

building business

Stedelijke ontwikkeling, renovatie & transformatie

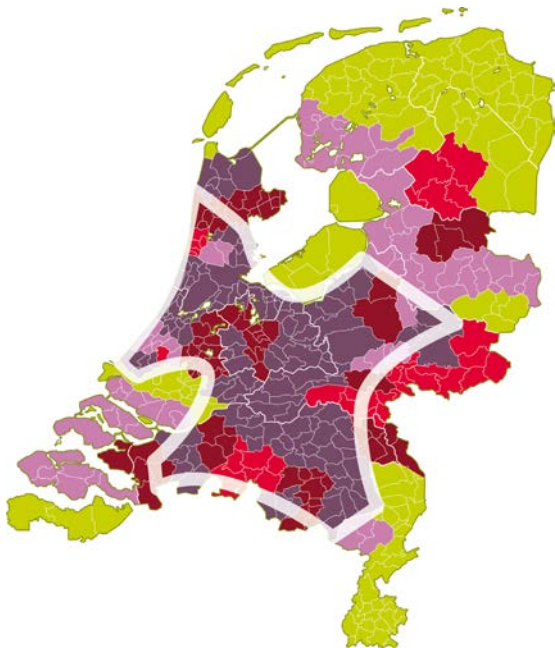
Het rompertje; heet gewassen en verscheurd

WONINGMARKT

17-10-2013

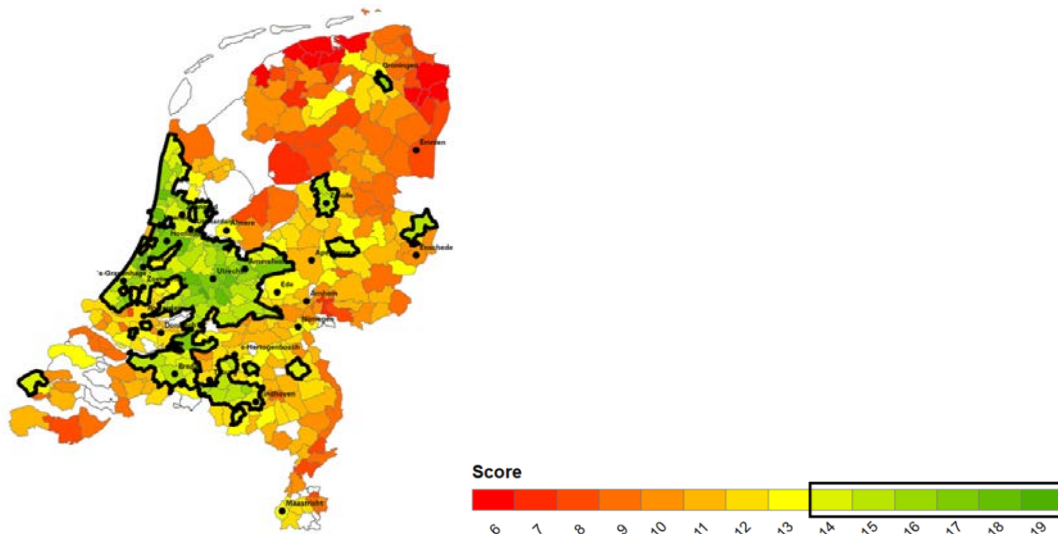
Prof. mr. Friso de Zeeuw, directeur Nieuwe Markten Bouwfonds Ontwikkeling; praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling TU Delft

Elk jaar maakt Bouwfonds Ontwikkeling op basis van een analyse van alle woningtransacties een kaart van Nederland die per gemeente de kracht van de woningmarkt weergeeft. Het gaat om een vergelijking van de gemeenten ten opzichte van elkaar, gemeten over een periode van drie jaar. De indicatoren zijn kort gezegd: de hoogte van de transactieprijs, het aantal woningen dat van eigenaar wisselt ten opzichte van de totale voorraad en de verkoopsnelheid. Ook het besteedbaar inkomen van de inwoners is in het model verwerkt. De sterkte van de woningmarkt vormt een weerspiegeling van demografische en de ruimtelijk-economische ontwikkeling staat waarin gemeenten, of juister gezegd, regio's zich bevinden. Daarom zegt het iets over groei en krimp, waar de economische activiteiten zich concentreren en, bij voorbeeld, waar jonge mensen met een hoge opleiding zich vestigen. De betekenis strekt dus aanmerkelijk verder dan alleen het geografische beeld van de woningmarkt. Voor professionele vastgoedbeleggers zij dit soort kaartjes richtinggevend voor hun investeringsbeslissingen.

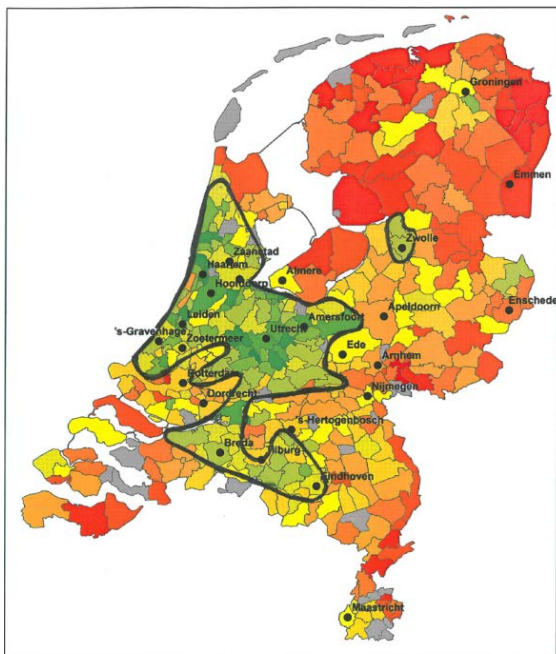


In 2010 stilerde ik de sterke marktgebieden tot een aaneengesloten gebied dat toevalligerwijs de vorm van een rompertje had (bovenstaand kaartje). Het viel op dat Rotterdam buiten het rompertje valt. De positie van de tweede stad van het land is bijzonder. De stad zit met de haven en daaraan gerelateerde bedrijvigheid in de wereldtop, maar ook bijvoorbeeld de medisch-technologisch sector een vooraanstaande plaats in. De stad is bevolkingsrijk, is met hoger onderwijs uitstekend toegerust en heeft een uitgebreid voorzieningenpakket. De gemiddelde inkomen is echter vrij laag en Rotterdam (enkele buurten daargelaten) geldt niet als een aantrekkelijke woonstad. Deze feiten drukken de gemiddelde woningprijs aanzienlijk.

