meer in de stad wonen, nu vliegen de huizenprijzen in steden als Amsterdam, Londen en New York omhoog. Hoe komt dat?*

“De mondiale opkomst van steden is bijzonder opmerkelijk als we kijken naar hun situatie enkele decennia geleden. Zelf groeide ik in de jaren zeventig op in New York, dat gelijkenissen vertoont met Amsterdam in die tijd (ik ging in New York overigens naar een door Nederlanders in 1628

opgerichte school). Beide steden kenden een glorieus verleden, maar waren in verval geraakt met het vertrek van de industrie naar plekken waar de kosten lager waren. De criminaliteit was hoog en op straat was er sprake van sociale wanorde.

Het leek erop dat de *urban age* voorbij was, althans in het Westen. Steden als Boston, Buffalo en Seattle in de Verenigde Staten, en Hamburg en Londen in Europa, waren op weg naar de vergetelheid. In Seattle plaatsten twee makelaars in 1971 een billboard langs de snelweg met de vraag “Wil de laatste persoon die de stad verlaat, het licht uit doen?” Vliegtuigproducent Boeing schroefde het aantal banen flink terug, en zoals niemand zich voor Detroit een toekomst kon voorstellen zonder General Motors, gold hetzelfde voor Seattle zonder Boeing.

In de afgelopen 35 jaar hebben we echter een opmerkelijke wederopstanding van steden meegemaakt. Dit is het gevolg van tweede parallelle trends: een toename van het belang van nabijheid in de economie, en een groeiende vraag naar het vermaak en plezier dat steden te bieden hebben.

Het toegenomen belang van nabijheid in de economie was een verrassende ontwikkeling. We dachten dat de transportkosten als gevolg van globalisering en technologische ontwikkelingen effectief nul zouden worden, met als gevolg dat nabijheid minder belangrijk zou worden en dat diensten, net als de industrie eerder, naar lagekostenlocaties zouden verschuiven. Het tegenovergestelde is gebeurd: het belang van nabijheid is juist toegenomen. Dat komt doordat het rendement op kennis en innovatie is toegenomen. Globalisering en technologische ontwikkelingen hebben zowel de schaal waarop een goed idee verkocht kan worden als de complexiteit van innovaties vergroot.



In een wereld waarin innovatie, kennis en complexiteit de boventoon voeren, worden steden belangrijker. We zijn sociale wezens, die slimmer worden als we in de buurt van andere slimme mensen verkeren. Hoe moeilijker een idee is, hoe makkelijker het verloren gaat in de communicatie, en hoe waardevoller het *face-to-face*-contact wordt. Zo valt de wedergeboorte van New York niet los te zien van de opleving van de financiële sector in de jaren tachtig en negentig, dat een typisch kennis-intensief vakgebied is. Bij Seattle was het niet de financiële sector, maar een kennis-intensieve sector als de ICT die de toon aangaf. Denk aan bedrijven als Amazon en Microsoft.

Als we kijken naar de steden die bijzonder succesvol zijn, dan zien we dat menselijk kapitaal de gemeenschappelijke noemer vormt. Dat geldt ook voor Nederland: de regio's rond Amsterdam en Eindhoven zijn beide bijzonder menselijkkapitaalintensief – bij Eindhoven speelt hierbij een rol dat Philips altijd op scholing heeft ingezet. Een ander opmerkelijk element aan de regio Eindhoven is dat er ruimte is gemaakt voor *entrepreneurial ecosystems*. Dit is een tweede kenmerk van steden die het mondiaal goed doen: steden met veel kleine ondernemende bedrijven waren veel beter in het heruitvinden van zichzelf dan regio's die werden gedomineerd door enkel grote bedrijven. In dat opzicht bevond een stad als Detroit zich in de slechtst denkbare situatie: ze werd gedomineerd door drie grote bedrijven uit een-en-dezelfde sector (de autofabrieken General Motors, Ford en Chrysler) en kende een relatief laag scholingsniveau.

De tweede trend, die parallel aan het toegenomen belang van nabijheid voor economische ontwikkeling de wederopleving van steden verklaart, is de gestegen vraag naar steden als plekken van hoogwaardig vermaak en

plezier, zoals bijvoorbeeld liveconcerten, live-opera's en galleries. Dit heeft steden als Amsterdam en New York ook veiliger en minder obscuur gemaakt. Deze opkomst van de stad als consumptieplek is gelijk opgegaan met de opkomst van de stad als centrum van de kennisintensieve economie. De consumptie van dit soort goederen neemt namelijk toe naarmate men hoger opgeleid en welvarender is.”

