

Files en de ruimtelijke inrichting van Nederland

Hilbers et al. (2006)
ISBN 90 5662 532 2

Economische vernieuwing en de stad. Kansen en uitdagingen voor stedelijk onderzoek en beleid

Van Oort (2006)
ISBN 90 5662 551 9

Kennishubs in Nederland. Ruimtelijke patronen van onderzoekssamenwerking

Ponds et al. (2006)
ISBN 90 5662 508 x

Indelen en afbakenen. Ruimtelijke typologieën in het beleid

De Vries et al. (2006)
ISBN 90 5662 547 0

Monitor Nota Ruimte. De opgave in beeld

Snellen et al. (2006)
ISBN 90 5662 509 8

Economische netwerken in de regio

Van Oort et al. (2006)
ISBN 90 5662 477 6

Verkenning van de ruimte 2006. Ruimtelijk beleid tussen overheid en markt

Van der Wouden et al. (2006)
ISBN 90 5662 506 3

Wegen naar economische groei

Thissen et al. (2006)
ISBN 90 5662 502 0

De prijs van de plek. Woonomgeving en woningprijs

Visser & Van Dam (2006)
ISBN 90 5662 479 2

Woningproductie ter tijde van Vinex. Een verkenning

Jókövi et al. (2006)
ISBN 90 5662 503 9

Vinex! Een morfologische verkenning

Lörzing et al. (2006)
ISBN 90 5662 475 x

Bloeiende berm. Verstedelijking langs de snelweg

Hamers et al. (2006)
ISBN 90 5662 506 3

Achtergronden en veronderstellingen bij het model PEARL. Naar een nieuwe regionale bevolkings- en allochtonenprognose

De Jong et al. (2006)
ISBN 90 5662 501 2

Winkelen in Megaland

Evers et al. (2005)
ISBN 90 5662 416 4

Waar de landbouw verdwijnt. Het Nederlandse cultuurland in beweging.

Pols et al. (2005)
ISBN 90 5662 485 7

Tussen droom en retoriek.

De conceptualisering van ruimte in de Nederlandse planning.
Zonneveld & Verwest. (2005)
ISBN 90 5662 480 6

Het gras bij de bure. De rol van planning bij de bescherming van groene gebieden in Denemarken en Engeland

Van Ravesteyn et al. (2005)
ISBN 90 5662 481 4

De LandStad. Landelijk wonen in de netwerkstad

Van Dam et al. (2005)
ISBN 90 5662 440 7

Het gedeelde land van de Randstad. Ontwikkelingen en toekomst van het Groene Hart

Pieterse et al. (2005)
ISBN 90 5662 442 3

Verkenning regionale luchthavens

Gordijn et al. (2005)
ISBN 90 5662 436 9

Inkomensspreiding in en om de stad

De Vries (2005)
ISBN 90 5662 478 4

Nieuwbouw in beweging. Een analyse van het ruimtelijk mobiliteitsbeleid van Vinex

Snellen et al. (2005)
ISBN 90 5662 438 5

Kennisassen en kenniscorridors. Over de structurerende werking van infrastructuur in de kenniseconomie

Raspe et al. (2005)
ISBN 90 5662 459 8

BETAALBAARHEID VAN KOOPWONINGEN EN HET RUIMTELIJK BELEID

Gusta Renes
Mark Thissen
Arno Segeren

NAi Uitgevers, Rotterdam
Ruimtelijk Planbureau, Den Haag
2006

Schoonheid is geld! Naar een volwaardige rol van belevingswaarden in maatschappelijke kosten-batenanalyses
Dammers et al. (2005)
ISBN 90 5662 458 X

De markt doorgrond. Een institutionele analyse van de grondmarkt in Nederland
Segeren et al. (2005)
ISBN 90 5662 439 2

A survey of spatial economic planning models in the Netherlands. Theory, application and evaluation
Van Oort et al. (2005)
ISBN 90 5662 445 8

Een andere marktwerking
Needham (2005)
ISBN 90 5662 437 7

Kennis op de kaart. Ruimtelijke patronen in de kenniseconomie
Raspe et al. (2004)
ISBN 90 5662 414 8

Scenario's in Kaart. Model- en ontwerpbenederingen voor toekomstig ruimtegebruik
Groen et al. (2004)
ISBN 90 5662 377 X

Unseen Europe. A survey of EU politics and its impact on spatial development in the Netherlands
Van Ravesteyn & Evers (2004)
ISBN 90 5662 376 1

Behalve de dagelijkse files. Over betrouwbaarheid van reistijd
Hilbers et al. (2004)
ISBN 90 5662 375 3

Ex ante toets Nota Ruimte
CPB, RPB, SCP (2004)
ISBN 90 5662 412 1

Tussenland
Frijters et al. (2004)
ISBN 90 5662 373 7

Ontwikkelingsplanologie. Lessen uit en voor de praktijk
Dammers et al. (2004)
ISBN 90 5662 374 5

Duizend dingen op een dag. Een tijdsbeeld uitgedrukt in ruimte
Galle et al. (2004)
ISBN 90 5662 372 9

De ongekende ruimte verkend
Gordijn (2003)
ISBN 90 5662 336 2

De ruimtelijke effecten van ICT
Van Oort et al. (2003)
ISBN 90 5662 342 7

Landelijk wonen
Van Dam (2003)
ISBN 90 5662 340 0

Naar zee! Ontwerpen aan de kust
Bomas et al. (2003)
ISBN 90 5662 331 1

Energie is ruimte
Gordijn et al. (2003)
ISBN 90 5662 325 7

Scene. Een kwartet ruimtelijke scenario's voor Nederland
Dammers et al. (2003)
ISBN 90 5662 324 9

INHOUD

Samenvatting 7

Inleiding

Achtergrond 13
Overheidsingrijpen op de woningmarkt 14
Vraagstelling 16
Ruimtelijke verdeling van de betaalbaarheid 17
Leeswijzer 22

Analysekader

Karakteristieken van de koopwoningmarkt 25
Vraag en aanbod op de woningmarkt 26
Determinanten van de woningprijs 28
Regionale woningmarkten 31
Samenvatting 32

Betaalbaarheid

Kosten van een koopwoning 35
Betaalbaarheid en bereikbaarheid 36
Betaalbaarheid op nationaal niveau 38
Regionale verschillen in beeld 42
Conclusies 58

Ruimtelijke ordening en een betere betaalbaarheid

Mogelijkheden van een ruimtelijkeorderingsbeleid 61
Effecten op de huizenprijzen 62
Geschikte bouwlocaties 67
Conclusies 68

Synthese en conclusies

Betaalbaarheid en huizenprijzen 73
Ruimtelijke ordening en huizenprijzen 75
Discussie 76

Bijlage 79

Literatuur 87

Over de auteurs 91

SAMENVATTING

- Hoewel de huizenprijzen de afgelopen decennia zijn gestegen, is de betaalbaarheid van koopwoningen (geoperationaliseerd in termen van gebruikskosten) op landelijk niveau niet verslechterd. De huizenprijsstijging wordt gecompenseerd door rentedalingen en inkomensstijgingen.
- Wél doen zich tussen regio's verschillen in betaalbaarheid voor.
- Betaalbaarheid van koopwoningen is eerder een probleem van vermogensvorming (financiële bereikbaarheid) dan van gebruikskosten.
- De hogere huizenprijzen hebben er toe geleid dat koopwoningen voor sommige groepen (starters op de koopwoningmarkt en lage-inkomensgroepen) financieel minder bereikbaar zijn geworden.
- Het betaalbaarheids- en bereikbaarheidsprobleem doet zich met name voor in de Randstad: gebieden waar zowel de huishoudinkomens, de economische groei als de vraag naar koopwoningen groot is en het aanbod gering.
- Door voldoende bouwlocaties op de juiste plaats beschikbaar te stellen en regelgeving te versoepelen creëert de overheid de voorwaarden waaronder de woningvoorraad sneller kan worden uitgebreid om te voorzien in een toegenomen vraag. Met deze uitbreiding van de woningvoorraad kunnen al te sterke prijsstijgingen worden voorkomen.
- Op de korte termijn bieden deze maatregelen echter geen oplossing voor de regionale verschillen in de betaalbaarheid van woningen. Het kost immers tijd om woningen te realiseren. Andere beleidsmaatregelen dan de versoepeling van de ruimtelijke ordening zullen daarom waarschijnlijk geschikter zijn om de prijsstijgingen af te vlakken.
- Tot nu toe heeft de nieuwbouwproductie van woningen niet gewerkt als een stabilisator van de huizenprijzen op de koopwoningmarkt. Dit komt doordat er bijvoorbeeld meer nieuwe woningen zijn gebouwd in gebieden waar de economie relatief weinig is gegroeid en waar de huizenprijzen al laag waren.
- Een soepeler ruimtelijkeordeningsbeleid kan wel op de langere termijn leiden tot minder sterke stijgingen van de koopwoningprijzen. Hoe groot de effecten zijn, kan per regio verschillen.
- Huizenprijzen, en de veranderingen daarin, kunnen mede worden gebruikt om te achterhalen wat geschikte nieuwbouwlocaties zijn. Zij geven aan hoe groot het op een bepaalde plaats gewenste aanbod aan koopwoningen is. De prijzen zijn immers hoog in die gebieden waar het aanbod schaars is en de vraag groot. Dit is met name het geval in de economische groeicentra in de Randstad. Achteraf is dat vast te stellen, maar om dat van tevoren te voorspellen is moeilijker.

Achtergrond

De betaalbaarheid van koopwoningen staat de laatste tijd vaak in de aandacht van politici en beleidsmakers. Dat komt doordat de stijgende huizenprijzen het vooral voor jongere generaties, de starters op de woningmarkt, moeilijk maken om een woning te kopen. Hoewel de stijgende huizenprijzen geen exclusief Nederlands probleem zijn, is het wel zo dat de prijzen hier de afgelopen decennia sneller zijn gestegen dan in andere OEC D-landen. Dit zou volgens de OEC D onder andere komen doordat het in Nederland niet gemakkelijk is het aanbod aan woningen snel af te stemmen op de vraag door bijvoorbeeld meer nieuwe woningen te bouwen.

Een oplossing voor dit probleem wordt vaak gezocht in een soepeler ruimtelijkeorderingsbeleid. Dat zou leiden tot een toename van het aantal nieuwbouwwoningen, en daarmee tot een daling van de koopwoningprijs. Het ministerie van Financiën heeft het Ruimtelijk Planbureau gevraagd te onderzoeken wat een dergelijke versoepeling van het ruimtelijk beleid voor gevolgen heeft voor de huizenprijzen. Twee vragen staan dan ook centraal:

1. wat is betaalbaarheid en hoe is de relatie tussen betaalbaarheid en de koopwoningprijzen?
2. wat is de relatie tussen een soepeler ruimtelijkeorderingsbeleid en de koopwoningprijzen?

Omdat de woningmarkt een regionale markt is, kiezen we bij het beantwoorden van deze vragen voor een regionale benadering. We kijken daarbij alleen naar de koopwoningmarkt.

De woningmarkt

De woningmarkt is een *voorraadmarkt*: er is sprake van een grote voorraad woningen die jaarlijks slechts mondjesmaat kan worden vergroot (door nieuwe woningen te bouwen) of verkleind (door bestaande woningen te slopen of samen te voegen), en waarvan per jaar slechts een klein gedeelte wordt verhandeld. In de tweede plaats is de huizenmarkt ook een *investeringsmarkt*: een huis kan worden beschouwd als een consumptiegoed of een beleggingsobject (een investeringsgoed dan wel vermogenstitel). Deze kenmerken spelen een belangrijke rol bij de werking van de huizenmarkt en de totstandkoming van de huizenprijzen.

Determinanten van de huizenprijs

De huizenprijzen worden bepaald door de totale vraag naar woningen en de totale woningvoorraad, ofwel het aanbod aan woningen. Hoe groot de vraag naar koopwoningen op nationaal niveau is, wordt bepaald door een aantal factoren: de rente, het inkomen, de hypotheekvoorwaarden (restricties op de kredietmarkt), de inflatie, de huren en de toekomstige huizenprijsontwikkeling. Als het inkomen stijgt en/of de (kapitaalmarkt)rente daalt, stijgt de vraag naar woningen en ontstaat er krapte op de huizenmarkt. Immers: mede door de tijd die nodig is om een huis te bouwen, is het niet mogelijk het woningaanbod snel af te stemmen op de vraag. Het woningtekort neemt dan toe en de huizenprijzen stijgen.