Nu wij de oefening in 2013 actualiseren (met verwerking van de gegevens over de periode 2010 t/m 2012) ontstaat een ander beeld. De sterkste gemeenten zijn in het kaartje nu groen gekleurd (in de scoretabel: vanaf 14) en zwart omlijnd. Rood representeert zwakke woningmarktgebieden (onderstaande afbeelding).



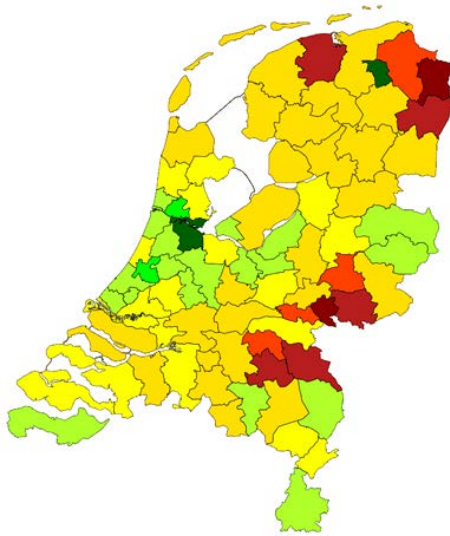
Opnieuw heb ik de goed scorende gemeenten gestileerd naar samenhangende regio's. Kleinere, goed scorende, landelijke gemeenten buiten die regio's heb ik buiten schouwing gelaten. Het is jammer, maar er ontstaat geen rompertje meer. We zouden wel het (te) heet gewassen rompertje kunnen noemen (onderstaand kaartje).



Die term is ook in overdrachtelijke zin niet zo gek. Want je zou kunnen zeggen dat het krachtigste gebied zich tot zijn kern heeft teruggetrokken. Die kern is: de Noordvleugel van de Randstad, lopend van Alkmaar, Amsterdam naar Utrecht (de hele provincie). De Zuidvleugel behoort er gedeeltelijk toe (onder meer Den Haag en Leiden). In Noord Brabant maakt de zone Breda-Tilburg–Eindhoven er deel vanuit. Een opmerkelijke enclave buiten dit aaneensloten gebied blijft Zwolle.

Vooral aan de oostflank (West-Gelderland, Oost-Brabant) heeft het sterke gebied terrein prijsgegeven. Het wordt interessant om te zien wat de ontwikkeling zal zijn, als de woningmarkt weer oprabbelt. Komt het rompertje dan (min of meer) weer terug in zijn oorspronkelijke vorm? Ik vermoed van wel, omdat de gebieden die nu wat achterblijven vaak aantrekkelijk gesitueerde, betaalbare (woon-)locaties in petto hebben, van waaruit de economische kerngebieden goed bereikbaar zijn. Daarmee zijn zij dus geschikt om de druk vanuit de kerngebieden op te vangen. Bovendien hebben verschillende steden een zelfstandig, authentiek potentieel dat waarschijnlijk weliswaar iets verzwakt is, maar de potentie heeft om te recupereren; Nijmegen/Arnhem of de stad Groningen bijvoorbeeld.

Het is interessant om dit beeld te vergelijken met onderstaand kaart dat de NVM begin deze maand publiceerde, als onderdeel van haar derde kwartaalrapportage.



Dat wijkt behoorlijk af. De groene gebieden weerspiegelen de meest dynamische woningmarkten en rode gebieden zijn het minst dynamisch. De Noordvleugel van de Randstad herkennen wij ook hier als sterk gebied. Maar hoe kan het dat Zeeuws-Vlaanderen, Noord- en Zuid- Limburg en Twente als 'dynamisch' naar voren komen? Welnu, de NVM registreert niet de absolute verschillen tussen regio's, maar de *veranderingen* in, onder meer, transactiepreizen van vergelijkbare woningen. Het gaat om de veranderingen die zich hebben voorgedaan in de afgelopen vier kwartalen, dus in de periode september 2012 - september 2013. Voorbeeld: de slechte markt van Zeeuws-Vlaanderen heeft zich behoorlijk staande weten te houden en is in het afgelopen jaar niet verder weggezaakt, integendeel. De verklarende factor is de recente animo van Belgen om zich in dit grensgebied te vestigen. Limburg heeft te maken met immigratie van buitenlandse arbeidskrachten. Twente weet het afgelopen jaar waarschijnlijk zijn jonge afgestudeerde mensen beter weten vast te houden dan voorheen. Interessant om te volgen of dit laatste een conjunctureel of structureel omwikkeling zal blijken te zijn. In absolute zin blijven al deze genoemde woningmarktgebieden voorshands echter aanmerkelijk zwakker dan – bij voorbeeld – de Noordvleugel van de Randstad of Zuidoost Brabant. Zo kunnen we verschillen tussen beide kaartbeelden verklaren. Maar nu nog een naam voor de kaart van NVM. Ik hou het op het 'verscheurde rompertje'.