

Demografische krimp en woningprijzen

Demografische krimp zal op de lange termijn een bepalende factor zijn voor grote delen van de Nederlandse woningmarkt. De recente ervaringen in Parkstad Limburg geven aan dat krimp leidt tot structurele leegstand en achterblijvende woningprijzen.

Voor Nederland als geheel neemt het aantal huishoudens nog steeds trendmatig toe, maar op termijn komt daar een eind aan. Volgens de meest recente projecties zal het aantal huishoudens in Nederland ergens in de jaren dertig stabiliseren, wat betekent dat in een deel van het land nog steeds groei zal plaatsvinden en in andere delen krimp. In die regio's krimpt ook de vraag naar woningen en dat kan grote gevolgen hebben voor de prijzen op lokale woningmarkten. De afgelopen decennia werd de woningmarkt gekenmerkt door consistente groei en het Nederlandse beleid was erop gericht om die groei in goede banen te leiden. De komende decennia zal Nederland wat dat betreft een draai moeten maken en gaan nadenken over de vraag hoe het woningmarktbeleid moet worden aangepast als de groei regionaal omslaat in krimp. Dit is een urgent probleem omdat in Nederland enkele regio's bestaan waar deze krimp nu al gaande is. Zeeuws-Vlaanderen en Groningen worden vaak genoemd, maar Parkstad Limburg is met circa 240.000 inwoners de belangrijkste en meest verstedelijkte regio waar de krimp al is begonnen. Parkstad (een samenwerkingsverband van de gemeenten Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Brunssum, Voerendaal, Simpelveld en Onderbanken) is in bevolkingsomvang de zesde stedelijke regio van Nederland, niet veel kleiner dan de regio Eindhoven. Door de demografische krimp en de verbreding van de hypotheekrenteaftrek naar huishoudens met een woning over de grens maar een inkomen in Nederland neemt de vraag naar woonruimte in Parkstad trendmatig af. De afgelopen jaren is de ontwikkeling in deze Limburgse regio deels gemaskeerd door de doorzettende groei in de Nederlandse woningprijzen, maar als de prijzen in Nederland stoppen met stijgen, zullen ze in Parkstad waarschijnlijk gaan dalen. Dit alles betekent ten eerste dat er nu voor Parkstad nieuw beleid moet worden gemaakt en ten tweede dat de ontwikkelingen in deze stadsregio belangrijke lessen vormen voor de toekomst van de Nederlandse woningmarkt. De bedoeling van dit artikel is om de effecten van krimp voor lokale woningmarkten in kaart te brengen met behulp van de casus Parkstad. Om te beginnen geeft het artikel een kort overzicht

van de relevante literatuur op het gebied van stedelijke krimp, gevolgd door een analyse van de woningmarkt in Parkstad. Het artikel sluit af met conclusies en beleidsaanbevelingen.

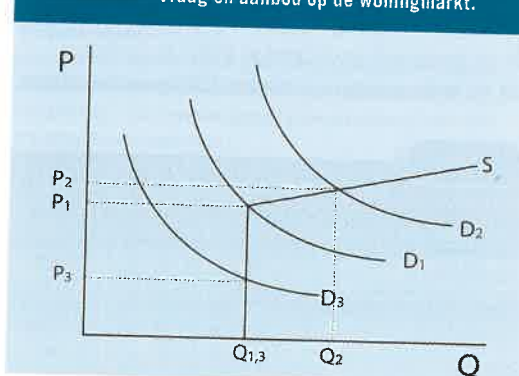
Krimp in de woningmarktliteratuur

Een recent artikel van Glaeser en Gyourko (2005) geeft aan dat woningprijzen zeer gevoelig zijn voor dalende vraag, aangezien de woningmarkt een geknakt aanbod kent. Figuur 1 laat zien dat een toename van de vraag naar woningen leidt tot groei van het aanbod (van Q_1 naar Q_2). Doordat het aanbod toeneemt als gevolg van de grotere vraag, blijft de prijsstijging relatief beperkt (van P_1 naar P_2). Daarentegen leidt een gelijke afname van de vraag niet tot minder aanbod, want het aantal woningen dat hoort bij Q_1 staat er nu eenmaal en het is voor de individuele woningbezitter niet rationeel om zijn woning te slopen en aldus het aanbod te verminderen. Het aanbod zit naar beneden toe dus vast op Q_1 , in ieder geval voor de korte en middellange termijn. Daarom is het prijseffect naar beneden toe veel groter: van P_1 naar P_3 . Als de vraag naar woningen verder zou blijven krimpen, dan is er in principe geen bodem in de prijs.