*Het succes van steden maakt ze ook duurder. Steeds meer Amsterdammers vertrekken naar andere gemeenten omdat ze de stad niet meer kunnen betalen.*

“Steden worden aantrekkelijker voor hoogopgeleide en welvarende consumenten, en voor kennis- en informatie-intensieve producenten. Deze toegenomen vraag kan leiden tot verdringing van bewoners in de midden- en onderklasse, als steden niet veel bouwen, bijvoorbeeld omdat dit als gevolg van regelgeving of natuurlijke barrières niet mogelijk is. Deze verdringing kent overigens naast een economische ook een meer culturele component: er verdwijnen winkels die de oorspronkelijke inwoners bedienden en in de plaats daarvan komen er nieuwe ketens. De bruine kroeg gaat over de kop en maakt plaats voor Starbucks. Ook op die manier kunnen oorspronkelijke bewoners zich verdrongen voelen.”

*Er wordt soms ook gewezen op de toename van het aantal huizen dat aan toeristen wordt verhuurd, via platforms als Airbnb.*

“Het is lastig om het effect van Airbnb op de huizenprijzen empirisch vast te stellen. Wel zijn er dankzij steden die Airbnb hebben verboden, zoals Santa Monica, wat eerste indicaties dat mensen bereid zijn om meer voor een huis te betalen als ze dit kunnen verhuren. Daar staat tegenover dat mensen zich, dankzij de mogelijkheid van ver-

huur aan toeristen, wellicht een huis kunnen veroorloven dat ze anders niet hadden kunnen betalen. Ik ben daarom wat terughoudend ten aanzien van een verbod op een technologie als Airbnb. De verdringing van de middenklasse is vooral een gevolg van de stijgende mondiale vraag naar Amsterdam. Airbnb zie ik meer als symbool dan als oorzaak van deze stijgende vraag.”

*Wat kan Amsterdam doen om de verdringing tegen te gaan?*

“Voor beleidsmakers in Amsterdam is dit lastiger dan in veel steden in de Verenigde Staten. Daar kan het probleem verzacht worden door meer te bouwen, met name voor de middenklasse. Op die manier zijn steden als Dallas, Houston, Phoenix en Chicago bijvoorbeeld redelijk betaalbaar gebleven; in steden als New York en San Francisco zou ook meer gebouwd moeten worden om de prijsstijgingen tegen te gaan. In Amsterdam is dit echter het lastigst vanwege de historische architectuur; dat is mondiaal erfgoed dat je wil behouden. Je kan geen hoogbouw langs de grachtengordel gaan plaatsen.

## In Seattle stond in 1971 een billboard langs de snelweg met de vraag “Wil de laatste persoon die de stad verlaat, het licht uit doen?”

De vraag is daarom of er gebieden zijn in de buurt van het centrum waar een hogere bevolkingsdichtheid mogelijk is, zonder de historische schoonheid van de stad te aan te tasten. Dat is een uitdaging, maar zonder extra te bouwen wordt het een *zero-sum game*, waarbij een toenemende vraag leidt tot verdringing. Dat kan zorgen voor politieke onvrede en een wedstrijd in schuldenopbouw. En daar heeft niemand wat aan. De stijgende mondiale vraag naar Amsterdam als een plek om te wonen en zich te vermaken, zou juist een pluspunt moeten zijn dat voor heel Nederland voordelen biedt. Meer bouwen kan daarvoor zorgen. Dat beperkt niet alleen de verdringing, maar genereert ook banen, bijvoorbeeld in de bouw en de financiële sector.”

*Amsterdam heeft plannen voor hoogbouw, bijvoorbeeld in de Sluisbuurt. Daar is echter ook veel weerstand tegen.*

“Bij bouwplannen zijn er altijd winnaars en verliezers. Het is belangrijk om de verliezers op een of andere manier te compenseren. Zo zouden mensen die tegen hoogbouw aan moeten kijken, hier iets van waarde voor terug moeten krijgen. Daarnaast is het van belang om beleid te voeren wat betreft de keerzijde van de bevolkingsdichtheid. De drukte kan in goede banen geleid worden door het autogebruik te beperken; hiervoor is de invoering van het rekeningrijden een goede strategie.

Sommige delen van Amsterdam zijn al voetgangerszones geworden, en ook het fietsverkeer is goed ontwikkeld. Hierbij is het ook de uitdaging om de voetgangersdrukte te managen en het groeiende fietsverkeer veilig te houden. Wat betreft het fietsmodel vormt Amsterdam overigens een voorbeeld voor de hele wereld: zelfs steden als São Paulo en Johannesburg hebben nu plannen om het te imiteren, al lijken ze daar vanwege het klimaat en de openbare veiligheid helemaal niet zo geschikt voor.”

