



Ruimte en restricties

Auteur(s):

ESB
Gebaseerd op Nyfer, Grip op grond

Verschenen in:

ESB, 84e jaargang, nr. 4233, pagina D31, 9 december 1999

Rubriek:

Dossier De grondmarkt

Trefwoord(en):

statistiek

In tegenstelling tot wat in andere landen gebruikelijk is, vertaalt de stijgende welvaart in Nederland zich niet in ruimer wonen. De dure grond gaat ten koste van de openbare ruimte binnen de woonwijk. Het wordt immers al gauw te duur om veel ruimte te reserveren voor speel- en groenvoorzieningen. Hoe krap er in Nederland wordt gebouwd, blijkt ook uit een internationale vergelijking van McKinsey naar de gemiddelde kavelgrootte voor koopwoningen (zie [tabel 1](#)).

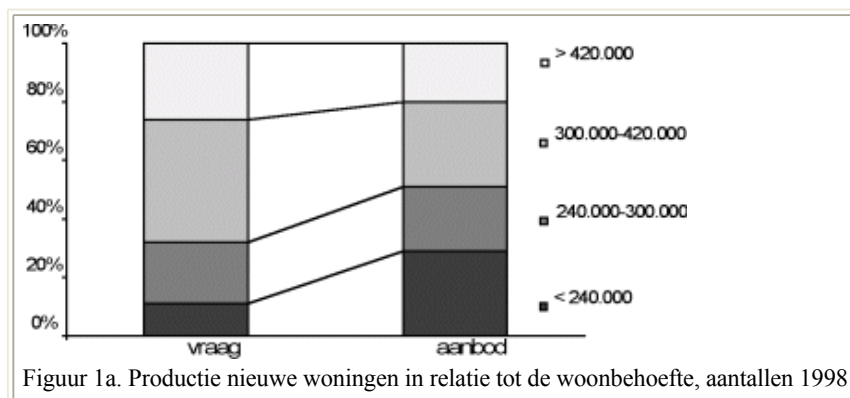
Tabel 1. Gemiddelde kavelgrootte voor koopwoningen internationaal vergeleken (m²)

Nederland	320
Duitsland	700
Frankrijk	1230
VS	1580

Bron: McKinsey, Boosting Dutch Economic Performance, 1997.

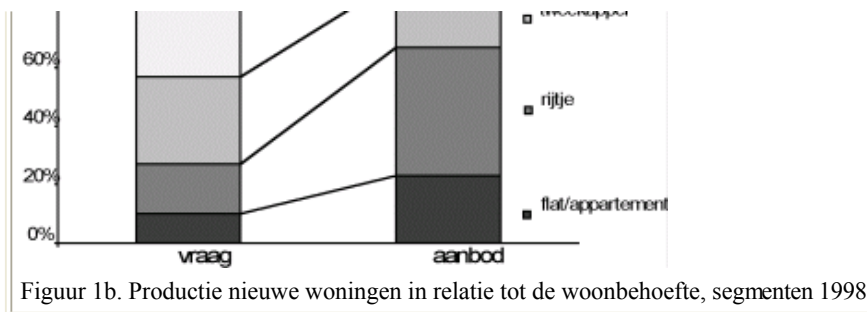
Vraag en aanbod

Niet alleen de kavelgrootte in Nederland strookt niet met wat consumenten willen, ook in andere opzichten is er een grote discrepantie tussen de vraag naar nieuwbouwwoningen en het aanbod. Door de rantsoenering van het aanbod kan de markt niet (snel) reageren op veranderingen in de vraag naar woningen. De laatste jaren is de vraag naar koopwoningen in Nederland sterk gestegen, terwijl het aanbod daarbij achterbleef. Ook in kwalitatief opzicht is er een discrepantie tussen gevraagde en aangeboden woningen omdat gemeenten zich in de bestemmingsplannen niet beperken tot het aangeven van de contouren van nieuwe woonwijken maar vaak ook bepalen hoe de nieuwe woningen eruit moeten zien. Omdat gemeenten niet over voldoende informatie uit de markt beschikken en vaak contrasterende doelstellingen hebben, sluit het aanbod van nieuwbouwwoningen niet goed aan bij de kwalitatieve vraag (zie [figuur 1a](#)).



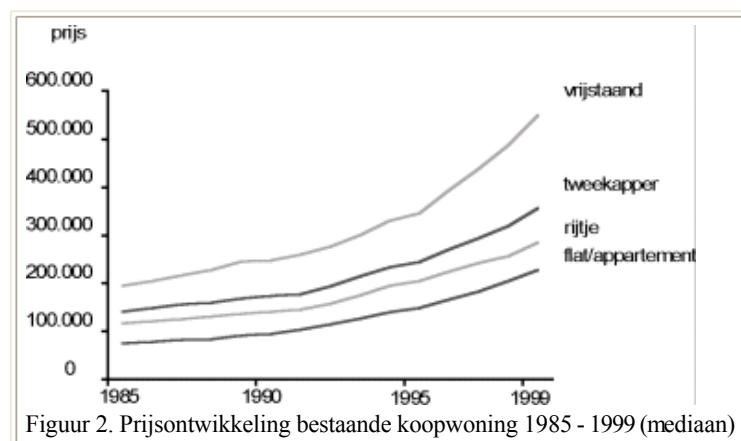
De woonwensen zijn de laatste jaren sterk veranderd. De huidige huizenkoper wil sfeervolle woningen met veel ruimte en groen. Bijna driekwart van de huizenkopers zoekt een vrijstaand huis of een 'tweekapper', tweederde heeft voor een nieuw huis meer dan f 300.000 over. Desondanks bestond vorig jaar minder dan een kwart van de bouwproductie uit tweekappers en vrijstaande huizen. Het aandeel van die segmenten is in 1998 zelfs nog gedaald ten opzichte van de productie in 1997. De markt doet wel allerlei pogingen om deze inefficiënte allocatie met 'wonen op maat' en 'persoonlijke woonconcepten' teniet te doen, maar bouwers zijn te vaak met handen en voeten gebonden aan de gemeenten die weigeren de regiefunctie uit handen te geven (zie [figuur 1b](#)).





Prijzen

Doordat de woningen niet overal aansluiten aan op de vraag leidt dit tot stijgende prijzen voor delen van de woningvoorraad die wel aan de vraag voldoen. In [figuur 2](#) wordt het prijsverloop van de gemiddelde woning over de periode 1985-1999 grafisch weergegeven.



ESB-dossier: De grondmarkt

Ten geleide

R. Bemer, [Zoektocht naar een efficiënte allocatie van grond](#)

Inleiding

G. Beukema, [Prijs en beleid](#)

W.K. Korthals Altes en B. de Graaf, [Vast aanbod, flexibele vraag](#)

Theorie

R. Aalbers, L. Bettendorf en H.R.J. Vollebergh, [Op grond van welvaart](#)

P. Rietveld, [De waarde van de open ruimte in Nederland](#)

Lokaal bestuur

G.A. Marlet, E.J. Bomhoff en L. van der Geest, [Grip op grond](#)

A. Maas, [Kiezen: tussen plan en markt](#)

Mededinging

M. Canoy en C. van Ewijk, [De grondwolf bijt niet](#)

A. Heertje, [De grondwolf is heer en meester](#)

Achtergrond

B. Needham, [Buitenland: Marktwerking voor bedrijventerreinen](#)

Statistiek: Ruimte en restricties

Epi loog

H.A. Keuzenkamp, [Plannen met een beetje economie](#)

Copyright © 1999 - 2003 Economisch Statistische Berichten (www.economie.nl)