Stedelijke krimp is dan ook niet simpelweg het spiegelbeeld van stedelijke groei. De analyse van Glaeser en Gyourko (2005) laat zien dat bij een positieve ontwikkeling de bevolking sneller groeit dan de woningprijzen stijgen, maar dat bij een negatieve ontwikkeling de woningprijzen sneller dalen dan de bevolking afneemt. Als de woningprijzen dan beneden de kosten van nieuwbouw komen, raakt een stad in verval, omdat investeringen in de woningmarkt dan vrijwel geheel wegvallen. Bovendien hebben dalende woningprijzen een sterke negatieve

Figuur 1

Vraag en aanbod op de woningmarkt.



Bron: Glaeser en Gyourko, 2005

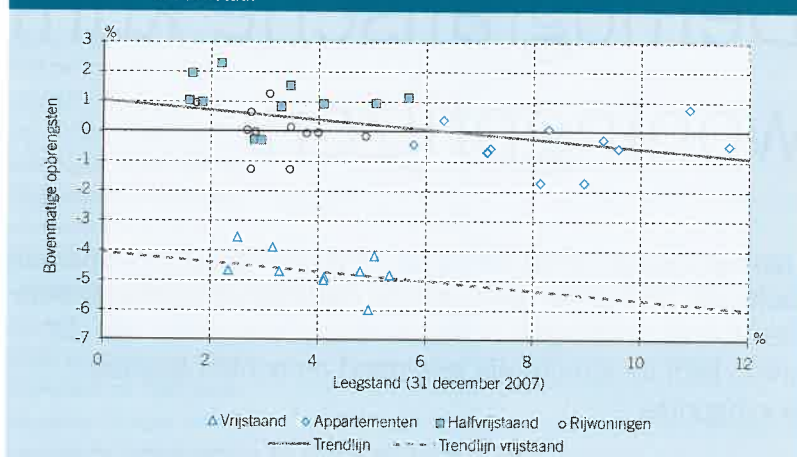
invloed op de particuliere consumptie. Zulke steden worden gekenmerkt door een combinatie van goedkope woningen en een zwakke vraag naar arbeid, want de woningen zijn hier juist voor laag opgeleiden relatief aantrekkelijk (Glaeser en Gyourko, 2005). Menselijk kapitaal is samen met het aantal huishoudens de bepalende factor voor de vraag naar woningen (Green en Hendershott, 1996; Eichholtz en Lindenthal, 2008; Neuteboom en Brounen, 2007). Hoger opgeleide en gezonde huishoudens met een goed inkomen vragen veel woning, dus veel kwaliteit. Lager opgeleide huishoudens en huishoudens waarin chronische ziekte of een handicap voorkomen, hebben gemiddeld een relatief gering menselijk kapitaal en blijken minder vraag naar woningen te hebben. Als het laatste type huishouden de overhand krijgt in een stad leidt dit tot nog minder vraag en een neergaande spiraal.

Kwantitatieve analyse voor Parkstad

Sinds 1997 neemt de bevolking in Parkstad geleidelijk af. De krimp is nu ongeveer 0,75 procent per jaar en het regionale economische onderzoeksbureau Etil voorspelt tussen nu en 2020 een cumulatieve daling van 9,4 procent (Etil, 2008a). Gezien de bovenbeschreven neerwaartse rigiditeit van het aanbod zou er dus nu al sprake moeten zijn van structurele leegstand. Dat blijkt inderdaad het geval: volgens Etil (2008b) was de gemiddelde leegstand voor alle buurten en woningtypen in Parkstad tezamen op 31 december 2007 4,9 procent. Voor rijwoningen, vrijstaande en halfvrijstaande woningen is de leegstand per buurt tussen 1,5 en 6 procent; voor appartementen tussen 5,8 en 12 procent. De leegstand is het hoogst voor appartementen in Voerendaal. Ter vergelijking: het Ministerie van VROM gaat uit van een frictieleegstand van 3,5 procent (Renooy, 2008). Op basis van deze leegstandscijfers zou men verwachten dat er in Parkstad sprake is van dalende woningprijzen. Dat gebeurt inderdaad, maar deze daling is pas recent ingezet. De te verwachten prijsdaling is de afgelopen jaren waarschijnlijk grotendeels gemaskeerd door de opgaande trend voor de woningprijzen voor Nederlands als geheel. Met behulp van een microanalyse van de verschillende submarkten van Parkstad kan het verband tussen leegstand en woningprijzen worden geanalyseerd. Op basis van woningprijsindices op buurtniveau die afkomstig zijn van Ortec is het mogelijk om de leegstand in december 2007 te relateren aan de prijsverandering van het laatste kwartaal van