*In Nederland subsidiëren we eigenwoningbezit via de hypotheekrenteaftrek. Zou dat mensen kunnen helpen om aan een huis te komen?*

“Een subsidie zal de vraag bevorderen. Als het aanbod inelastisch is en een grotere vraag dus niet tot meer bouwen leidt, zoals in Amsterdam, vormt dat geen oplossing. Een subsidie zal dan alleen maar tot hogere prijzen leiden. Dat is dus geen goed idee.

Is het aanbod echter elastisch, zoals in veel Amerikaanse steden, dan zou een kleine stimuleringsmaatregel voor de middenklasse het eigenwoningbezit wél kunnen bevorderen. Maar ook dan is het beter als de overheid neutraal is in haar woningbeleid. Er zijn weliswaar aanwijzingen dat mensen die hun eigen woning bezitten zich meer inzetten voor de buurt [zie DiPasquale en Glaeser, 1999], maar omdat relatief veel aantrekkelijke koopwoningen zich in de voorsteden bevinden, zal stimulering van het eigenwoningbezit gepaard gaan met een vertrek uit de stad. Dat heeft ook nadelen. Zo gaat een lagere bevolkingsconcentratie samen met meer milieuvuiling. Het is daarom beter om een neutraal woningbeleid te voeren en niet, via subsidies voor eigenwoningbezit, in te grijpen in de markt.”

*Dat aanbod een grote rol speelt bij de totstandkoming van de huizenprijzen, laat u al zien in Glaeser et al. (2008). Voor economen zou deze uitkomst niet heel verrassend moeten zijn. Hoe komt het dat dit toch een van uw meest geciteerde papers van de laatste tien jaar is?*

“Ik wist niet dat deze paper zo vaak geciteerd werd, maar de – inderdaad intuïtieve – uitkomst valt wel goed te verklaren. Historisch gezien is er bij analyses van de huizenmarkt doorgaans meer aandacht geweest voor de vraagzijde, in het bijzonder als het gaat om bubbels in de markt. Dat geldt overigens voor meer *asset-pricing fields*. Ook investeerders onderschatten veelal de invloed van aanbod op de huizenprijzen. In 2006 was ik er, gegeven het elastische aanbod in Las Vegas en Phoenix, van overtuigd dat de huizenprijsstijgingen daar niet houdbaar zouden zijn. Vergeleken met de overweldigende aandacht voor vraagfactoren, zoals de rente, was hier echter weinig aandacht voor. Deze historische achtergrond zou de aandacht voor deze paper kunnen verklaren.”

*Terwijl de steden herboren zijn, blijven andere regio's achter. Gaat het succes van de steden samen met een groeiende tweedeling?*

“Als we kijken naar de Verenigde Staten, is een deel van het verhaal dat er altijd verdeeldheid is geweest. Zo waren er in de jaren vijftig achttien staten die een dubbel zo hoog inkomen hadden als de armste staat Mississippi. Vanaf de



jaren zestig tot aan de jaren tachtig vond er een grote convergentie in inkomens plaats: de armste staten, waaronder Mississippi, hebben toen een inhaalslag gemaakt. Op dit moment is Mississippi nog steeds de armste, maar heeft geen enkele staat meer een dubbel zo hoog inkomen.

Het convergentieproces is in de jaren tachtig echter gestopt: in de laatste dertig jaar is er sprake van een 'geografische sclerose', waarbij arme regio's in toenemende mate zijn gestagneerd. Hierdoor is er een enorme geografische tweedeling ontstaan, tussen enerzijds de verbonden stadsbewoners, met wie het erg goed ging, en aan de andere kant de minder verbonden mensen in wat ik het *Eastern Heartland* noem, het oostelijk deel van het midden van de Verenigde Staten. Hier is de werkloosheid onder mannen – die in de bloei van hun leven zouden moeten zijn – flink toegenomen. In 1950 was 5 procent van deze mannen werkloos, de laatste decennia is dit opgelopen tot 15 procent en in sommige delen van het Eastern Heartland is dit nu zelfs meer dan 25 procent. Deze cijfers zijn zelfs nog een onderschatting omdat zo'n tien procent van hen niet eens meer een baan zoekt. Vroeger ging het hierbij vooral om vrouwen die voor hun kinderen zorgden, nu omvat deze groep ook mannen. Zij hangen hele dagen voor de televisie en vaak zijn ze verslaafd aan opiaten. Dit is overigens voor een deel vooral een Amerikaans probleem; in Europa, en zeker in Nederland, lijken de verschillen vooralsnog minder groot."

