

Appartementen of rijtjeshuizen?

Bernard ter Haar, mei 2020

Huizenprijzen vertellen iets over de woonvoorkeuren van mensen. Daar weet ik alles van. Ik woon in het Statenkwartier in Den Haag, een wijk die de afgelopen decennia “duur” is geworden. Een heel vergelijkbaar huis als het mijne in een bijna aanpalende wijk kost een paar ton minder. Een huis met uitzicht op natuur is ook vaak duurder dan midden in een wijk. Met de zgn. hedonische prijsanalyse kun je een waarde toekennen aan dit soort woonpreferenties. Recent hebben medewerkers van het PBL een dergelijke analyse losgelaten op de vraag naar preferenties tussen grondgebonden eengezinswoningen en appartementen, om daarmee de stellingen van o.a. Friso de Zeeuw en de denktank DenkWerk, waar ik lid van mag zijn, te ontkrachten dat er in Nederland door de sterke focus op binnenstedelijk bouwen te weinig eengezinswoningen dreigen te worden gebouwd. (Buitelaar, E., J. Claassens en B. Rijken (2020), Binnenstedelijke appartementen of suburbane eengezinswoningen?). Bij lezing van hun notitie moest ik sterk aan appels en peren denken, en hoe je die kunt vergelijken.

Laat ik die vergelijking maar echt maken, want die geeft inzicht in het manco van de PBL notitie. Sommige mensen houden van appels, anderen houden van peren. Het is allebei fruit, maar als je tegen iemand die een appel hebben wil zegt “neem een peer” krijg je al gauw een bedenkelijk gezicht. Er is een markt voor appels, en een markt voor peren. Die markt van vraag en aanbod levert een prijs op. Dat kun je weergeven met bekende grafiekjes met een vraagkromme die een dalende vraag bij een stijgende prijs weergeeft en een aanbodkromme die stijgend aanbod bij een stijgende prijs weergeeft. Bij appels en peren is de aanbodkromme heel stijf omdat fruit aan de boom graag allemaal verkocht wil worden, maar je kunt niet 1,2,3 nieuwe bomen planten die meteen vrucht dragen. Appels en peren hebben niet dezelfde prijs, omdat zowel de aanbod- als de vraagkromme niet dezelfde zullen zijn. Stel nu dat door een slecht perenjaar de prijs van peren heel hoog ligt, veel hoger dan de appelprijs, mogen we dan zeggen dat mensen veel liever peren dan appels eten? Natuurlijk niet!

Van het fruit nu naar de woningen. Je hebt mensen die graag in een appartement wonen, bijvoorbeeld omdat ze alles gelijkvloers willen hebben, omdat ze niet te groot willen wonen of omdat ze een hekel hebben aan tuinwerk. Je hebt ook mensen die graag in een grondgebonden eengezinswoning willen wonen. Bijvoorbeeld omdat ze tuinliefhebber zijn, of omdat ze kinderen hebben die af en toe buiten moeten spelen, of omdat ze lekker groot willen wonen. Er is dus een markt voor appartementen en een markt voor eengezinswoningen. Elk met een eigen vraag- en aanbodkromme. Als de prijs van appartementen hoger uitkomt dan voor eengezinswoningen, kunnen we dan zeggen dat mensen liever in een appartement wonen? Net als bij appels en peren: natuurlijk niet! En dat brengt ons bij de PBL notitie. De auteurs laten een hedonische analyse los op een vergelijking tussen appartementen en eengezinswoningen, alsof het elementen zijn van dezelfde woonmarkt. Appels en peren zijn toch ook allebei fruit... Zo’n hedonische analyse mag je alleen maar maken als je hebt aangetoond dat het inderdaad één markt is en mensen

gemakkelijk switchen van voorkeur voor appartement of eengezinswoning. En dat is in de PBL notitie niet aangetoond, maar ook zeer onwaarschijnlijk, gelet op de behoefteverschillen die ik hierboven heb aangeduid. Daarmee is de hedonische analyse een foute techniek om iets over de preferentiële verschillen van deze types van wonen te leren. We hebben van de PBL notitie dus niets geleerd. Waarmee ook de weerlegging van de stelling van De Zeeuw en DenkWerk in het water is gevallen.

-0-