Figuur 2

Leegstand en woningprijzen, gecorrigeerd voor het landelijk gemiddelde, in Parkstad.



Bron: Woningprijsindices op buurtniveau van Ortec en leegstandsinformatie van Etil, 2008b

2007 tot en met het derde kwartaal van 2008. Daarbij ligt het voor de hand om te kijken naar de woningprijsverandering gecorrigeerd voor de landelijke trend. Er zijn elf submarkten en vier woningtypen te onderscheiden: appartementen, rijwoningen, halfvrijstaande en vrijstaande woningen. Dat betekent dat er 44 cross-sectionele observaties zijn van leegstand en prijsverandering (figuur 2). De figuur laat vier puntenwolken zien: een voor elk van de woningcategorieën. Wat betreft leegstand onderscheiden appartementen zich duidelijk van de rest, terwijl vrijstaande woningen zich anders gedragen wat betreft prijsontwikkeling. Vrijstaande woningen laten bij alle leegstandsniveaus een negatieve relatieve prijsontwikkeling zien, terwijl de andere woningtypen ten opzichte van de index in prijs zijn gestegen. Omdat de vrijstaande woningen enerzijds en de andere drie categorieën anderzijds zich wat dit betreft zo uiteenlopend gedragen, wordt de eerste groep hier apart behandeld.

Uit figuur 2 blijkt een duidelijk negatief verband tussen leegstand en woningprijsveranderingen, waarbij vrijstaande woningen het veel slechter doen dan andere woningtypen. Dat verband lijkt lineair en er is geen kritische leegstandswaarde waarboven de prijzen dramatisch zakken. De prijzen in Parkstad blijken achter te blijven bij de nationale trend vanaf een leegstand van 6,5 procent. Vrijstaande woningen blijven voor alle leegstandsniveaus achter bij de nationale trend. Dit negatieve verband kan formeler in kaart worden gebracht door een cross-sectionele regressie van de prijsverandering, opnieuw gecorrigeerd voor het Nederlandse gemiddelde, op de leegstand, met een dummy voor vrijstaande woningen. De resultaten staan in tabel 1. Uit deze analyse blijkt dat op micro-niveau leegstand van grote negatieve invloed is op prijsontwikkeling: dit simpele model verklaart 87 procent van de variantie in de prijsverandering. Het type woning speelt daarbij een grote rol. De dummy voor vrijstaande woningen is significant negatief. Het intercept, dat kan worden geïnterpreteerd als de dummy voor de overige woningtypen, is significant positief. Deze resultaten sluiten aan bij de voorspellingen van Glaeser en Gyourko (2005): dat vooral vrijstaande woningen last hebben van dalende prijzen suggereert dat de koopkrachtige vraag naar woningen in Parkstad afneemt. Dit betekent dat Parkstad de eerste tekenen vertoont van een stad in verval.

De dynamiek in de woningprijsontwikkeling in Zuid-Limburg en in Parkstad kan verder worden geanalyseerd door te kijken hoe de prijzen zich gedragen ten opzichte van de nationale trend. Met behulp van gegevens van de NVM kan voor elk van de vier eerder besproken woningtypes een index worden gemaakt, zowel voor Zuid-Limburg als voor Parkstad. Door deze indices te delen door de nationale index ontstaat een beeld van de relatieve prijsontwikkeling in de regio. Figuur 3 geeft het verloop van de acht indices. Uit deze figuur blijkt dat Limburg en Parkstad sinds ongeveer 1999 stelselmatig achterblijven bij de nationale prijsontwikkeling. Dit wordt waarschijnlijk veroorzaakt door de demografische ontwikkeling en door het uitbreiden van de hypotheekrenteaftrek naar huishoudens die in het buitenland wonen, maar in Nederland inkomstenbelasting

Tabel 1

Leegstand en woningprijzen.