De woningmarkt is regionaal

De grote veranderingen in de huizenprijs worden dus bepaald door nationale factoren. Deze factoren zijn voor de verschillende woningmarktregio's gelijk. Toch is de woningprijs in Nederland niet overal gelijk. De woningmarkt is immers bovenal een *regionale markt*. Huizenprijzen komen tot stand op een regionale woningmarkt en worden bepaald door de vraag naar en het aanbod aan woningen in die regio. De vraag ontstaat doordat huishoudens over het algemeen een woning zoeken in de omgeving van een voor hen optimale woonlocatie. Ook het aanbod is regionaal; de ruimtelijke planning van de overheid speelt daarbij een belangrijke rol. De belangrijkste factoren die de regionale woningprijs beïnvloeden zijn:

1. de voorraad koopwoningen in verhouding tot de vraag ernaar. Een grote vraag naar koopwoningen bij een klein aanbod, leidt immers tot een hoge huizenprijs. Het aanbod aan koopwoningen is met name klein in de Randstad, en met name in Amsterdam. Het is dus te verwachten dat de huizenprijs hier relatief hoog is.
2. de kwaliteit van de woningvoorraad. Zo zijn grotere woningen in bepaalde woningmarkten oververtegenwoordigd. In Nederland is dit het geval buiten de Randstad. Vanwege de grootte van de woning zou de prijs voor een gemiddelde woning buiten de Randstad dus hoger moeten zijn dan de prijs voor de gemiddelde woning binnen de Randstad. Dit is echter niet het geval.
3. de economische ontwikkeling van regio's. Deze was in de Randstad de afgelopen decennia veel groter dan in de perifere gebieden van Nederland. Het (verwachte) hogere inkomen dat hiermee gepaard gaat, heeft tot gevolg dat huishoudens bereid en in staat zijn meer voor een woning te betalen. Daardoor zijn de huizenprijzen in de Randstad harder gestegen.

Betaalbaarheid van koopwoningen

De betaalbaarheid van koopwoningen hangt maar voor een deel samen met de prijs van de koopwoningen. De betaalbaarheid van koopwoningen hebben we geoperationaliseerd aan de hand van het begrip 'gebruikskosten': de jaarlijkse kosten die te maken hebben met het wonen in een koopwoning. Dit zijn de woonlasten, waarbij tevens misgelopen rentebaten, inflatievoordelen en kapitaalopbrengsten zijn meegenomen.

Bij het bepalen van deze gebruikskosten hebben we ook rekening gehouden met het rendement dat huiseigenaren behalen op hun bezit. Hogere rendementen leiden voor huizenbezitters tot lagere gebruikskosten van de koopwoning. Huiseigenaren kunnen deze (extra) rendementen behalen wanneer de economische groei toeneemt en de hypotheekrente daalt. Deze (korte)termijnrendementen spelen een belangrijke rol bij de kosten van een koopwoning, maar op de lange termijn en bij een voldoende beschikbaarheid van bouwgrond zullen ze verdwijnen.

Het (extra) rendement dat ontstaat wanneer de woningvoorraad achterblijft ten opzichte van de vraag, noemen we een schaarstepremie. Bij zo'n achterblijvende woningvoorraad ontstaan woningtekorten, niet alleen op de korte

maar ook op de lange termijn; deze tekorten uiteten zich in huizenprijsstijgingen die stelselmatig de bouwkosteninflatie overtreffen. De schaarstepremie blijkt voor Nederland als geheel zeer laag te zijn. Dit betekent dat de krapte op de woningmarkt op nationaal niveau niet heeft geleid tot extra rendementen. Anderzijds is het aanbodtekort voor woningen niet afgenomen.

De gebruikskosten van een koopwoning zijn in relatie tot het inkomen de afgelopen decennia nauwelijks veranderd. De betaalbaarheid van het consumptiegoed wonen is op landelijk niveau dan ook niet verslechterd; wel doen zich tussen regio's verschillen in betaalbaarheid voor.

De gestegen huizenprijs levert echter wel problemen op bij de toegang tot de koopwoningmarkt, met name voor starters en lagere inkomensgroepen. Als gevolg van de hogere huizenprijzen moeten deze groepen een relatief hoge hypotheek nemen en een relatief groot vermogen opbouwen om de woning uiteindelijk te kunnen aflossen. Bovendien zullen zij een groter deel van hun vermogen, zo niet alles, in hun koopwoning moeten beleggen. Vooral voor huishoudens met een lager inkomen en voor jonge huishoudens kan dit problematisch zijn; zij steken immers een groot negatief vermogen in hun woning.

Bij koopwoningen vormt dus eerder de vermogensvorming een probleem dan de gebruikskosten. We spreken dan ook liever over de (financiële) *bereikbaarheid* van koopwoningen; deze is met name voor starters op de koopwoningmarkt verslechterd.

Regionale verschillen

Alhoewel starters op de koopwoningmarkt op nationaal niveau voornamelijk tegen een bereikbaarheidsprobleem aanlopen (in de vorm van vermogensvorming) en niet zozeer tegen een betaalbaarheidsprobleem, ligt dit op het regionale niveau veel genuanceerder. In sommige regio's hebben starters op de koopwoningmarkt wel degelijk te maken met zowel een betaalbaarheids- als een bereikbaarheidsprobleem.

Deze regionale verschillen zijn te verklaren uit de economische groei in een regio, de toename van het huishoudinkomen en de uitbreiding van de woningvoorraad. Hoe hoger de economische groei, hoe aantrekkelijker een regio is om te wonen en hoe sterker de prijs er over de afgelopen jaren zal zijn gestegen. Dit was de afgelopen decennia voornamelijk het geval in de Randstad. Een toename van het huishoudinkomen zal eveneens leiden tot een stijging van de huizenprijzen. Dit gebeurde met name rond Amsterdam en in het gebied dat van Den Haag via Brabant naar Noord-Limburg loopt.

En naarmate de huizenvoorraad in een regio meer is uitgebreid, zijn de huizenprijzen minder gestegen. De toename van de woningvoorraad in de economische kern Amsterdam is duidelijk achtergebleven bij die in de rest van Nederland. Er is veel gebouwd in Flevoland en in grote delen van Overijssel, Brabant en Limburg.

Wanneer we rekening houden met de regionale verschillen in huishoudinkomen, kunnen de andere twee factoren – economische groei en uitbreiding

van de woningvoorraad – worden samengenomen in één indicator: de regionale schaarstepremie. Deze geeft aan in welke regio de prijs van een huis hoger is dan kan worden verwacht op basis van de rentestand, de bouwkosten en het regionale inkomen.

De schaarstepremies verschillen behoorlijk per regio. Ze zijn vooral hoog in de snel groeiende, centraal gelegen gebieden van de Randstad, waar in verhouding tot de snel stijgende vraag te weinig is gebouwd. Hier doet zich het grootste betaalbaarheids- en bereikbaarheidsprobleem voor. Het ligt dan ook voor de hand dat nieuwe woningen voornamelijk daar worden gebouwd.

Ruimtelijke ordening en huizenprijzen

Hoe kan de overheid met het ruimtelijk beleid de betaalbaarheid van koopwoningen verbeteren?

In de eerste plaats kan zij de nieuwbouwproductie *indirect* stimuleren door meer en goed gelegen bouwlocaties beschikbaar te stellen en het bouwproces te versnellen. Onnodige barrières in het bouwproces leiden immers tot onnodig grote prijsstijgingen in de koopwoningmarkt. Door de bouwregelgeving te verminderen en de besluitvorming te stroomlijnen kan de overheid de bouwsector in staat stellen sneller in te spelen op veranderende marktomstandigheden, zoals de gestegen vraag naar koopwoningen, en in een korter tijdsbestek dan tot nu toe de gevraagde woningen te bouwen. Hierdoor zullen de huizenprijzen minder snel stijgen.

In de tweede plaats kan de overheid de woningbouw *direct* stimuleren, bijvoorbeeld middels subsidies, en zo het aantal nieuwbouwwoningen vergroten. Het grotere aanbod aan woningen dat zo ontstaat, kan de huizenprijzen doen dalen.

Wat is het effect van een dergelijk soepeler ruimtelijkeordeningsbeleid?

Het beschikbaar stellen van voldoende woningbouwlocaties voorkomt weliswaar al te sterke prijsstijgingen, maar biedt op de korte termijn geen oplossing voor de regionale verschillen in de betaalbaarheid van woningen. Het kost immers tijd om woningen te realiseren. Bovendien is het effect van deze maatregel onzeker: het is niet gezegd dat de woningbouwproductie hierdoor inderdaad op gang komt. Ook is het de vraag of het versnellen van het bouwproces voldoende effectief is. Dit zal per regio verschillen, afhankelijk van de verschillen in de woningvoorraad (is het aandeel koopwoningen in die voorraad groot of juist klein?) en de beschikbaarheid van bouwgrond.

Tot nu toe heeft de nieuwbouwproductie niet gewerkt als een stabilisator van de huizenprijzen op de koopwoningmarkt. Dat komt doordat er meer nieuwe woningen zijn gebouwd in gebieden waar de economie relatief weinig is gegroeid en waar de huizenprijzen al laag waren.

Op langere termijn zijn echter wél effecten te verwachten van een soepeler ruimtelijkeordeningsbeleid. Als de huizenprijs daalt doordat meer woningen aan de bestaande voorraad worden toegevoegd, zullen meer huishoudens in staat zijn een woning te kopen. De schaarstepremie daalt dan. Merk op dat de

gebruikskosten voor de zittende eigenaren hierdoor zullen stijgen. Door de gedaalde schaarstepremie worden zij immers geconfronteerd met een negatief rendement op het door hen geïnvesteerde vermogen. Voor niet-eigenaren, ofwel de starters op de koopwoningmarkt, zal de betaalbaarheid van koopwoningen toenemen, dat wil zeggen: de gebruikskosten van die woningen zullen dalen. Ook zal de financiële bereikbaarheid voor hen toenemen, omdat zij minder vermogen hoeven opbouwen.

Waar moet worden gebouwd?

De locaties waar de nieuwe woningen moeten worden gebouwd, kunnen mede worden afgeleid van de huizenprijzen, en de veranderingen daarin. Deze geven immers een indicatie van de plekken waar de vraag naar woningen groter is dan het aanbod. Of het bouwen op deze locaties zal leiden tot een daling van de huizenprijzen, is echter nog maar de vraag. Nieuwbouwwoningen vormen immers slechts een marginale toevoeging aan de totale woningvoorraad. Bovendien kan het zo zijn dat een regionale woningmarkt die voor meer huishoudens bereikbaar is geworden, ook meer huishoudens aantrekt. Een groter aanbod aan woningen kan in sommige regio's ook bedrijvigheid aantrekken en daarmee leiden tot een versterking van de regionale economie (agglomeratievoordelen). De additionele vraag naar woningen die hierdoor ontstaat, kan alsnog leiden tot een stijging van de huizenprijzen.

INLEIDING

Achtergrond

De betaalbaarheid van koopwoningen staat de laatste tijd vaak in de aandacht van politici en beleidsmakers. Dat heeft vooral te maken met de huizenprijzen. Doordat deze sterk zijn gestegen, lijkt het vooral voor de jongere generaties steeds moeilijker om een woning te kopen.

In tegenstelling tot de markt voor huurwoningen, waar het beleid voor de betaalbaarheid van de woningen is uitgewerkt langs de lijnen van huurprijsregulering, huursubsidie en de rol voor woningcorporaties, is het betaalbaarheidsbeleid in de koopsector tot op heden onderbelicht gebleven. Wel zijn er in het verleden initiatieven geweest om het woningbezit voor lage inkomens te bevorderen (bijvoorbeeld door individuele koopsubsidie) en zijn er pogingen ondernomen om middels de verkoop van huurwoningen door woningcorporaties koopwoningen binnen het bereik van een grotere groep te brengen. Ook een aantal gemeenten heeft maatregelen genomen om het eigenwoningbezit voor met name starters toegankelijker te maken. Zo krijgen aspirant-kopers voordelige hypotheekaanboden of worden regelingen getroffen om de woning in stappen te kopen.

