



Nieuws

15-12-2005 12:24

De loterij van de huizenmarkt

AMSTERDAM (Dow Jones) - Is de Nederlandse markt voor nieuwbouwhuizen een loterij? Inge van der Velde uit Amsterdam is overtuigd van wel.

Met haar gezin is ze bereid diep in de buidel te tasten voor een woning in een nieuwbouwwijk vlak buiten de stad. Maar de prijs blijkt niet de enige hindernis.

Na meer dan twee jaar wachten sinds ze zich opgaf als geïnteresseerde voor het project, verwacht ze dat het aantal gegadigden voor de woning in de periode dat de bouw is uitgesteld aanzienlijk zal zijn gestegen. Haar driepersoonshuishouden zal heel wat geluk nodig hebben om een huis te bemachtigen.

"De makelaar zegt nu al dat hij denkt een loterij te organiseren in maart", zegt ze, verzoekend om een gefingeerde naam omdat ze bang is anders haar kansen te schaden. "Ik hou mijn adem in, want ik heb zo vaak gehoord dat geknoeid wordt met loterijen en de beste huizen naar vrienden en bekenden gaan."

Haar bedenkingen zijn geen uitzondering in de nog altijd zeer krappe Nederlandse huizenmarkt, die volgens kenners wordt gekenmerkt door vriendjespolitiek, absurde milieu-eisen en regels en voortdurend stijgende prijzen. Het zijn echter ook juist die factoren die de afgelopen jaren hebben geholpen prijsdalingen te voorkomen, zelfs na de enorme prijsinflatie eind jaren negentig.

Vanaf begin 1996 stegen de huizenprijzen in Nederland met 151 procent, blijkt uit cijfers van het Kadaster. Economen zijn zich de laatste tijd zorgen gaan maken over de kwakkelende vastgoedmarkten in onder meer Australië, het Verenigd Koninkrijk, Spanje en de Verenigde Staten en kijken met groeiende belangstelling naar de Nederlandse markt.

Nederland is immers in 2003 in een recessie geraakt, ongeveer een jaar nadat de huizenmarkt bekoelde, en de economische groei is sindsdien beneden de trend geweest. Maar huizenprijzen hebben de weg omhoog weer gevonden.

Bert Heemskerk, chief executive van Rabobank, de grootste verstrekker van hypothecaire leningen, zei vorige week dat hij verwacht dat de huisprijsinflatie dit jaar op een "krachtige 3 procent" zal uitkomen en op 2,5 procent in 2006.

Terwijl lagere rente en langere looptijden van hypotheekleningen vaak als stuwende kracht achter de huizenprijzen worden genoemd, zien veel kopers uit de Nederlandse middenklasse het nijpende tekort aan fatsoenlijke woonruimte als het grootste probleem.

Het eerste ontwerp voor de wijk IJburg, waar Van der Velde graag wil kopen, dateert uit de jaren zestig. Pas de laatste jaren zijn twee van in totaal vijf eilanden van het project aangelegd, waarna verdere uitbreiding werd stilgelegd omdat niet genoeg onderzoek zou zijn gedaan naar de effecten voor watervogels.

Korenwolven, ganzen, vleermuizen, kikkers en slakken: ze zijn allemaal aangegrepen door actiegroepen die er op uit zijn de bouw van ontwikkelingsprojecten door het hele land te verhinderen of te vertragen.

Een lobby van de Nederlandse overheid heeft ternauwernood een eind kunnen maken aan een kafkaësk aandoende blokkade van tal van projecten als gevolg van milieuregels van de Europese Unie over deeltjes in de lucht, die aanvankelijk zeezout -

overgewaaid van de nabij gelegen Noordzee - meerekenden als 'fijnstof'.

"Als het gaat om Europa en het milieu, wil Nederland altijd roomser dan de paus zijn", zegt een Amsterdamse vastgoeddeskundige, die ook niet bij name genoemd wil worden.

Hij ziet de dag naderen "waarop het in de stad alleen toegestaan is om af te breken, maar niet om nog op te bouwen." Rabobank-CEO Heemskerk is het hier roerend mee eens. "Er wordt nog steeds te weinig gebouwd", aldus de topbankier.

Terwijl statistieken uitwijzen dat de nieuwbouwproductie recent een stijging liet zien, "groeit het aantal nieuwe bouwvergunningen niet echt", aldus een econoom van de cooperatieve bank uit Utrecht.

Het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu (VROM) heeft het tekort onderkend en de bouw van 445.000 nieuwe woningen tot 2010 als doel gesteld, ofwel zo'n 90.000 per jaar.

Als het ministerie hierin slaagt verwacht het daarmee het tekort grofweg te halveren, aldus een woordvoerder. Volgens cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek kwamen in de eerste zes maanden van 2006 echter slechts 23.000 nieuwe huizen gereed.