#### *Kan deze tweedeling de opkomst verklaren van populistten zoals Trump?*

"Het heeft er zeker mee te maken. Het is vooral dit rurale Amerika waar de mensen voor Trump hebben gestemd, niet de middenklasse in New York. Het verschil is dat er in steden nog kansen zijn op een baan, ook voor de armen: zij kunnen altijd nog diensten verlenen aan de rijken. In ruraal Amerika zijn die banen er niet, nu de industrie daar is weggefallen.

Bovendien trekken de banen voor armen in steden vooral migranten aan, vanwege de hoge huizenprijzen: zij zijn bereid om in sobere omstandigheden te leven, in de hoop op een betere toekomst. Hierdoor kan de middenklasse het gevoel hebben dat ze gemarginaliseerd raakt onder druk van zowel boven als beneden, wat het populisme voedt."

#### *Wat kan de overheid doen om deze tweedeling tegen te gaan?*

"Ik was altijd van mening dat het voor de overheid moeilijk is om marktkrachten tegen te gaan. Voor Europa geldt dit nog steeds, omdat de afstanden relatief klein zijn. Wat betreft de Verenigde Staten ben ik echter iets van opvatting veranderd omdat het, mede vanwege de grote verschillen in klimaat, moeilijk blijkt om mensen ervan te overtuigen dat ze moeten verhuizen. Gegeven de grote verschillen tussen staten past een *one-size-fits-all*-beleid niet: een zekere plaatsafhankelijke heterogeniteit van het socialezekerheidsbeleid lijkt gewenst. Ik vind het echter nog altijd onverstandig om beleid te richten op het verhuizen van bedrijven. Dat geldt ook voor Nederland: beleid gericht op het stimuleren van de economie via hoge bedrijfssubsidies in achterblijvende regio's is ineffectief, net als pogingen om bedrijven te doen verhuizen van de Randstad naar bijvoorbeeld Friesland."

#### *Waar werkt u op dit moment aan?*

"Ik werk de laatste tijd veel met big data. Zo gebruik ik data van *Yelp* – een app waarop restaurants en andere dienstverleners gerecenseerd en vergeleken kunnen worden – om zo veranderingen in de buurten en de huizenprijzen te meten. Verder doe ik veel onderzoek in ontwikkelingslanden, waar steden vaak de meest haalbare optie zijn om mensen uit de armoede te halen, maar deze ook veel sociale problemen kennen, zoals vervuild water, besmettelijke ziekten, criminaliteit en verkeersopstoppingen."

## **Zonder extra te bouwen ontstaat er een zero-sum game, waarbij een toenemende vraag leidt tot verdringing**

#### *Tot slot, de financiële crisis kwam voort uit een huizenmarkt-bubbel. Zijn er zich op dit moment nog ergens bubbels aan het opbouwen?*

"In China zijn de huizenprijzen het afgelopen decennium flink gestegen. In Glaeser et al. (2017) waarschuwen we dat als China zo veel huizen blijft bijbouwen als het nu doet, het vrijwel onmogelijk wordt om de huidige prijzen te verantwoorden. Het is zaak dat men de bouw van nieuwe huizen beperkt. Het voordeel is dat men dit kan doen, maar het is geen makkelijke keuze omdat veel partijen belangen hebben bij de bouw. Als de overheid de nieuwbouw echter niet drastisch reduceert, is het wachten op het knappen van de volgende bubbel."

#### **LITERATUUR**

DiPasquale, D. en E. Glaeser (1999) Incentives and social capital: are homeowners better citizens? *Journal of Urban Economics*, 45(2), 354–384.

Glaeser, E.L. (2011) *Triumph of the city: how our greatest invention makes us richer, smarter, greener, healthier, and happier*. New York: Penguin Putnam.

Glaeser, E.L., J. Gyourko en A. Saiz (2008) Housing supply and housing bubbles. *Journal of Urban Economics*, 64(2), 198–217.

Glaeser, E.L., W. Huang, Y. Ma en A. Shleifer (2017) A real estate boom with Chinese characteristics. *Journal of Economic Perspectives*, 31(1), 93–116.

NYT (2006) Home economics. *The New York Times*, 5 maart 2006. Te vinden op [www.nytimes.com](http://www.nytimes.com).