De stijgende koopwoningprijzen zijn geen exclusief Nederlands maar een wereldwijd probleem. De jaarlijkse huizenprijsstijging in Nederland bedroeg tussen 1971 en 2002 gemiddeld ongeveer 2,8 procent per jaar. Eenzelfde beeld doet zich voor in andere landen die de afgelopen jaren een sterke economische groei kenden; Nederland is daarbij koploper. In landen met een geringere economische groei, zoals Duitsland, stegen de huizenprijzen minder snel (zie figuur 1).

Uit onderzoek van de OEC D blijkt dat de huizenprijzen in Nederland recentelijk harder zijn gestegen dan in andere OEC D-landen. Tussen 1995 en 2002 stegen de huizenprijzen hier namelijk met gemiddeld ongeveer 8,6 procent per jaar. Aan deze stijging ligt een aantal algemene, wereldwijde, oorzaken ten grondslag ('the usual suspects'). Daarnaast kent de Nederlandse woningmarkt een aantal specifieke kenmerken die de huizenprijs beïnvloeden, zoals de lage aanbodelasticiteit. Met andere woorden: het is in Nederland niet gemakkelijk om er in korte tijd huizen bij te bouwen en daarmee het aanbod aan woningen te verruimen. Ook de versoepeling van de hypotheekverstrekking heeft volgens de OEC D te maken met de relatief hoge en snel gestegen Nederlandse huizenprijzen.

Ook anderen wijten de stijging van de Nederlandse huizenprijzen vaak aan de ruimtelijke ordening; deze zou te strikt zijn. Versoepeling van de ruimtelijke regelgeving zal, zo wordt verondersteld, leiden tot de bouw van een groter aantal woningen en daarmee tot een daling van de koopwoningprijzen en een betere betaalbaarheid van die woningen. Vanuit verschillende hoeken, waaronder de Raad van Economisch Adviseurs (REA 2006), wordt er daarom op aangedrongen het ruimtelijkeorderingsbeleid te versoepelen en zo de betaalbaarheid van woningen te verbeteren.

Overheidsingrijpen op de woningmarkt

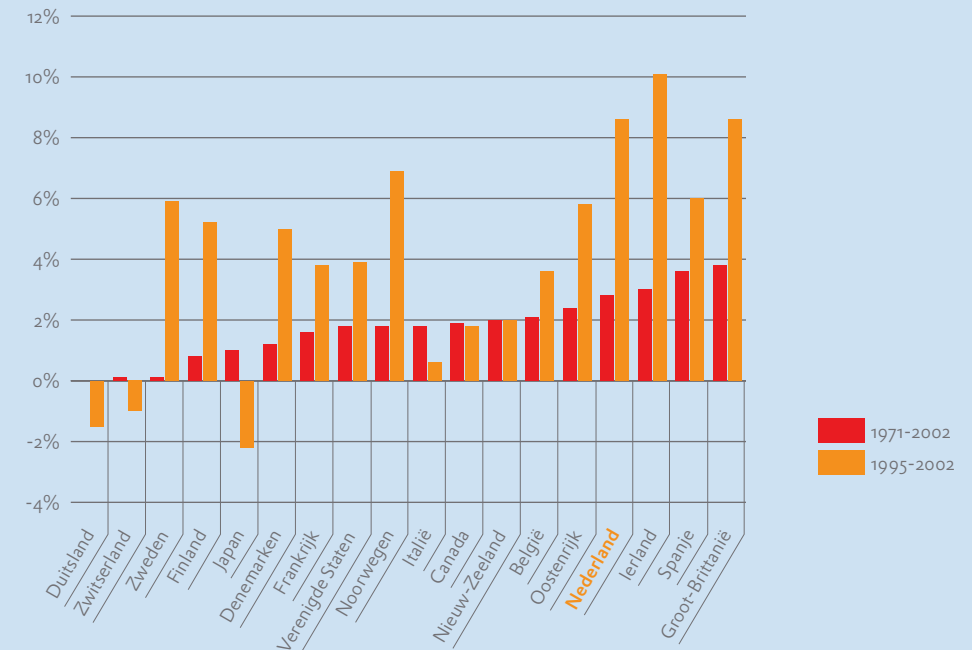
De Nederlandse overheid (Rijk, provincie dan wel gemeente) bemoeit zich in de regel nogal intensief met de woningmarkt. Denk bijvoorbeeld aan de locatiekeuze, de aantallen koopwoningen en huurwoningen, de prijsklassen van de huur- en koopwoningen; ook stelt ze eisen aan de kwaliteit van de woningen (bijvoorbeeld de Energie Prestatie Norm). Veelvuldig is erop gewezen dat dit ingrijpen op de woningmarkt door de overheid verstorend werkt (zie REA 2006). Door de bouwgrond te beperken, kwaliteitseisen te verhogen en het aantal te bouwen koopwoningen te beperken drijft de overheid de huizenprijzen op.

Waardoor is deze overheidsbemoeienis met de woningmarkt en de grondmarkt ingegeven? Enerzijds is dit omdat de overheid zich bijvoorbeeld vanuit rechtvaardigheidsoverwegingen genoodzaakt ziet een beleid te voeren dat minder koopkrachtige huishoudens in staat stelt een kwalitatief redelijk huis te huren of te kopen. Anderzijds wordt het overheidsingrijpen ingegeven door het bestaan van externe effecten. Het gebruik van grond voor wonen en bedrijven gaat bijvoorbeeld (vaak) gepaard met een vermindering van de maatschappelijk positief gewaardeerde open ruimte; dit is een negatief extern effect. Krijgt de grond natuur of landbouw als nieuwe gebruiksfunctie, dan kan dit als positief neveneffect hebben dat een voor derden aantrekkelijk landschap ontstaat. Bij transacties op de grondmarkt zullen de verschillende marktpartijen geen rekening houden met deze externe effecten, positief dan wel negatief, die voor derden van belang kunnen zijn. Omdat aan het gebruik van grond en aan de veranderingen daarin bijna altijd externe effecten verbonden zijn, ligt hier een rol voor de overheid. Zonder overheidsingrijpen zal er te veel grond worden gebruikt voor wonen en bedrijventerreinen (gebruiksfuncties met negatieve externe effecten) en te weinig voor natuur en landbouw (gebruiksfuncties met positieve externe effecten). Eén of andere vorm van planning of ruimtelijke ordening, dat wil zeggen: overheidsingrijpen, is altijd nodig.

Nog weer andere redenen voor de overheid om in te grijpen in de woningmarkt zijn het bestaan van schaalvoordelen en marktmacht bij projectontwikkelaars, het bestaan van coördinatieproblemen tussen huiseigenaren en ongewenste segregatie.

Figuur 1. De gemiddelde jaarlijkse stijging van de huizenprijs in o E C D landen, 1971-2002.

Bron: o E C D (2004).



Eigenwoningbezit wordt ook wel aangeduid als een *merit good*; zonder stimulans van de overheid zullen individuele huishoudens daarin onderinvesteren. Ook dat kan een reden zijn voor de overheid om het eigenwoningbezit te stimuleren en in te grijpen in de marktuitkomsten. De vROM-raad komt in zijn rapport over het eigenwoningbezit (vROM-raad 2005) echter tot de conclusie dat het eigenwoningbezit door burgers niet wordt onderschat. Het *merit-good*-argument is derhalve niet geldig, en de vROM-raad ziet dan ook geen aanleiding voor een generieke bevordering van de vraag naar eigenwoningbezit. Wél is de sterk gestegen huizenprijzen een bron van zorg voor de raad, omdat bepaalde groepen hierdoor steeds meer problemen met de toegang tot de woningmarkt zullen krijgen.

Het overheidsingrijpen zelf kan er dus toe leiden dat beleid noodzakelijk wordt om de betaalbaarheid van woningen te verbeteren.

Vraagstelling

Zoals hiervoor gezegd, wordt vanuit verschillende hoeken gesuggereerd dat een versoepeling van het ruimtelijkeordeningsbeleid zou kunnen bijdragen aan een betere betaalbaarheid van koopwoningen. Het ministerie van Financiën heeft het Ruimtelijk Planbureau (RPB) gevraagd nader te onderzoeken wat de effecten zijn van zo'n soepeler ruimtelijkeordeningsbeleid op de huizenprijzen. De verwachting daarbij was dat een dergelijk beleid niet alleen effect zou hebben op de betaalbaarheid van woningen, maar ook zou leiden tot een gelijkmatiger vermogensverdeling (voor zover deze naar voren komt in de huizenprijzen) over de generaties.

Eerder onderzoek van het RPB geeft echter aan dat de betaalbaarheidsproblematiek en een gelijkmatiger verdeling van vermogens over de generaties niet tegelijkertijd kunnen worden opgelost (brief aan ministerie van Financiën, directie Algemene Financiële en Economische Politiek d.d. 8 maart 2006). In de voorliggende studie laten we de vermogensverdeling over generaties buiten beschouwing en richten we ons alleen op het betaalbaarheidsprobleem en de mogelijkheden om dat middels een soepeler ruimtelijkeordeningsbeleid te verbeteren.

Twee vragen staan in deze studie centraal:

1. Wat is betaalbaarheid en hoe loopt de relatie tussen koopwoningprijzen en betaalbaarheid?
2. Wat is de relatie tussen een soepeler ruimtelijkeordeningsbeleid en koopwoningprijzen?

Deze vragen beantwoorden we op basis van literatuuronderzoek, databronnen en gesprekken met experts.

In ons onderzoek hebben we ervoor gekozen het begrip 'soepeler ruimtelijke ordening' beperkt in te vullen. Dat betekent dat we ons alleen hebben gericht op de effecten van een uitbreiding van de woningvoorraad door nieuwbouw. Daarbij zijn we niet nagegaan hoe deze nieuwbouw tot stand zou moeten komen.

Twee uitgangspunten kenmerken onze benadering. In de eerste plaats beschouwen we de woningmarkt als een *voorraadmarkt*: er is een grote voorraad aan woningen die middels nieuwbouw of sloop jaarlijks slechts mondjesmaat kan worden vergroot of verkleind. In de tweede plaats is de woningmarkt een *regionale markt*: de meeste verhuizingen in Nederland vinden plaats binnen de eigen regio. Beslissingen over huur en koop van een woning vinden plaats binnen deze regio's en huizenprijzen komen dan ook tot stand op regionale woningmarkten. In de volgende paragraaf zullen we nader ingaan op het regionale karakter van de woningmarkt, om zo een eerste beeld te schetsen van de regionale verschillen in de betaalbaarheid van koopwoningen.

Ruimtelijke verdeling van de betaalbaarheid

Zoals gezegd: de woningmarkt is een regionale markt. Een soepeler ruimtelijkeordeningsbeleid, dat wordt verondersteld te leiden tot een neerwaartse druk op de prijzen van koopwoningen, zal dus gevolgen moeten hebben op regionaal niveau. Door op regionaal niveau naar de woningmarkt te kijken, krijgen we een beeld van de effecten die kunnen optreden wanneer het ruimtelijkeordeningsbeleid wordt versoepeld. Het zal bijvoorbeeld duidelijk zijn dat op woningmarkten waar een groot tekort aan woningen bestaat, andere uitkomsten moeten worden verwacht dan op een meer ontspannen woningmarkt.

Om een indruk te krijgen van de ruimtelijke spreiding van de betaalbaarheid hebben we een index ontwikkeld. Daarbij is de betaalbaarheid geoperationaliseerd als een maatstaf die aangeeft of de inwoners van een regio in staat zijn een huis te kopen. Of ze dat zijn, is afhankelijk van de huizenprijzen en van het inkomen van de huishoudens. De betaalbaarheidsindex is het percentage woningen in een woningmarkt (gebaseerd op de WOZ-waarde) dat een gemiddeld huishouden kan kopen met het maximale hypotheekbedrag.