	Coëfficiënt	t-waarde	P > t
Leegstand	-0,159	-3,14	0,00
Dummy vrijstaand	-0,051	-17,18	0,00
Intercept	0,010	3,36	0,00
Adj. R ²	0,87		
N	44		

betalen. Beide factoren blijven de komende jaren gelden, dus de figuur geeft waarschijnlijk een redelijk beeld voor de toekomst. Sinds 1999 zijn de huizenprijzen in Zuid-Limburg ongeveer twintig procent gedaald ten opzichte van het Nederlands gemiddelde; in Parkstad ongeveer 25 tot 45 procent. Vrijstaande woningen verliezen het meest in waarde. Deze relatieve prijsval zet zich jaar in jaar uit voort. Als de woningprijs voor Nederland als geheel dus niet verder stijgt, en daar lijkt het op, dan zullen de prijzen in Parkstad hoogstwaarschijnlijk trendmatig gaan dalen. De ervaringen van de afgelopen negen jaar wijzen op een mogelijke jaarlijkse prijsdaling van circa drie procent tot zeven procent per jaar. Weliswaar is deze voorspelling omgeven met een grote mate van onzekerheid, maar zonder ingrijpen is een structurele prijsdaling te verwachten. De vraag is dan of daaraan door gericht ingrijpen in de markt iets te doen valt. In kader 1 zijn de beleidservaringen weergegeven in Chemnitz (Oost-Duitsland), waar de vraag al lange tijd stelselmatig krimpt.

Beleidsaanbevelingen

De literatuur geeft aan dat demografische krimp kan leiden tot snel dalende woningprijzen en het wegvallen van investeringen in de woningmarkt. Steden en regio's waar dit gebeurt zijn relatief aantrekkelijk voor huishoudens met weinig menselijk kapitaal en een geringe koopkracht om een woning aan te kunnen schaffen. Dit kan leiden tot een neerwaartse spiraal. Het is voor Zuid-Limburg en Parkstad cruciaal om zo'n negatieve ontwikkeling te doorbreken, door de juiste mensen aan te trekken. In Maastricht is dat al gelukt door de aanwezigheid van de Universiteit Maastricht en het academisch ziekenhuis. Het nabijgelegen Aken heeft met de RWTH (de grootste technische universiteit van Europa) een trekker voor hoogopgeleide mensen. De vraag is hoe Parkstad van deze instellingen kan profiteren. De Euregio trekt ieder jaar duizenden talentvolle jongeren van achttien tot twintig jaar aan uit een groot deel van Europa, die vervolgens grotendeels weer vertrekken nadat ze hun diploma hebben gehaald. De uitdaging zit hem in het vasthouden van die mensen in de regio. Parkstad zou dat als eerste beleidsprioriteit moeten gaan behandelen. De tweede belangrijke conclusie uit de wetenschappelijke literatuur is dat steden in verval raken als de prijzen van woningen zakken onder de kosten van nieuwbouw. Uit de analyse van de woningmarkt in Parkstad blijkt dat als de gemiddelde Nederlandse woningprijzen niet meer stijgen, de prijzen in Parkstad stelselmatig kunnen gaan dalen met vier tot vijf procent per jaar. Na verloop van tijd zou dat betekenen dat de prijzen inderdaad onder de nieuwbouwkosten

