

Column Kennis­mail van Hans Stegeman: De werkende woningmarkt

Ik woon zelf in het zuiden van Nederland, in Breda. Daar las ik laatst in de krant dat steeds meer Belgen op dit moment vlak over de grens in Nederland een huis kopen. Een groot verschil met de situatie in de afgelopen tientallen jaren toe juist vooral (vermogen­de) Nederlanders zich in België hebben gevestigd. Waarbij overigens de huizenprijs maar een van de redenen was om van woonland te wisselen. Maar blijkbaar werkt de woningmarkt voor een deel wel: prijsdalingen in Nederland en prijsstijgingen in België zorgen ervoor dat de migratierichting op de woningmarkt deels verandert. Voor mij het bewijs dat huizen­prijzen ook in Nederland op een gegeven moment de bodem bereiken.

Voor­al Zeeuws-Vlaanderen is in trek bij de Belgen. De woningprijs daar ligt tot 40% lager dan vlak over de grens in het gewest Antwerpen. Geen wonder dat voor een aantal Belgen Zeeuws-Vlaanderen aantrekkelijk is als woonplaats. De reisafstand naar hartje Antwerpen is met de auto beperkt.

De prijsontwikkeling op de woningmarkt wordt in België net als in Nederland in sterke mate beïnvloed door instituties. Daar waar in Nederland de discussie over de hypotheek­renteaf­trek de woningmarkt al enkele jaren onder druk zet, werd in België de woonbonus geïntroduceerd. Deze fiscale steun voor het aanschaffen van een huis heeft de afgelopen jaren geleid tot een sterkere prijsstijging in België dan in Nederland. Dit zorgde ervoor dat de huizen­prijzen in de afgelopen jaren dicht­er bij elkaar zijn komen te liggen.

Natuurlijk blijven de institutionele verschillen tussen Nederland en België groot. Zo wordt de woonbonus in België de komende jaren al weer afgeschaft terwijl in Nederland de politieke discussie over hervormingen op de woningmarkt nog voortduurt. Ook het ruimtelijke-ordeningsbeleid verschilt aanzienlijk, waarbij Nederlandse overheden aanzienlijk strikter zijn dan in België. En ook niet onbelangrijk, de cultuur op de woningmarkten is totaal verschillend. Daar waar velen in België een eigen huis bouwen om de rest van hun leven in te blijven wonen, spreken we in Nederland vaak van een woon­carrière: van een kleine starterswoning naar een steeds groter koophuis. Vaak wordt ook gezegd dat je niet kunt spreken over dé woningmarkt, ook niet in Nederland. Dat klopt. Zowel het aanbod van woningen als de vraag naar woningen is zeer heterogeen. Huizen verschillen in grootte, kwaliteit van onderhoud, locatie et cetera. Ook met betrekking tot de vraag naar woningen zijn er grote verschillen tussen regio's, die onder andere afhankelijk zijn van werkgelegenheids- en inkomens­ontwikkeling en demografische factoren. Regionale mobiliteit van de woningvragers is daarbij maar zeer beperkt, zo blijkt ook op basis van het verleden.

Maar toch zijn er ook generieke ontwikkelingen neer te zetten, zo bewijzen de Belgische verhuizers. Als prijsverschillen maar groot genoeg zijn, dan volgt een reactie ook in een sterk heterogene en gese­gmenteerde woningmarkt. En dat wordt vaak ver­geten als het gaat over de woningmarkt. Men blijft denken in statische plaatjes, het doortrekken van lijntjes. Maar de situatie in het verleden biedt slechts beperkt houvast voor de huidige situatie. En hoewel ik niet verwacht dat Vlamingen massaal in Amsterdam gaan wonen, kan Roosendaal of Bergen op Zoom voor Belgen op een gegeven moment wel aantrekkelijk worden. In ieder geval zijn de culturele verschillen, zoals nu ook maar weer blijkt tijdens carnaval, zeker niet onoverkomelijk groot.

februari 2012