Het maximale hypotheekbedrag hebben we berekend door het gemiddelde brutohuishoudinkomen uit het WBO (2002) te vermenigvuldigen met vier. Bij deze berekening zijn we ervan uitgegaan dat het maximale bedrag dat huishoudens zonder verdere schulden, zonder verder eigen vermogen bij een rentepercentage van 6 procent en een looptijd van dertig jaar kunnen lenen, tussen vier en vijf maal het brutohuishoudinkomen ligt. Hoe groot die factor daadwerkelijk is, is overigens afhankelijk van de rente op de kapitaalmarkt. Zou de rente verdubbelen van de huidige ongeveer 4,5 procent naar 9 procent, dan zal deze factor kleiner worden en zal een maximale hypotheek van ongeveer 2,5 maal het bruto-inkomen kunnen worden opgenomen. De hogere rente zal de betaalbaarheid negatief beïnvloeden, doordat de rentelasten stijgen. Er doet zich echter ook een tegengesteld effect voor, doordat de hogere rente zal leiden tot een daling van de huizenprijzen. Met deze renteveranderingen houden we op deze plaats geen rekening; in de verdere studie uiteraard wel.

Hiermee willen we niet zozeer laten zien wat het maximale hypotheekbedrag in een woningmarkt is; daarvoor zijn de aannames te grof. Het gaat ons er hier

echter vooral om de regionale verschillen in betaalbaarheid te laten zien. Later, in het hoofdstuk over 'Betaalbaarheid', zullen we het begrip betaalbaarheid formeel uitwerken aan de hand van de gebruikskosten van een woning.

Uit onze berekening blijkt dat, over heel Nederland genomen, 46 procent van de huishoudens de gemiddelde woning niet kan kopen.¹ Kijken we echter naar de afzonderlijke woningmarkten, dan blijkt dit percentage uiteen te lopen. Zo is de betaalbaarheidsindex het hoogst in Amsterdam: 57 procent van de huishoudens kan de gemiddelde woning niet kopen. Ook de woningmarktregio's rondom Amsterdam, Utrecht, Den Bosch, Eindhoven, Maastricht en die op de Veluwe scoren hoog, met een index van meer dan 50 procent. In de regio Flevoland is de betaalbaarheidsindex het laagst: 33 procent van de huishoudens kan de gemiddelde woning niet kopen. Verder kan ook in de regio's noordoost-Groningen, Rotterdam, Dordrecht en Zeeland een relatief groot aantal van de huishoudens de gemiddelde woning wel financieren. Hoe de betaalbaarheid van woningen over Nederland is gespreid, blijkt uit figuur 2. De gebieden waar de onbetaalbaarheid groot is, zijn rood gekleurd; in de groene gebieden zijn de betaalbaarheidsproblemen minder groot.

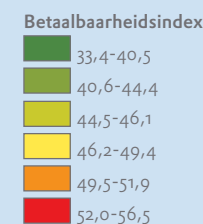
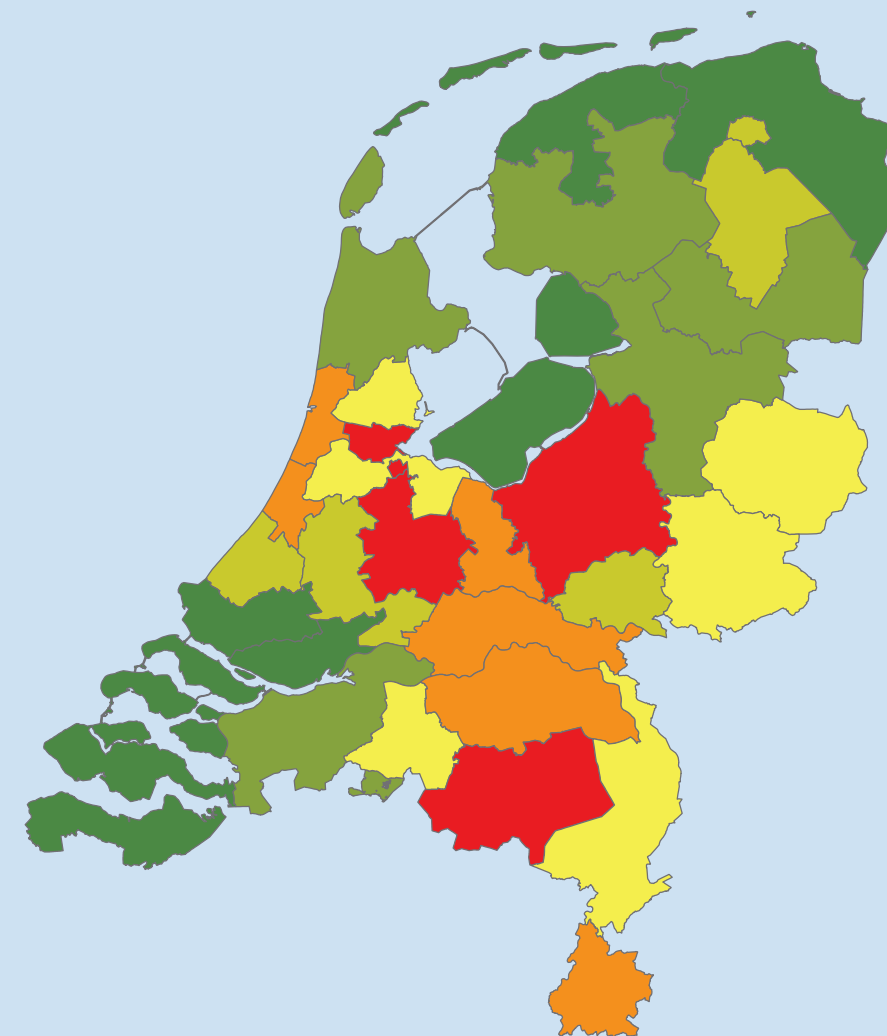
De betaalbaarheid van woningen hangt niet alleen samen met de economische ontwikkeling en met de ontwikkeling van de inkomens, maar ook met kenmerken van de woningmarkt. In de figuren 3 en 4 laten we de regionale verschillen voor deze variabelen zien.

Voor heel Nederland is het gemiddelde huishoudinkomen (figuur 3) 29.200 euro per jaar. Gemiddeld de laagste inkomens vinden we in de perifere delen van Nederland en in de steden Amsterdam (25.200 euro) en Rotterdam (27.200 euro). De stad Groningen, in de perifere gebieden van Nederland, scoort met een gemiddeld huishoudinkomen van 20.500 euro het laagst. De gemiddeld hoogste inkomens zijn te vinden in de centraal gelegen woningmarkten. De regio ten noorden van Amsterdam – Zaanstreek/Waterland – scoort met een gemiddeld huishoudinkomen van 32.800 euro het hoogst. Kijken we alleen naar de inkomens van huishoudens tot en met 34 jaar, dan wordt het beeld nog scherper: lage inkomens in de grote steden en in de perifere gebieden en relatief hoge inkomens in de rest van centraal Nederland.

Het aandeel koopwoningen in heel Nederland (figuur 4) is toegenomen, van 35 procent in 1971 tot 56 procent in 2005. In absolute aantallen is dit een toename van ruim 2,5 miljoen woningen. In dezelfde periode is het aantal huurwoningen toegenomen met 0,5 miljoen. Kijken we naar de regionale woningmarkten, dan zijn de verschillen echter groot. Het aandeel koopwoningen is, met 20 procent, veruit het laagst in Amsterdam maar ligt ook in de stad Groningen en in de regio's Den Haag en Rotterdam, hoewel twee maal zo hoog als in Amsterdam, nog altijd onder de 50 procent. Het hoogste aandeel koopwoningen is te vinden in de regio rondom Assen, in Zeeland en in Noord-Limburg: meer dan 65 procent.

1. Ter vergelijking: bij de aanname van vijf maal het brutohuishoudinkomen zou dit 38 procent zijn.

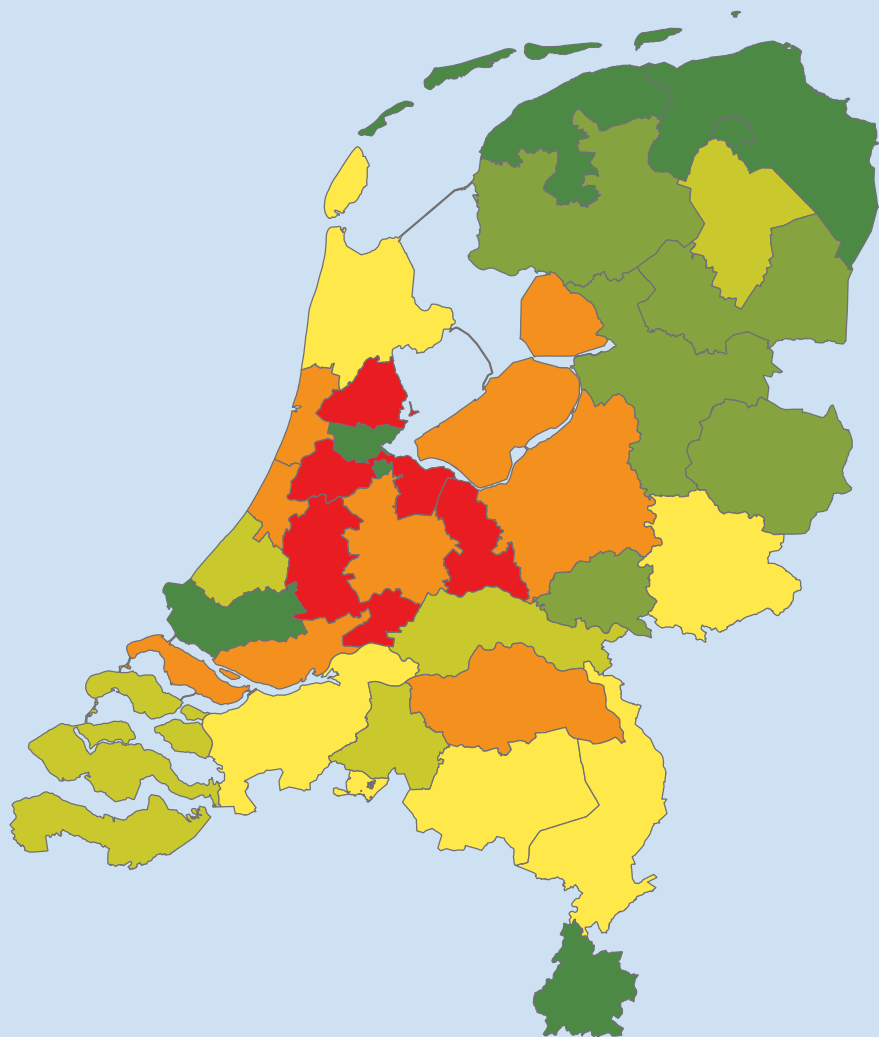
Figuur 2. Ruimtelijke verdeling van mate van betaalbaarheid van woningen, 2002. Bron: WBO; CBS-Statistiek waarde onroerende zaken.