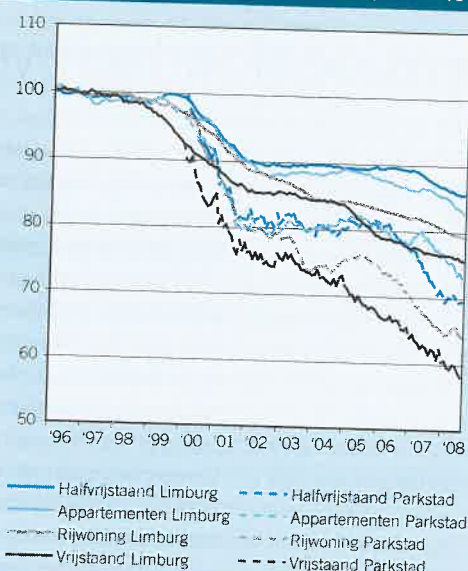
Kader 1

Ervaringen in Oost-Duitsland

Chemnitz lijkt in veel opzichten op Parkstad, maar hier is de bevolkingsafname al ruim vijftien jaar gaande. De leegstand is navenant hoger: 23 tot 25 procent. Sinds het midden van de jaren negentig zijn de woningprijzen gemiddeld met ongeveer vijf procent per jaar gedaald, waarbij appartementen het meest in waarde zijn gedaald en rijwoningen het minst. Er is daar geëxperimenteerd met verschillende manieren om de negatieve gevolgen van de demografische ontwikkeling voor de woningmarkt te keren en daar vallen lessen uit te trekken voor Parkstad. De deelstaat Saksen is enkele jaren geleden begonnen met een omvangrijk sloopprogramma. Er zijn circa vijftigduizend woningen gesloopt en volgens de plannen komen er nog negentigduizend bij. Chemnitz zelf verwacht in totaal circa twintigduizend woningen te slopen, ongeveer twee derde van de leegstand. De grote prijsdaling lijkt, mede door dit sloopprogramma, voorbij. De leegstand is nog steeds hoog, maar stijgt niet verder. Echter, die officiële leegstands cijfers hebben voor een groot deel betrekking op de niet gemoderniseerde galerijflats van direct na de oorlog. Het lijkt erop dat die geen rol meer spelen in de normale vraag-en-aanbodrelatie, omdat ze door huishoudens blijkbaar niet meer als een reële woonoptie worden beschouwd. Dat zou betekenen dat hun waarde in het economisch verkeer gedaald is naar een niveau dichtbij nul, zoals figuur 1 voorspelt.

Figuur 3

Prijzen Limburg en Parkstad ten opzichte van Nederland, 1996–2008 (1996 = 100).



Bron: Eigen berekeningen op basis van gegevens van de NVM

terecht zouden komen. Het op peil houden van de vraag kan dit gedeeltelijk voorkomen, maar een gericht sloopprogramma kan de neergang helpen te keren. De daling van de woningprijzen in Chemnitz lijkt nu gestopt te zijn en daar heeft het slopen van woningen waarschijnlijk een belangrijke bijdrage aan geleverd. De conclusie is dan ook dat Parkstad zo'n sloopprogramma moet ontwikkelen. Daarbij is gecoördineerde actie tussen corporaties, projectontwikkelaars, woningbeleggers en de overheid essentieel, aangezien er zonder zulke coördinatie een groot meelifersprobleem dreigt, waarin de niet-slopers profiteren van de aanbodbeperking van de slopers. Het kan niet zo zijn dat de corporaties gaan slopen, terwijl de ontwikkelaars geen bouwrechten opgeven. Dan komt er van sloop niets terecht. Demografische krimp kan grote gevolgen hebben voor regionale woningmarkten. Nederland zal op termijn met deze situatie te maken krijgen. Eerst alleen in de periferie, en later ook dichterbij de Randstad. Het is een goed idee om nu al na te denken en te experimenteren met beleid om deze situatie tegen te gaan.

LITERATUUR

- Eichholtz, P. en T. Lindenthal (2008) *Demographics, human capital, and the demand for housing*. Universiteit Maastricht, werkdocument.
- Etil (2008a) *Parkstad Limburg: Bevolkingsprognose en prognose woningvoorraadbehoefte 2008–2040*. www.parkstad-limburg.nl.
- Etil (2008b) *Transformatieopgave Parkstad Limburg, 2008–2020*. www.parkstad-limburg.nl.
- Glaeser, E. en J. Gyourko (2005) Urban decline and durable housing. *Journal of political economy*, 113(2), 345–375.
- Green, R. en P. Hendershott (1996) Age, housing demand, and real house prices. *Regional science and urban economics*, 26(5), 465–480.
- Neuteboom, P. en D. Brounen (2007) *Demography and housing demand – Dutch cohort evidence*. Erasmus Universiteit Rotterdam, werkdocument.
- Renooy, P. (2008) *Leegstand en kraken*. Regioplan rapport nr 1728. Amsterdam: Regioplan.