

Nederlandse woningmarkt: niet bijbouwen als de huizenprijs stijgt, wel een bouwstop bij prijsdalingen

De Amsterdamse huizenwinkel Binnen De Ring sluit de deuren. Niet omdat de winkel een flop zou zijn. Integendeel, het is een klapper van jewelste. De klanten kwamen massaal af op het unieke huizenaanbod van Binnen De Ring, en de uitbater kon de prijzen van zijn producten dan ook dagelijks fors verhogen. Maar nu is het feest voorbij. Wegens te veel succes. Alles is uitverkocht. De plank is leeg, de voorraad is op en pas in de heel verre toekomst komt er misschien weer een kleine levering.

Sinds het dieptepunt van de huizen crisis eind 2013 zijn de huizenprijzen in Amsterdam met ruim 53% gestegen. Ter vergelijking: in Utrecht kwam er in dezelfde periode 35% bij, in Den Haag en Rotterdam zo'n 30%. Niets was de afgelopen jaren zo gewild als een pandje in Mokum, en dan het liefst binnen de ringweg A10. Maar terwijl de vraag naar koopwoningen enorm aantrok, droogde het aanbod op. In het afgelopen kwartaal daalde daardoor het aantal verkochte Amsterdamse woningen fors. Er gingen in het derde kwartaal ruim 12% minder woningen van de hand dan een jaar eerder.

Een markt met stijgende prijzen en een dalend aantal transacties, dat duidt op een gebrek aan aanbod. Normaal wordt dat door de markt zelf gecorrigeerd, omdat de hoge prijs de productie aanjaagt. Maar op de woningmarkt werkt het helaas niet zo. Niet in Amsterdam, maar ook niet in de rest van Nederland.

Het woningaanbod krijgt niet de kans om te reageren op prijsstijgingen, want het aantal nieuwe woningen wordt niet bepaald door de markt, maar door de bureaucratie. Bestemmingsplannen, nota's over ruimtelijke ordening, woningmarktvisies, inspraakrondes, provinciaals en gemeentelijk hobbyisme, de drang om via de woningmarkt aan inkomenspolitiek te doen; de ambtelijke en politieke bemoeienis met de vaderlandse woningmarkt kent geen grenzen. Uiteraard meestal

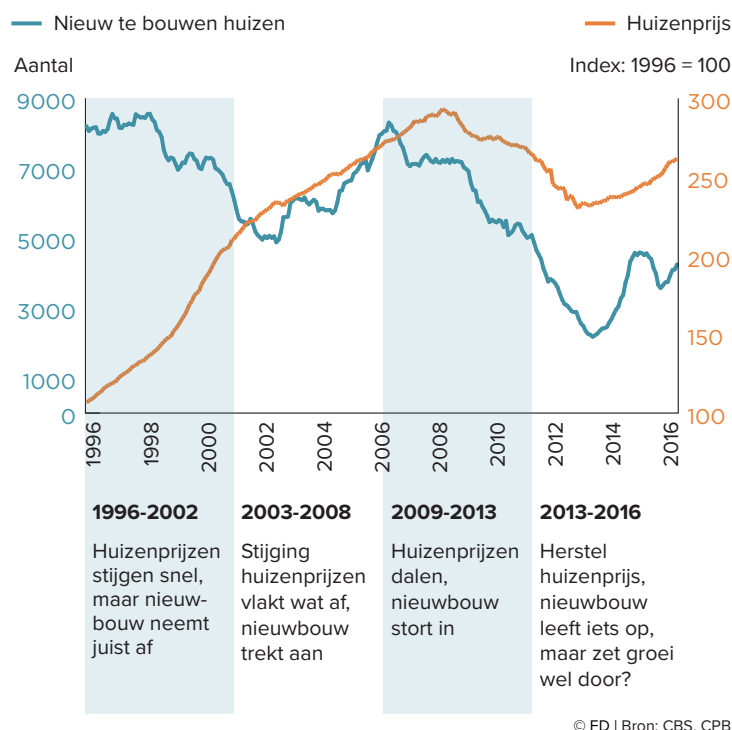
Het aantal nieuwe woningen wordt niet bepaald door de markt, maar door de bureaucratie

In Het Raderwerk verklaart macro-econoom Mathijs Bouman ontwikkelingen in de economie.

Reacties naar mathijs.bouman@fd.nl



Nieuwbouw reageert nauwelijks op stijging huizenprijs



(maar heus niet altijd) met goede bedoelingen en gedacht vanuit het maatschappelijk belang, maar het zorgt er wel voor dat het woningaanbod is losgetrild van de vraag. Het logische gevolg: wilde bewegingen van de prijs van koophuizen, omdat als het aanbod niet reageert op stijgende vraag (bijvoorbeeld vanwege lage hypotheekrente), de prijs al het werk moet doen.

In augustus publiceerde het Centraal Planbureau (CPB) een studie waarin de ongevoeligheid van het Nederlandse woningaanbod voor prijsveranderingen wordt geanalyseerd. De onderzoekers vonden dat het aanbod van nieuwe woningen in Nederland over het algemeen inderdaad nauwelijks wordt bepaald door de prijs (en dus ook niet door de vraag naar woningen). Maar soms is de relatie tussen prijs en aanbod er juist wel. In de woorden van het CPB: 'De aanbodelasticiteit is geen statisch gegeven, maar hangt sterk af van de tijdsperiode.'

Neem de periode tussen 1995 en 2003. Dat zijn de jaren waarin de huizenprijzen in Nederland zeer snel stegen, soms wel met meer dan 15% op jaarbasis. In Amsterdam in 1999 zelfs met bijna 30%. Gelijktijdig is het de

periode waarin het aanbod van nieuwe woningen (gemeten met behulp van uitgegeven bouwvergunningen) juist flink daalde. De hoge prijzen lokten dus geen nieuw aanbod uit. Integendeel.

Tussen 2003 en 2008 vlakke de stijging van de huizenprijs af naar gemiddeld zo'n 4%. Nieuwbouw maakte in die periode juist een forse inhaalslag. Weer was er geen duidelijk verband tussen prijs en aanbod. Zo'n verband was er juist wel toen de huizenprijzen instortten, kort na het begin van de kredietcrisis in 2008. Die daling zou zo'n vijf jaar duren en in die periode daalde de nieuwbouw met bijna driekwart. Blijkbaar reageert het aanbod in Nederland nauwelijks op prijsstijgingen, maar juist wel op prijsdalingen.

Het is in Nederland gemakkelijker bestaande nieuwbouwplannen uit of af te stellen, dan nieuwe plannen op te starten. Toen de prijzen weer gingen stijgen in 2014, nam de nieuwbouw weliswaar ook weer wat toe, maar dat kwam waarschijnlijk doordat stilgelegde projecten die al door het proces heen waren, weer werden opgestart. Inmiddels groeit de nieuwbouw al niet meer. Het bordje 'alles uitverkocht' kan aan de winkel deur blijven hangen.