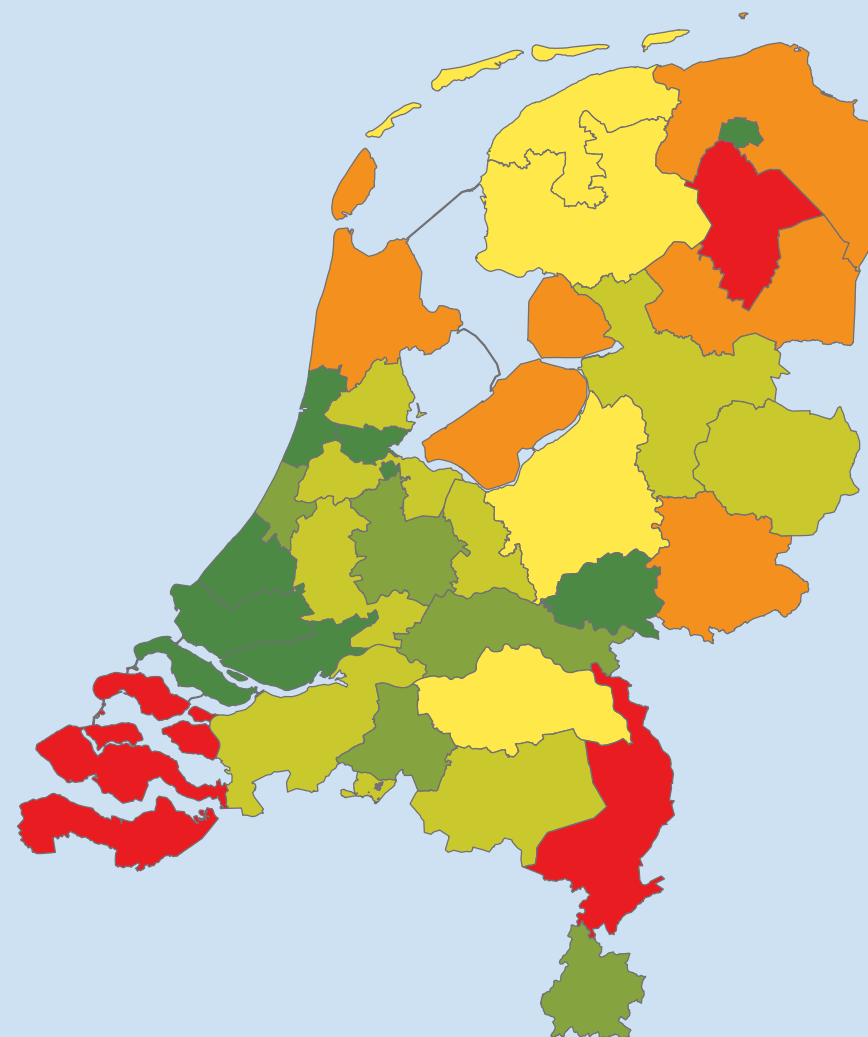
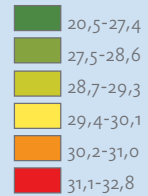
Figuur 3. Ruimtelijke verdeling van huishoudinkomen, 2002². Bron: CBS-Regionaal inkomensonderzoek.

2. De cijfers van 2002 vormen een extrapolatie van de cijfers van 2000.

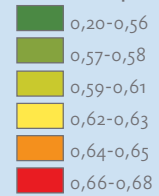
Figuur 4. Ruimtelijke verdeling van koopwoningen, 2004. Bron: ABF-Systeem Woningvoorraad.



Gemiddeld huishoudinkomen (×1.000)



Aandeel koopwoningen in de woningvoorraad



Figuur 2 laat zien dat de betaalbaarheidsproblematiek regionaal gespreid is en zich voor een groot gedeelte voordoet in de centraal gelegen woningmarkten. De huizenprijzen zijn hier hoog doordat de krapte op deze woningmarkten groot is: het aanbod van woningen in relatie tot de vraag is gering. In deze gebieden is bovendien de economische activiteit hoog, zijn de inkomens hoog en is het aandeel koopwoningen in de totale woningvoorraad gering. In het hoofdstuk 'Ruimtelijke ordening en betaalbaarheid' komen we hierop uitgebreider terug.

Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk schetsen we ons analysekader. We beschrijven daartoe de mechanismen van de woningmarkt alvorens het begrip 'betaalbaarheid' verder uit te werken. In het derde hoofdstuk operationaliseren we dat begrip vervolgens en gaan we in op de regionale verschillen die daarbij bestaan. In het vierde hoofdstuk bespreken we de mogelijkheden van een soepeler ruimtelijkeorderingsbeleid om de huizenprijzen en daarmee de betaalbaarheid te beïnvloeden. Tot slot vatten we de belangrijkste conclusies samen.

Analysekader

Zoals we in het vorige hoofdstuk zagen, hangt de betaalbaarheid van woningen samen met hun prijs en met de inkomens van de potentiële kopers en/of zittende huiseigenaren. In dit hoofdstuk beschrijven we het economisch-theoretische raamwerk dat weergeeft hoe de prijs van koopwoningen tot stand komt en de factoren die daarbij bepalend zijn. Daarbij gaan we in op de kenmerken van de koopwoningmarkt, het prijsmechanisme en de determinanten van vraag en aanbod. We beschrijven het woningmarktmechanisme op de (middel)lange termijn. De kortetermijnfluctuaties in de huizenprijzen blijven daarbij buiten beschouwing. In de eerste plaats omdat deze geen goed uitgangspunt vormen voor een beleid gericht op een betere betaalbaarheid van koopwoningen. In de tweede plaats omdat we niet mogen verwachten dat een soepeler ruimtelijkeorderingsbeleid op korte termijn effect zal hebben.

Aangezien de huizenmarkt een regionale markt is, kunnen we er niet mee volstaan een verklaring voor de nationale huizenprijsontwikkeling te hanteren als uitgangspunt voor het beleid gericht op de betaalbaarheidsproblematiek. In de voorlaatste paragraaf komen daarom de factoren die de regionale verschillen in de huizenprijsstijging verklaren, uitgebreid aan de orde.

Karakteristieken van de koopwoningmarkt

De huizenmarkt is een voorraadmarkt: er is sprake van een grote voorraad woningen die jaarlijks slechts mondjesmaat kan worden vergroot (door nieuwe woningen te bouwen) of verkleind (door bestaande woningen te slopen of samen te voegen), en waarvan per jaar slechts een klein gedeelte wordt verhandeld. De huizenmarkt is ook een investeringsmarkt: een huis kan worden beschouwd als een consumptiegoed of een beleggingsobject (een investeringsgoed dan wel vermogenstitel). Deze kenmerken spelen een belangrijke rol bij de werking van de huizenmarkt en de totstandkoming van de huizenprijzen.

Een huis is in de eerste plaats een consumptiegoed. Ieder huishouden moet immers een plaats hebben waar het kan wonen. Deze consumptiefunctie van woningen wordt ook wel uitgedrukt in woondiensten (zie bijvoorbeeld SCP 2006). De kosten van deze woondiensten bestaan onder meer uit de rente op de hypotheek en het onderhoud aan de woning.

In de tweede plaats is een huis een goed waarin kan worden belegd en waarmee vermogen kan worden opgebouwd; het maakt dan ook deel uit van de portfolio van beleggingsobjecten van huishoudens. Naast het huis bestaat deze beleggingsportefeuille uit vermogenstitels zoals aandelen, obligaties en spaartegoeden. Ook deze vermogenstitels hebben de kenmerken van een voorraadmarkt: slechts een beperkt gedeelte van de totale voorraad aan aandelen

wordt daadwerkelijk verhandeld. Dit maakt de huizenmarkt vergelijkbaar met een financiële markt voor vermogenstitels.

Bij de aanschaf van een woning is het verwachte rendement een belangrijke kwestie; een huis wordt vaak waardeverloopt geacht en daarmee een goede belegging voor de oude dag. Daarnaast zorgt de inflatie ervoor dat de waarde van de schuld (de hypotheek) daalt. Deze twee componenten van het vastgoedrendement spelen een rol bij het bepalen van de kosten van een woning. Hierop komen we later terug.

De huizenmarkt wijkt echter enigszins af van de normale financiële markt. In tegenstelling tot de meeste andere vermogenstitels, worden huizen immers voor een groot gedeelte gefinancierd met krediet. Hoewel alle beleggingen financiële risico's met zich meebrengen – in het verleden behaalde (vastgoed) rendementen bieden geen garantie voor de toekomst –, lijkt het beleggen in een huis extra riskant, omdat de belegging wordt gefinancierd met geleend geld. Een plotselinge huizenprijsdaling kan er bijvoorbeeld toe leiden dat de waarde van de belegging (het huis) veel minder wordt dan de schuld in de vorm van de hypotheek.

Toch gaat het hierbij slechts om een beperkt risico; een huis is niet alleen een beleggingsobject maar met name een consumptiegoed. In het ergste geval is de prijs voor het huis lager dan de hypotheek die erop rust en kan het huis niet worden verkocht. In dat geval kan het huis nog steeds dienst doen als consumptiegoed. Zolang de rente op de hypotheek kan worden betaald, is er geen probleem. Om die reden is het zoveel gemakkelijker een huis met geleend geld te financieren dan aandelen of obligaties.

Vraag en aanbod op de woningmarkt

Huizenprijzen komen tot stand op een regionale woningmarkt en worden bepaald door de vraag naar en het aanbod aan woningen. Als bij een bepaalde prijs het totale aantal gevraagde woningen gelijk is aan het totale aantal aangeboden woningen, is de woningmarkt in evenwicht. Overigens gaat het in dit geval om de vraag naar en het aanbod van de totale woningvoorraad. De totale vraag bestaat uit de vraag van zittende eigenaren (de feitelijke consumptie van woondiensten) en die van starters op de regionale koopwoningmarkt. Deze laatsten kunnen van buiten de regio komen, uit een huur- dan wel koopwoning, of van binnen de regio, uit een huurwoning. Huishoudens kunnen zich op de koopwoningmarkt begeven vanwege demografische redenen (bijvoorbeeld huishoudensvorming) of economische redenen (bijvoorbeeld een nieuwe baan). Hoewel beide variabelen de totale vraag naar koopwoningen bepalen, ligt de nadruk in deze studie op de economische variabelen. Hierbij wordt het totaalaanbod aan woningen gevormd door de totale koopwoningvoorraad.

Op de typische voorraadmarkt die de woningmarkt is, is sprake van een groot totaalaanbod aan woningen waaraan ieder jaar slechts een relatief klein gedeelte wordt toegevoegd. Hoewel voor ons van het aanbod alleen dat gedeelte van de bestaande voorraad zichtbaar is dat op de markt wordt aan-

geboden, aangevuld met nieuwbouwwoningen, speelt de totale voorraad een rol bij de totstandkoming van de huizenprijzen. Prijsvorming vindt plaats door de totale vraag te confronteren met het totale aanbod. En het is de hoogte van de vraagprijs die bepaalt hoeveel woningen worden verhandeld (het aantal transacties). Als de huizenprijs lager is dan de prijs die huishoudens voor hun woning willen ontvangen, zullen zij hun huis immers niet op de markt aanbieden.

Als het inkomen stijgt en/of de (kapitaalmarkt)rente daalt, stijgt de vraag naar woningen. Er ontstaat dan krapte op de huizenmarkt, met een stijging van de huizenprijzen als gevolg. Door die gestegen prijzen kan het vervolgens lucratief worden om nieuwe woningen te bouwen, met als gevolg een toename van de woningvoorraad en een (kleine) afvlakking van de oorspronkelijke prijsstijging.

Op korte termijn echter is het aanbod aan woningen volledig inelastisch, vanwege de tijd die nodig is om een woning te bouwen. Dit is niet alleen het geval in Nederland maar ook in het buitenland. Een toename van de vraag naar woningen leidt dan ook tot een sterke stijging van de huizenprijzen.

Op langere termijn is een hierboven geschetste reactie van de markt wél te verwachten. Doordat de gestegen huizenprijzen ertoe leiden dat het winstgevender wordt om nieuwe woningen te bouwen, zullen projectontwikkelaars en bouwondernemingen ook meer woningen willen realiseren. Zolang er voldoende grond beschikbaar is, zal de woningvoorraad uitgebreid worden tot het punt waarop het bouwen van nieuwe woningen net voldoende winst voor de ontwikkelaars en bouwers oplevert. Hierdoor zal de oorspronkelijke prijsstijging afvlakken en ontstaat uiteindelijk een nieuw evenwicht bij hogere prijzen dan voor de inkomensstijging, of rentedaling, en bij een grotere woningvoorraad. Deze aanpassingsmechanismen kunnen lange tijd in beslag nemen, doordat de woningmarkt niet altijd efficiënt werkt. Overigens is het in Nederland moeilijker dan in een aantal andere landen om snel in te spelen op veranderingen in de vraag naar woningen door nieuwe huizen te bouwen en daarmee het woningaanbod te vergroten.

De vraag naar woningen kan ook inzakken, bijvoorbeeld als gevolg van een rentestijging. Aangezien de kosten voor bouwondernemingen en projectontwikkelaars ten minste gelijk blijven¹, zal hun winstmarge in zo'n geval dalen en zullen er minder woningen worden gebouwd dan gesloopt. De woningvoorraad kan dan iets krimpen. Er kan zelfs leegstand ontstaan; een verschijnsel dat in de Nederlandse situatie, met een kwantitatief woningtekort, bijna nooit wordt waargenomen.

