

Wordt de vastgoedovercapaciteit in Nederland structureel?

Als je de kranten mag geloven, dan is de crisis in 'de bouw' bijna voorbij, gloort er voor de sector licht aan het eind van de tunnel. 'Prosperity is just around the corner', zoals de Amerikaanse president Herbert Hoover op 1 mei 1930 gezegd zou hebben. De huidige overcapaciteit aan bedrijvenpanden vinden we vooral in de Randstad, de overkill aan huizen in de krimpgebieden in de periferie zo laten de begeleidende kaartjes bij de krantenartikelen zien. Een dergelijke voorstelling van zaken suggereert dat in de bezige Randstad de woningmarkt en woningbouw na zeven magere jaren wel weer lekker zal gaan aantrekken. Maar twee recente onderzoeken wijzen op ontwikkelingen in een andere richting.

Het eerste bericht betreft een paper en een bijbehorende presentatie van het Planbureau voor de Leefomgeving [PBL, nieuwsbericht 28-08-2013] waarin er op gewezen wordt de verhouding tussen de huishoudens van 20 tot 39 jaar en de huishoudens van 85-plussers onder druk komt te staan. Het aantal potentiële kopers en huurders voor vrijkomende woningen neemt hierdoor af. Dit houdt natuurlijk verband met de onevenwichtige opbouw van de bevolkingspyramide. Als straks de babyboomhuishoudens gaan uitsterven ontstaat een flink overschot aan vrijkomende huizen, waarvoor onvoldoende vraag bestaat bij de jongere generaties die immers beduidend minder volkrijk zijn dan hun voorgangers. Sinds het lanceren van deze website in 2006 hebben wij hier bij herhaling I op gewezen. Het is goed dat de officiële onderzoeksinstellingen dit nu ook onder de aandacht brengen. Denk daarbij niet dat dit toekomstige overschot beperkt blijft tot de klassieke krimpgebieden als Noordoost Groningen, Zuid Limburg en Zeeuws Vlaanderen. De steden krijgen der zeker ook last van, zo merkt het PBL op. Vooral in de zogeheten *new towns*, de nieuwe steden die gebouwd werden en nog steeds uitgebreid worden om de uitloop uit de grote steden te kunnen opvangen, wordt het woningenoverschot in de toekomst een serieus probleem. Het PBL noemt in dit verband speciaal Almere. 'Wordt Almere al minder?' vroegen wij ons in maart 2010 af [zie onder de knop : Archief].

Op welke termijn wordt een en ander voelbaar op de woningmarkt? Misschien wel eerder dan je zou denken. Het ING-kwartalbericht van 06-09-2013 verwacht dat er al na 2020 een daling in de vraag naar nieuwbouw woningen komt. Tot en met 2014 blijft de zaak gewoon nog krimpen. Daarna kan bij een aantrekkende economie en een herstel van de woningmarkt kan de vraag naar nieuwbouw wel weer aantrekken. Maar na 2020 is het uit met de pret door door een afname in de groei van het aantal huishoudens. Hoe sterk de opleving in de bouw tot 2020 nog zal zijn afhankelijk van economische en politieke factoren. Wat betreft de economie zal veel afhangen van de mate waarin ons bestand aan koophuizen financieel onder water staat. Maar het is hier niet alleen de economie die de doorslag moet geven geeft, maar in de eerste plaats de politiek. Zullen de beleidsmakers eindelijk in staat zijn en het lef hebben over de top van het volgende groeigolfje heen te kijken en nu al voor te sorteren over de vertraagde groei en de krimp die daarop volgen?