

Scriptierecensie

SASKIA HEINS

Dat we in Nederland te maken hebben met regionale prijsverschillen van woningen moge duidelijk zijn. Maar hoe kan de geografische differentiatie van de prijsontwikkeling verklaard worden? Hein Middelhoven probeert in zijn afstudeerscriptie deze vraag voor de agglomeratie Amsterdam te beantwoorden.

Na een grondig literatuuroverzicht worden enkele verklarende demografische en (sociaal)economische variabelen onder de loep genomen. Zo zouden onder andere de groei van het aantal tweeverdienershuishoudens, de toegenomen zelfstandigheidsgraad en de historisch lage rentestand gezorgd hebben voor de huidige hausse op de koopwoningmarkt. Ook aan de overheid wordt een beïnvloedende rol toegeschreven. Subsidies, belastingen en regelgeving dragen hun steentje bij aan het functioneren van de woningmarkt. Vervolgens wordt de stedelijke dynamiek en de ruimtelijke weerslag in de woning- en grondprijzen uitgebreid beschreven.

Interessant is dat hierbij gebruik wordt gemaakt van verschillende klassieke theorieën. Middelhoven geeft een kritisch overzicht.

Na al deze theoretische beschouwingen komt het empirisch gedeelte van het onderzoek aan de orde. Hiervoor is gebruik gemaakt van een gegevensbestand van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) waarin de transacties van koopwoningen waarbij NVM-makelaars als bemiddelaar hebben opgetreden geregistreerd staan. De ruimtelijke prijsontwikkeling van de koopwoningen in de periode 1985-1989 wordt vergeleken met die in de periode 1994-1999. Als eerste valt op dat er sprake is van een groot 'centrumeffect': zowel in de eerste als in de tweede periode heeft het door de ringweg afgebakende centrum van de agglomeratie voortdurend te maken met een sterke marktpositie in vergelijking met het omringende gebied. Ten tweede blijkt dat de 'zuidsector' van de Amsterdamse agglomeratie een constante sterke marktpositie heeft. De jonge, dure en goed onderhouden woningen in dit gebied geven het gebied een hoge status. Ten derde concludeert Middelhoven dat de bovengemiddelde prijsontwikkeling die buiten het gebied binnen de ringweg waar te nemen is, hoofdzakelijk typespecifiek is, in verband met de vrijstaande woningen, of door nieuwbouw veroorzaakt wordt.

Middelhoven sluit zijn uitgebreide rapport, onderbouwd met de nodige theorie, af met de in zijn ogen grote rol voor de overheid: 'Met haar volkshuisvestingsbeleid kan de overheid aan de imperfecties op de woningmarkt tegemoet komen door de markt als geheel beter te laten functioneren'. Hiermee kunnen Amerikaanse situaties gekenmerkt door een grote ruimtelijke polarisering voorkomen worden.

Redactie AGORA

**Hein Middelhoven (2000) *De woningprijs in de agglomeratie Amsterdam: prijs van plaats of plaats?*
Universiteit van Amsterdam.**