Op de lange termijn is er sprake van een (dynamisch) evenwicht als aan de woningvoorraad precies dat aantal woningen wordt toegevoegd dat jaarlijks wordt gesloopt.² Het hier beschreven mechanisme voor interactie tussen vraag, aanbod en prijzen staat bekend als een stock-flowmodel. Het model beschrijft de totstandkoming van de huizenprijs en de relatie met de nieuwbouw van woningen. Het is in de literatuur uitgebreid beschreven (zie bijvoorbeeld DiPasquale & Wheaton 1996).

1. Eigenlijk worden zij zelfs geconfronteerd met stijgende kosten, doordat zij ook te maken hebben met stijgende rentelasten.

2. Natuurlijk moet hierbij ook rekening worden gehouden met de demografische ontwikkeling.

Ook in de prijsvorming van nieuwbouwwoningen spelen de totale vraag en het totale aanbod een belangrijke rol. Aangezien een nieuwbouwwoning meestal vergelijkbaar is met een bestaande woning (voor het gemak gaan we uit van een constante kwaliteit), wordt de prijs van nieuwbouwwoningen afgeleid van de prijs van de bestaande woningvoorraad. Een woning uit de bestaande bouw is in de regel een goed substituut voor de nieuwbouwwoning. Een nieuwe woning kan dus niet duurder zijn dan een bestaande, maar zal ook niet goedkoper zijn. In het laatste geval zou de projectontwikkelaar immers winst laten liggen.

In een ideaal werkende woningmarkt (zoals hierboven beschreven) zullen de huizenprijsstijgingen op de lange termijn gelijk oplopen met de stijgingen van de bouwkosten. Stijgen de bouwkosten met de inflatie, dan zullen de reële huizenprijzen (dat wil zeggen: gecorrigeerd voor inflatie) constant blijven.³ Stijgen de huizenprijzen op de lange termijn echter harder dan de inflatie, dan zal het stock-flowmodel uitgebreid moeten worden met de werking van de grondmarkt. De grondmarkt bepaalt immers of er voldoende bouwgrond beschikbaar is en vormt zo een belangrijke factor in de totstandkoming van de huizenprijzen. Relatieve schaarste aan grond veroorzaakt bovenproportionele huizenprijsstijgingen. Deze schaarste kan zijn ontstaan door fysieke problemen, bijvoorbeeld in binnenstedelijke gebieden zoals Manhattan. In Nederland, waar de ruimtelijke ordening een belangrijke rol speelt op de grondmarkt, kan de schaarste aan grond ook worden veroorzaakt door beleid gericht op de bescherming van open ruimte of landschappen. Verder kan de schaarste aan grond ontstaan door de bouwlocatiekeuze. Om op de lange termijn de huizenprijzen te kunnen blijven temperen, moet in de gebieden waar de vraag naar woningen groot is – bijvoorbeeld gebieden die een sterke economische ontwikkeling doormaken –, immers voldoende bouwgrond beschikbaar zijn. Doordat deze ontwikkeling niet altijd te voorzien is, kan in dergelijke regio's (tijdelijk) een discrepantie optreden tussen de gewenste en de beschikbare hoeveelheid bouwgrond.

Determinanten van de woningprijs

Hoe groot de vraag naar koopwoningen op nationaal niveau is, wordt bepaald door een aantal factoren: de rente, het inkomen, de hypotheekvoorwaarden (restricties op de kredietmarkt), de inflatie, de huren en de toekomstige huizenprijsontwikkeling. Een toename van het inkomen, een versoepeling van de hypotheekvoorwaarden, een verlaging van de rente, een hogere inflatieverwachting en een sterke huurstijging leiden alle tot een stijging van de vraag naar koopwoningen én tot een stijging van de huizenprijzen. Een huizenprijsstijging die naar verwachting hoger is dan de inflatie, leidt eveneens tot hogere huizenprijzen. We beschrijven deze effecten hieronder.

In de eerste plaats heeft een inkomensverandering gevolgen voor de huizenprijs. Dit effect ligt tamelijk voor de hand. Iedereen is bereid een bepaald gedeelte van zijn inkomen te besteden aan wonen. Hoe groot dat gedeelte is,

3. Dit gaat alleen op als overige factoren die de huizenprijs beïnvloeden, zoals de rentestand, niet veranderen en daarom buiten beschouwing kunnen worden gelaten.

hangt af van het belang dat wordt gehecht aan een bepaalde woning en woonomgeving, ten opzichte van het belang van andere consumptiegoederen. Als nu het inkomen door de economische groei in Nederland toeneemt, heeft dit tot gevolg dat huishoudens aan hun woning meer kunnen besteden. Omdat het aanbod aan woningen op de korte termijn niet substantieel kan toenemen, zullen in zo'n situatie de huizenprijzen stijgen.

De tweede veel genoemde reden voor een huizenprijsstijging is een verandering op de hypotheekmarkt, zoals een renteverandering of een verandering in de regelgeving ten aanzien van de kredietverstrekking of de aan een hypotheek gerelateerde belastingwetgeving. Als de (hypotheek)rente laag is, kan een groot bedrag worden geleend tegen lage kosten, en nemen de huizenprijzen toe. Dit verklaart voor een groot deel de huizenprijsstijging van de afgelopen twintig jaar. Immers: in die periode is de hypotheekrente voor een nieuwe hypotheek gedaald van 10 procent naar iets minder dan 4 procent (DNB 2005).

Daarnaast zijn sinds de jaren negentig van de vorige eeuw de regels voor hypotheekverstrekking verruimd, waardoor het mogelijk werd tweede inkomens mee te tellen bij de berekening van het maximale hypotheekbedrag dat een huishouden kan lenen. Doordat bovendien de arbeidsparticipatie van vrouwen is toegenomen, is het aantal huishoudens dat van deze nieuwe regel gebruik kan maken, eveneens sterk gestegen. Het gevolg is dat het voor veel huishoudens tegenwoordig noodzakelijk is om meer dan één inkomen te hebben om hun huis te kunnen financieren.

Een andere verandering op de hypotheekmarkt betreft de introductie van nieuwe hypotheekproducten op de markt. Zo is 80 procent van de nieuwe hypotheekproducten tegenwoordig aflossingsvrij, hetgeen betekent dat over de gehele looptijd van de hypotheek gebruik kan worden gemaakt van de belastingaftrek mogelijkheden.⁴

De kredietverruiming en de nieuwe hypotheekproducten hebben er dus toe geleid dat een hoger percentage van het inkomen kan worden besteed aan rente en aflossingen, en dat gezinnen meer krediet kunnen opnemen. Dit is een belangrijke oorzaak van de huizenprijsstijging en de hiermee gepaard gaande hogere schuld van huishoudens. Om dit laatste te illustreren: in 2001 werd 11 procent van het besteedbaar inkomen uitgegeven aan rente en aflossing, terwijl dit in 1979 nog 6 procent was (DNB 2003). Ook de 'Loan to Value', de schuld ten opzichte van de waarde van het huis, is voor nieuwe hypotheekproducten over dezelfde periode gestegen van 87 naar 110 procent (DNB 2003).

In de derde plaats hebben veranderingen in de inflatie, en met name in de inflatieverwachtingen, een belangrijke invloed op de huizenprijzen. Een hoge inflatie betekent immers dat de schuld op de woning snel minder waard wordt. Het effect van de inflatie op de huizenprijzen is dus tegenovergesteld aan dat van de rente: waar een hoge rente de huizenprijzen doet dalen, leidt een hoge inflatie tot hogere huizenprijzen. Het is daarom beter te kijken naar de reële rente – dat wil zeggen: de rente verminderd met de inflatie – indicator voor een

4. Dit is gebaseerd op cijfers voor 2001 en 2002 (DNB 2003).

huizenprijsverandering. In de afgelopen twee decennia is de inflatie gedaald, waardoor het effect van de nominale rentedaling op de huizenprijzen enigszins is getemperd. Doordat ook de reële rente in deze periode is gedaald, is het gecombineerde effect van de rentedaling en de inflatiedaling nog steeds dat de huizenprijzen stijgen.

In de vierde plaats is uit empirisch onderzoek (Van Rooij 1999) gebleken dat ook de stijging van de huurprijzen heeft bijgedragen aan de huizenprijsstijging aan het einde van de jaren negentig van de vorige eeuw. Dit heeft te maken met de wisselwerking tussen de huur- en de koopmarkt. Bij stijgende huurprijzen zullen meer mensen uit de huursector stappen en een huis willen kopen. De grotere vraag op de koopwoningmarkt die hierdoor ontstaat, zal de huizenprijzen opdrijven.

Overigens is het opvallend dat de huurprijzen zijn toegenomen.⁵ De rentedaling van de afgelopen decennia leidt er immers toe dat de financieringskosten voor verhuurders lager worden, en zou juist een neerwaarts effect op de huren doen verwachten. Deze lagere huurprijzen zouden er op hun beurt voor zorgen dat ook de prijzen van de koopwoningen worden gedrukt.

In de vijfde plaats bepaalt het mogelijke vastgoedrendement op de woning de huizenprijs. Er is sprake van vastgoedrendement – dat wil zeggen: extra opbrengst voor de huizenbezitter op zijn investering –, als de huizenprijs gecorrigeerd voor de te verwachten renteverandering) harder stijgt dan de inflatie. De huizenbezitter krijgt dan immers meer voor zijn huis terug dan hij ervoor heeft betaald. De verwachte toekomstige huizenprijs wordt mede bepaald door inschattingen van de toekomstige groei van de economie, de relatieve productiviteitsontwikkeling in de bouwsector en de relatieve schaarste van woningen. Het verwachte vastgoedrendement kan zowel positief als negatief zijn. Immers: doordat de onzekerheden over de toekomstige economische groei en de rentestand groot zijn, kan de uiteindelijke huizenprijs minder stijgen dan verwacht of zelfs dalen. Net als bij andere vermogenstitels, zoals aandelen, wordt het rendement mede bepaald door het moment van instappen.

Huiseigenaren kunnen ook (extra) rendementen behalen als de economische groei toeneemt en de hypotheekrente daalt. Deze (korte)termijnrendementen spelen een belangrijke rol als het gaat om de kosten van een koopwoning (zie volgend hoofdstuk). Is er echter voldoende bouwgrond beschikbaar, dan zullen deze rendementen op de lange termijn verdwijnen. Immers, bij voldoende bouwgrond op de juiste locaties kan de woningvoorraad worden uitgebreid en zullen de huizenprijzen op termijn dalen. Het rendement dat ontstaat doordat de woningvoorraad niet snel genoeg wordt uitgebreid, heet een schaars-tepremie.

Het zal duidelijk zijn dat ook voor woningen geldt: rendementen uit het verleden geven geen garantie voor de toekomst. Eveneens duidelijk is dat na de recente hoge economische groei en de lage rentestand een reële huizenprijsdaling waarschijnlijker is dan een huizenprijsstijging.

5. Een belangrijke reden voor de huizenprijsstijging was het wegvallen van de objectsubsidies.

Tot slot spelen ook kwaliteitsverbeteringen en kostenstijgingen een rol bij de stijging van de huizenprijzen. De laatste twee decennia is de kwaliteit van de woningen verbeterd (DNB 2003), onder meer als gevolg van strengere woningbouwvoorschriften van de overheid. Hierdoor is de gemiddelde woning van nu een andere dan die van twee decennia geleden. Bij een toenemende kwaliteit van de woningen zullen echter ook de kosten van de nieuwbouw stijgen, en daarmee de huizenprijzen. Zoals we hebben gezien, zullen bij een ideaal werkende woningmarkt de huizenprijsstijgingen gelijke tred houden met de bouwkosteninflatie. Voor een beter product zal men over het algemeen echter een hogere prijs over hebben.

Regionale woningmarkten

De grote veranderingen in de huizenprijs worden bepaald door nationale factoren, zoals de rente en de inflatie. Deze factoren zijn voor de verschillende woningmarktregio's gelijk. Toch is de woningprijs in Nederland niet overal gelijk; zoals eerder gezegd, zijn er regionale verschillen. Deze regionale prijsvariatie ontstaat doordat de vraag naar en het aanbod van woningen samenkomen op een regionale markt. De vraag ontstaat doordat huishoudens over het algemeen een optimale woonlocatie kiezen, op basis van sociale en economische motieven, en vervolgens een woning zoeken in de bij deze optimale woonlocatie behorende woonregio. Ook het aanbod is regionaal; de ruimtelijke planning van de overheid speelt daarbij een belangrijke rol. Wat zijn nu de variabelen die zorgen voor de regionale variatie van de huizenprijzen?

