



## ER GLOORT LICHT AAN DE AMERIKAANSE HORIZON

### FRANK LEYENDECKERS

**D**e kwakkelende woningmarkt blijft de gemoederen flink bezig houden. Ontwikkelaars staan massaal op de rem bij het ontwikkelen van woningen, niet alleen dit jaar, maar ook volgend jaar. Het kabinet beloofde veel, maar heeft gezorgd voor een verdieping van de crisis op de woningmarkt, aldus de grootste ontwikkelaars in de recente Woningmarktspecial van dit blad. De algemene verwachting is dat 2013 nog een heel slecht jaar wordt, dat de nieuwbouw van woningen in 2014 nog verder zal dalen en dat we pas eind 2014 en in 2015 een voorzichtig herstel van de markt zullen zien.

#### BLIJ VERRAST

Droevig makend nieuws kortom; en dat terwijl ik na mijn verblijf vorige week bij een vriend in Chicago IL en Des Moines IA juist blij verrast was door de ontwikkeling van de woningmarkt in de VS. Ik kon na de discussies die we daarover – uiteraard – hadden maar moeilijk geloven dat de markt daar inmiddels fors aan het aantrekken is. Enig onderzoek bij thuiskomst bevestigde dat beeld echter: de Amerikaanse huizenprijzen zijn in maart van dit jaar met 10,5% gestegen ten opzichte van dezelfde maand vorig jaar; dat is de snelste stijging sinds maart 2006. De huizenprijzen stijgen al dertien maanden op rij, met zelfs stijgingen tot 17% in Californië en ruim 22% in Nevada. De stijgingen gelden voor een groot deel van het land, er is dus sprake van breed herstel. Een deel van die stijgingen wordt veroorzaakt doordat er meer kopers zijn, bij een beperkt aanbod van nieuwbouwhuizen. Van die stijgingen profiteren vooral bouwbedrijven, maar ook de aan de woningmarkt gerelateerde bedrijven; zo heeft de Amerikaanse doe-het-zelfketen Home Depot het nettoresultaat over het eerste kwartaal met maar liefst 20% zien stijgen, een cijfer waarvan de eveneens in mineur verkerende Nederlandse doe-het-zelfbranche alleen maar kan watertanden.

De situatie in de VS is uiteraard niet geheel vergelijkbaar met de onze. Het keerpunt is in de VS al een jaar geleden bereikt; op dat moment waren de huizenprijzen gemiddeld al met 30% gedaald. Dat het herstel daar eerder optreedt, viel dus te verwachten. Een dergelijke daling hebben we in Nederland nog niet bereikt; volgens recente cijfers van de NVM zijn de woningprijzen sinds het begin van de kredietcrisis met 17,2% gedaald. Dat maakt dat het proces van afbouwen van de schulden ook veel minder gevorderd is en dat is juist nodig om het consumentenvertrouwen weer te laten stijgen. Een lager schuldniveau is immers gunstig voor de consumptie.

Een ander belangrijk verschil is dat er in de VS veel nieuwkomers zijn op de woningmarkt. Ook in de VS stellen banken strengere financieringseisen aan starters, maar daar staat tegenover dat de huizenprijzen en de rentepercentages erg laag zijn. Hoewel de AFM onderzoek heeft gedaan naar de (te hoge?) marges van banken op hypotheek, is dit in Nederland nog steeds punt van discussie.

#### ECONOMISCH HERSTEL

Het belangrijkste verschil met de Nederlandse situatie is echter wel dat het economisch herstel in de VS – ondanks de schuldenberg – gestaag lijkt door te zetten. Dat herstel ontbreekt bij ons vooralsnog, en zo is de vicieuze cirkel rond.

En toch word ik wat minder droevig van het goede nieuws uit de VS. Als 's werelds grootste economie weer in de huizenmarkt glooft, biedt dat immers ook ons weer wat hoop.

*Frank Leyendeckers is advocaat en partner bij CMS Derks Star Busmann. Hij houdt zich vooral bezig met gebiedsontwikkeling.*