Dit aantal hield een stijging in ten opzichte van een jaar eerder. De maximale capaciteit van de Nederlandse bouwsector wordt geraamd op ongeveer 80.000 eenheden per jaar, maar ondanks de hoge huizenprijzen zijn er volgens ontwikkelaars niet veel prikkels om de productie op te voeren.

Dat houdt tevens in dat er geen banen worden gecreëerd, wat de economische impuls beperkt. De marges van de bouwers staan vooral onder druk door de grondprijzen, aldus Friso de Zeeuw, directeur Nieuwe Markten bij Bouwfonds MAB, een onderdeel van ABN Amro Holding en de grootste woningontwikkelaar van Nederland.

Hij verwacht dit jaar geen significante stijging in de eigen productie van Bouwfonds ten opzichte van de 7.333 woningen die in 2004 werden gerealiseerd. ABN Amro kondigde overigens woensdag aan Bouwfonds te willen verkopen.

Tijdens de explosieve prijsstijgingen eind vorige eeuw konden zowel de koper als de ontwikkelaar, de bouwer en de lokale overheid vrijwel zonder risico een mooie winst veilig stellen voordat er ook maar een steen gelegd was, zegt De Zeeuw.

Maar toen de prijzen afkoelden, bleven de gemeentelijke grondbedrijven hun prijzen opschroeven, voegt hij toe. Hij wijst op opkomende grondspeculatie en toont aan de hand van een prijsgrafiek aan, dat het gat tussen wat een koper betaalt en wat hij kan krijgen voor een huis is gedicht, waarna de winsten van de ontwikkelaars en bouwers onder druk zijn gekomen.

"Het verschil gaat in de grond", aldus De Zeeuw smalend. De grondprijs komt bij sommige projecten uit op meer dan de helft van de totale bouwsom, een ratio die volgens De Zeeuw onder normale omstandigheden niet boven eenderde uit zou komen.

Het probleem is volgens hem dat de overheden de grootste profiteurs zijn geworden en verdienen aan het bouwrijp maken van grond, de uitgifte ervan en de vergunningen om erop te bouwen. Hierdoor zijn zij erg kwetsbaar geworden voor een prijsdaling.

Zo kwam het vorige maand als een grote schok voor velen in de Amsterdamse gemeenteraad, dat er fors bezuinigd zal moeten worden op de hoofdstedelijke begroting.

Door de ineenstorting van de vraag naar kantoorruimte, zal het overschot van honderden miljoenen van het grondbedrijf namelijk waarschijnlijk al dit jaar omslaan in een verlies.

Dit werkt verdere prijsstijgingen in de hand voor het door de gemeente bouwrijp maken van grond voor woningbouw. Zowel lokale als nationale overheden zijn er echter snel bij om hun rol in

dit proces te bagatelliseren en erop te wijzen dat andere grootgrondbezitters, zoals Fortis, tevens baat hebben bij prijsstijgingen.

Werkende dertigers zoals Van der Velde, die met partner en kind in een huis woont dat bestemd is voor een alleenstaande, zien zich geconfronteerd met een markt voor huurwoningen die gedomineerd wordt door woningbouwcorporaties en voor het grootste deel potdicht zit voor mensen met een inkomen boven een van overheidswege bepaalde grens.

Kopen is voor hen de enig resterende optie. Van der Velde en haar gezin zijn daarbij bereid zich voor meer dan zevenmaal hun beschikbaar jaarinkomen in de schulden te steken om een groter huis te bemachtigen.

Hoewel dat tegen het plafond zit van wat banken bereid zijn aan hypotheek te verstrekken, verwacht Rabobank dat gezinnen de grenzen van hun financiële kunnen blijven opzoeken om maar een voet tussen de deur te krijgen op de woningmarkt.

Volgens De Nederlandsche Bank is het totale uitstaande bedrag aan hypotheek meer dan 350 miljard euro, ofwel rond 80 procent van het bruto binnenlands product.

Het gevolg is, waarschuwt de centrale bank, een grote gevoeligheid voor de rentestand van de Nederlandse economie. Gemeenten zouden er ondertussen goed aan doen hun beleid kritisch onder de loep te nemen, om te voorkomen dat ze grote delen van de middenklasse uit hun financiële mogelijkheden prijzen.

Officiële statistieken tonen al aan dat de vier grootste steden - Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht - het belastbaar inkomen van hun inwoners recent hebben zien dalen, terwijl daarentegen de bevolking van 1999 tot 2003 is gegroeid.

© 1996-2004 Dagblad De Telegraaf. Alle rechten voorbehouden.
e-mail: info@dft.nl