Een eerste belangrijke aanbodfactor die de regionale prijs beïnvloedt, is de kwaliteit van de woningvoorraad. Zo zijn grotere woningen in bepaalde woningmarkten oververtegenwoordigd. In Nederland is dit het geval buiten de Randstad; woningen in stedelijke gebieden en met name in de Randstad-agglomeratie zijn kleiner dan in de rest van Nederland. Vanwege de grootte van de woning zou de prijs voor een gemiddelde woning buiten de Randstad dus hoger moeten zijn dan de prijs voor de gemiddelde woning in de Randstad. Dit is echter niet het geval.

Een andere belangrijke factor die de huizenprijs bepaalt, is de voorraad koopwoningen in verhouding tot de vraag ernaar. Als in een regio in het verleden relatief veel huurwoningen zijn gebouwd en deze niet zijn veranderd in koopwoningen, zal dit de koopwoningprijs doen stijgen. Dit is zeker het geval als de huurmarkt in hoge mate is afgeschermd voor regionale vragers, waardoor bepaalde groepen actoren op de markt, zoals economische migranten, gedwongen worden tot koop. Een grote vraag naar koopwoningen als het aanbod klein is, leidt immers tot een hoge prijs. Uit figuur 4 blijkt dat juist in de Randstad, en met name in Amsterdam, het aanbod aan koopwoningen relatief klein is. Het is dus te verwachten dat de huizenprijs hier relatief hoger is.

In de derde plaats wordt de huizenprijs mede bepaald door verschillen in de economische ontwikkelingen van regio's, waardoor de vraag naar woningen op de verschillende woningmarkten uiteen kan lopen. Zo was de economische ontwikkeling in de Randstad veel groter dan in de perifere gebieden van

Nederland. Het (verwachte) hogere inkomen dat hiermee gepaard gaat, heeft tot gevolg dat huishoudens bereid en in staat zijn meer voor een woning te betalen. Daardoor zijn de huizenprijzen in de Randstad harder gestegen.

Tot slot speelt migratie een rol bij de huizenprijzenvorming op regionaal niveau; een variabele die op nationaal niveau nauwelijks een rol speelt. Doordat een woningmarktgebied aantrekkelijk is voor bepaalde doelgroepen – de Randstad bijvoorbeeld voor jongeren die een baan zoeken –, neemt in die regio de vraag naar koopwoningen toe en stijgt de prijs. Specifieke determinanten van de regionale huizenprijzen komen in het volgende hoofdstuk aan de orde.

Samenvatting

In dit hoofdstuk hebben we laten zien dat de huizenprijzen worden bepaald door de totale vraag naar woningen en de totale woningvoorraad. De vraag wordt bepaald door de rente, het inkomen, de hypotheekvoorwaarden (restricties op de kredietmarkt), de inflatie, de huren en de toekomstige huizenprijzontwikkeling. Als het inkomen stijgt en/of de (kapitaalmarkt)rente daalt, stijgt de vraag naar woningen en ontstaat er krapte op de huizenmarkt. Immers: mede door de tijd die nodig is om een huis te bouwen, is het niet mogelijk het woningaanbod snel af te stemmen op de vraag. Het woningtekort neemt toe en de huizenprijzen stijgen. Door de gestegen huizenprijzen wordt het vervolgens lucratief om nieuwe woningen te bouwen.

Wanneer nu voldoende bouwgrond beschikbaar is, zullen projectontwikkelaars en bouwers de woningvoorraad blijven uitbreiden tot het punt waarop het bouwen van nieuwe woningen net genoeg zal opleveren; dit is het geval zolang projectontwikkelaars en bouwondernemingen winstmogelijkheden zien. De woningvoorraad groeit hierdoor en de oorspronkelijke prijsstijging wordt (iets) afgevlakt. Beperkingen in het aanbod aan woningen (bijvoorbeeld als gevolg van een tekort aan bouwgrond) leiden daarentegen tot hogere koopwoningprijzen.

Betaalbaarheid

In dit hoofdstuk richten we ons op de betaalbaarheid van koopwoningen in Nederland. Deze wordt bepaald door de kosten van een koopwoning in relatie tot het inkomen van een huishouden. Daarom gaan we hieronder eerst in op de theorie achter de kosten van koopwoningen. Het door ons gehanteerde theoretische raamwerk is gebaseerd op het werk van Hendershott & Slemrod (1982), Poterba (1984) en de vereenvoudiging van dit raamwerk in Himmelberg e.a. (2005). In dit hoofdstuk presenteren we de belangrijkste uitgangspunten die we in onze analyse hebben gehanteerd; in de bijlage wordt de achterliggende theorie van de kosten van een koopwoning uitgebreider toegelicht.

Daarna richten we ons op de kostenontwikkeling van een koopwoning op landelijk niveau en de betaalbaarheid van koopwoningen in het algemeen. Daarbij onderscheiden we drie functies van koopwoningen: de woning als consumptiegoed, als investeringsgoed en als vermogenstitel. Tot slot brengen we de regionale verschillen ten aanzien van de kostenontwikkeling en de betaalbaarheid van woningen in beeld.

Kosten van een koopwoning¹

Wat verstaan we precies onder de kosten van een koopwoning? Daarover gaat deze paragraaf. Vaak worden die kosten, ofwel: de maandelijkse woonlasten, verward met de aanschafprijs van een huis. Daardoor lijkt het momenteel alsof kopen veel duurder is dan huren. Het zijn echter de maandelijkse woonlasten en niet de huizenprijs die de werkelijke kosten van wonen bepalen. Aangezien de huizenprijs ook wordt beïnvloed door economische factoren zoals de rente, zal de huizenprijs vaak harder of langzamer stijgen dan de prijzen van andere goederen in de economie. Daarentegen kan de mate waarin de woonkosten toe- dan wel afnemen, wél worden vergeleken met de prijsontwikkeling van die andere goederen.

Om het onderscheid tussen huizenprijs en woonkosten te benadrukken, hanteren we in deze studie het begrip *gebruikskosten* ('user costs'): de jaarlijkse kosten die te maken hebben met het wonen in een koopwoning.² Het gaat hier om de werkelijke economische woonlasten en niet om de nominale woonlasten zoals die door de huizenbezitter iedere maand worden gedragen. Misgelopen rentebaten, inflatievoordelen en kapitaalopbrengsten worden in deze nominale woonlasten gewoonlijk niet meegenomen en in de door ons gehanteerde gebruikskosten wél.

Wat zijn nu de posten die de gebruikskosten van een koopwoning bepalen? In de eerste plaats is dat de te betalen hypotheekrente; de aanschaf van een woning wordt immers vaak gefinancierd middels een hypotheek. In het geval

1. In de hier gepresenteerde analyse abstraheren wij van een aantal kosten. Zo laten we de aan de woningwaarde gekoppelde belastingen weg, omdat deze in verhouding tot andere kosten klein zijn en de analyse daarom onnodig zouden compliceren. Himmelberg e.a. (2005) laat zien hoe deze kosten in de analyse betrokken zouden kunnen worden. Ook de transactiekosten zijn in onze analyse niet meegenomen; deze beïnvloeden de gebruikskosten evenmin.

2. We volgen daarbij een recent artikel van Himmelberg e.a. (2005).

dat een koper eigen vermogen in de woning investeert, zal dat vermogen niet beschikbaar zijn voor investeringen in alternatieve beleggingen die rente kunnen opbrengen. Deze misgelopen rente ('the opportunity costs of capital') maakt ook deel uit van de kosten van het woningbezit. Dit betekent dat de rentekosten van een woning worden berekend over de volledige waarde van de woning, of de woning met eigen geld is gefinancierd of niet. Immers, wordt de woning gefinancierd met eigen geld, dan gaan renteopbrengsten voor de woningbezitter verloren.

Naast rentekosten maken ook de onderhoudskosten deel uit van de gebruikskosten van een koopwoning, evenals de kosten die zijn verbonden aan risico's die huiseigenaren lopen in vergelijking tot huurders. Denk bij dit laatste bijvoorbeeld aan de kosten als gevolg van schade aan de woning door een plotselinge grondverzakking of een overstroming. Deze kosten komen voor rekening van de huiseigenaar en niet voor de huurder; de koopwoningbezitter is eigenaar en draait er dus zelf voor op.

Woningbezit levert niet alleen kosten op maar ook opbrengsten, in de zin van inflatie, belastingvoordeel en vastgoedrendementen. Door de inflatie neemt de waarde van de schuld af. Het belastingvoordeel stelt de huiseigenaar in staat de betaalde hypotheekrente af te trekken; een voordeel dat andere investeringsobjecten niet kennen. Het niet hoeven betalen van belasting is een opbrengst voor de huizenbezitter. Tot slot is er de opbrengst uit de te verwachten stijging van de huizenprijzen: *het verwachte vastgoedrendement*. Dit verwachte vastgoedrendement hangt samen met de economische groei en de veranderingen in de rentestand. Wanneer nu de huizenprijs extra stijgt doordat het woningaanbod achterblijft bij de vraag, leidt dit tot een extra rendement bovenop het verwachte vastgoedrendement: de *schaarstepremie*. Een positieve waarde voor de schaarstepremie geeft aan dat er te weinig woningen zijn gebouwd ten opzichte van de vraag; een negatieve waarde geeft aan dat het aanbod aan woningen relatief groter was dan de vraag ernaar of dat de vraag naar woningen is ingezakt. Deze begrippen zijn essentieel in onze analyse. Ze komen later in dit hoofdstuk uitgebreid aan de orde.

Betaalbaarheid en bereikbaarheid

Ook in de discussie rond de betaalbaarheid van een woning worden de kosten van een woning en de prijs van een woning vaak door elkaar gehaald. Kijken we alleen naar de gebruikskosten van een woning – dus vanuit het oogpunt van consumptie –, dan kan het zijn dat een bepaalde koopwoning voor iedereen goed betaalbaar is. Gaat het echter om de aanschafprijs van diezelfde woning, dan zal deze voor bepaalde bevolkingsgroepen niet binnen hun financiële bereik liggen, en daarmee niet betaalbaar zijn. Daarom maken we in deze studie een onderscheid tussen de *betaalbaarheid* en de (financiële) *bereikbaarheid* van koopwoningen. Dat onderscheid leggen we hieronder nader uit.

In welke mate veranderen de betaalbaarheid en de bereikbaarheid van een woning wanneer de huizenprijzen stijgen, bijvoorbeeld als gevolg van een lagere rentestand?

Voor starters op de koopwoningmarkt zal de hogere huizenprijs in de regel niet hoeven leiden tot hogere gebruikskosten van een woning. Wél zal een koper in het geval van hogere huizenprijzen een, ten opzichte van de eerdere huizenprijs, groter vermogen moeten opbouwen. Voor starters wordt de bereikbaarheid van een koopwoning dus slechter. Dit probleem is met name groot voor huishoudens met een laag inkomen.³ Deze kunnen het extra vermogen dat zij bij hogere huizenprijzen moeten opbouwen om de lening te kunnen aflossen, veelal niet opbrengen. Hun inkomen is te laag om naast de maandelijkse kosten van levensonderhoud zo'n groot bedrag te kunnen sparen.

Stijgen de huizenprijzen, dan zal dit ook leiden tot vastgoedrendementen, en daarmee tot opbrengsten voor de huiseigenaar. Hoge vastgoedrendementen leiden tot lagere gebruikskosten en een betere betaalbaarheid van de woning. Ze leiden echter ook tot de noodzaak een groter vermogen op te bouwen en verminderen daarmee voor sommige inkomensgroepen de financiële bereikbaarheid van een woning.

De betaalbaarheid van koopwoningen beschouwen we derhalve niet zozeer als een probleem van gebruikskosten, maar ook als een probleem van vermogensvorming. We spreken daarom liever van (financiële) bereikbaarheid van een woning: de mate waarin een woning als vermogenstitel en als investeringsgoed (een belegging met een rendement) binnen het financiële bereik van een huishouden ligt.

Een stijgende huizenprijs leidt er tevens toe dat de eigen woning een groter aandeel gaat vormen van het totale vermogen. Omdat er voor de aflossing van de hypotheek meer vermogen moet worden opgebouwd, blijft er immers minder over om op een bankrekening te zetten of op andere wijze te beleggen, bijvoorbeeld in aandelen. Vooral voor huishoudens met een laag inkomen en voor jonge huishoudens kan dit problematisch zijn, ook als de hogere prijs van de woning niet tot hogere gebruikskosten leidt. Zij zullen immers al hun vermogen in het huis moeten steken en lopen daardoor een groot financieel risico: bij een inzakkende huizenmarkt kunnen zij ineens een groot deel van hun vermogen kwijt zijn.⁴

Een voor de hand liggende vraag is waarom banken geen groter krediet willen verlenen met de op een woning verwachte rendementen als onderpand. Als de verwachting is dat de waarde van het huis sterk zal stijgen, is het zo dat de koper het extra geleende geld later immers gemakkelijk aan de bank kan terugbetalen. Hoge verwachte vastgoedrendementen gaan echter gepaard met hoge(re) risico's. Het feitelijke rendement kan bijvoorbeeld tegenvallen, waardoor de huiseigenaar bij verkoop van de woning met een restschuld blijft zitten. Het is dan de vraag of de huiseigenaar deze restschuld kan terugbetalen en de bank met de schuld wordt opgezadeld.

3. Overigens zijn hoge rendementen op vastgoed (als die tenminste worden verwacht) wel bereikbaar voor huishoudens met een laag inkomen als zij investeren in vastgoedfondsen in plaats van in een eigen woning. Dit kan tegen veel lagere bedragen dan die nodig zijn om een eigen huis te kopen.

4. Een van de grondbeginselen van beleggen is dat men een gediversifieerde portfolio van beleggingen moet aanhouden om zo het risico van de belegging te verminderen. Doordat mensen met een klein vermogen alles in hun huis moeten investeren, is het risico op vermogensverlies groot.

Zouden de banken inderdaad grotere kredieten verstrekken op basis van de voor een woning verwachte vastgoedrendementen, dan kan een asymmetrie ontstaan in de verhouding tussen de bank en de huiseigenaar ten aanzien van het financiële risico van de investering en de opbrengst van de woning. Is het vastgoedrendement van een woning bijvoorbeeld hoger dan verwacht, dan zal de opbrengst na aflossing van de hypotheek voor de huiseigenaar zijn, en niet voor de bank; deze krijgt immers maximaal het door hem verstrekte krediet terug. In het omgekeerde geval – de huizenprijs stijgt minder dan bij het verstrekken van de hypotheek werd verwacht – is het echter de bank die het verlies zal moeten nemen. Het zal duidelijk zijn dat geen enkele bank hiertoe bereid is.

Een voorbeeld kan deze asymmetrie verduidelijken. Op basis van het verwachte vastgoedrendement voor een woning verstrekt de bank de koper een extra krediet van 50.000 euro. Vervolgens zitten de economische ontwikkelingen tegen, en blijft de prijs van de woning in een periode van vijf jaar stabiel; het vastgoedrendement is dan gelijk aan nul. Wanneer na die vijf jaar blijkt dat de huiseigenaar de woonlasten niet meer kan opbrengen en zijn huis moet verkopen, moet de bank een extra verlies nemen van 50.000 euro. Aan de andere kant kan het economisch tij ook meezitten, en zal het huis na vijf jaar bijvoorbeeld 50.000 euro extra opbrengen. Wordt het huis in deze situatie verkocht, dan kan de bank het door hem geleende geld volledig terugkrijgen, terwijl de huizenbezitter 50.000 euro bij elkaar heeft gespaard.

Hetzelfde probleem ontstaat wanneer de overheid extra kredieten verstrekt om de betaalbaarheid van een eigen woning voor bepaalde groepen, bijvoorbeeld starters, te verbeteren. Met dit extra krediet lost de overheid niet alleen het bereikbaarheidsprobleem voor deze groepen op, maar ze subsidieert ook hun vermogensvorming.

Betaalbaarheid op nationaal niveau

Om na te gaan of de waarde van de woning in overeenstemming is met de prijs ervan, vergelijken we de huurmarkt en de koopmarkt met elkaar. Aangezien de gebruikskosten van een koopwoning vergelijkbaar zijn met de huur van een huurwoning, kunnen we op eenvoudige wijze een directe relatie leggen tussen de huur- en de koopmarkt. Bij een efficiënt werkende woningmarkt zouden de kosten van een huurwoning en van een koopwoning aan elkaar gelijk moeten zijn. Zouden de kosten van huren hoger zijn dan de kosten van een koopwoning, dan stappen immers meer mensen uit de huurmarkt om een woning te kopen en vice versa.

In de literatuur wordt deze vergelijking vaak uitgevoerd. Voor Nederland is dit echter niet zinvol, omdat er op de markt voor huurwoningen slechts in beperkte mate sprake is van marktwerking. Het woningwaarderingstelsel voldoet niet aan de voorwaarde van een efficiënt werkende huurmarkt en maakt daarmee een dergelijke analyse onmogelijk.

De prijs en de gebruikskosten van woningen kunnen echter wel onafhankelijk van de huren over de tijd worden geanalyseerd. In de hiernavolgende analyse gaan we na in hoeverre de prijs en de gebruikskosten van woningen

zijn meegelopen met andere economische variabelen, zoals de economische ontwikkeling en de rentestand. Met andere woorden: in hoeverre is de huizenprijsstijging van de laatste decennia gebaseerd op economisch rationeel gedrag of juist op speculatie? Eerst kijken we naar de ontwikkeling van de gebruikskosten. Vervolgens gaan wij nader in op de huizenprijsontwikkeling van de laatste twintig jaar.

De gebruikskosten

Om na te gaan hoe de gebruikskosten zich over de tijd hebben ontwikkeld, zijn we uitgegaan van de vraag of de kosten van het huizenbezit, net zoals de huizenprijzen, over de laatste twintig jaar dramatisch zijn gestegen. Een probleem met deze analyse is dat de verwachte schaarstepremie niet observeerbaar is; verwachtingen betreffen immers de toekomst. De verwachte vastgoedrendementen beïnvloeden echter wel de kosten van een woning die op een bepaald moment wordt gekocht. In dit onderzoek zijn we uitgegaan van een gemiddelde verwachte schaarstepremie van 2 procent per jaar; dit percentage is gebaseerd op de bestaande literatuur (Himmelberg e.a. 2005).

Is de betaalbaarheid van de huizen de afgelopen twee decennia afgenomen? Om hiervan een beeld te krijgen, moeten we niet alleen kijken naar de gebruikskosten van een huis, maar ook naar de inkomensgroei. Immers: als niet alleen de kosten maar ook de inkomens twee keer zo hoog zijn geworden, is niemand slechter af. Daarom hebben wij in figuur 5 de berekende jaarlijkse gebruikskosten van het wonen in een koophuis gerelateerd aan de inkomensgroei in procenten van de kosten in 2005. Bij onze berekening hebben wij ons gebaseerd op de gemiddelde huizenprijs zoals gepubliceerd op de website van de NVM. We hebben er bovendien rekening mee gehouden dat het belastingvoordeel verandert, doordat de grootte van de hypotheek ten opzichte van de waarde van een huis in de loop der tijd toeneemt. Omdat de huizenprijzen voor 2005 ten tijde van het onderzoek nog niet beschikbaar waren, hebben we de groei van de huizenprijzen tussen 2004 en 2005 gelijk verondersteld aan die in de periode daarvoor.

Wij zien in figuur 5 dat de kosten over de tijd sterk uiteenlopen; ze variëren van ongeveer 50 procent boven tot ongeveer 50 procent onder de huidige kosten. We zien echter ook dat deze variatie over de tijd is afgenomen. Dit komt doordat, met de komst van de ECB (de Europese Centrale Bank), de variatie in de inflatieverwachting de laatste jaren sterk is afgenomen. Hierdoor kan de toekomstige inflatie veel beter worden ingeschat. Ook is duidelijk dat het grotere voordeel van de belastingaftrek van de laatste jaren, tezamen met de kredietverruiming en de grotere hypotheek die sinds de jaren negentig van de vorige eeuw mogelijk werden, de jaarlijkse kosten van een woning substantieel heeft verlaagd: deze zijn momenteel ten minste gelijk aan of beduidend minder dan aan het begin van de jaren tachtig van de vorige eeuw.

Hieruit kunnen we concluderen dat de betaalbaarheid van woningen op landelijk niveau niet substantieel is veranderd. Deze bevinding komt overeen met die van de Nederlandsche Bank (DNB 2003), die op basis van een geheel

andere analyse eveneens tot de conclusie komt dat de betaalbaarheid van koopwoningen gelijk is aan of beter dan die aan het einde van de jaren zeventig.

De huizenprijs

Over de lange termijn zijn de gebruikskosten van een koopwoning dus niet of nauwelijks veranderd. Onder deze aanname kunnen we op basis van ons theoretisch model de prijs van een koopwoning ramen. We voorspellen de huizenprijs op basis van constante gebruikskosten en de jaarlijks variërende inkomens en rente en vergelijken deze met de geobserveerde huizenprijs. Figuur 6 laat zien dat we op basis van gelijkblijvende kosten van een koopwoning de huizenprijs vrij goed kunnen verklaren. Dit bevestigt dat er inderdaad weinig reden is om te veronderstellen dat de kosten van een koopwoning in relatie tot het inkomen over de afgelopen twintig jaar noemenswaardig zijn veranderd.

Aan de hand van de voorgaande analyse kan achteraf de gerealiseerde schaarstepremie over de periode 1985-2005 worden vastgesteld. Deze ex-postschaarstepremie kan worden bepaald door de gemiddelde verwachte schaarstepremie over de laatste twintig jaar te berekenen, ervan uitgaande dat de voorspelde prijs exact gelijk is aan de werkelijke prijs. Hierbij is de voorspelde prijs eerst bepaald aan de hand van alle bekende economische grootheden, zoals de ontwikkeling van het inkomen en de rentestand, ervan uitgaande dat de schaarstepremie gelijk is aan nul. De mate waarin deze voorspelde prijs en de werkelijke prijs van elkaar afwijken, duidt erop dat de schaarstepremie groter of kleiner was dan nul. Doordat ook de effecten van rente en inkomen in onze berekening zijn meegenomen, kunnen we de schaarstepremie op deze manier schatten.

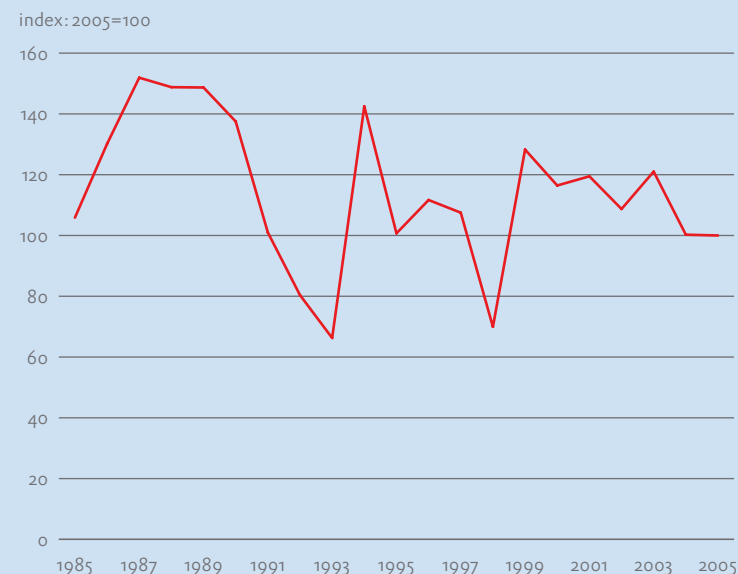
Uit deze berekening van de gemiddelde schaarstepremie op de lange termijn volgt dat de gemiddelde nationale schaarstepremie in dat geval ongeveer 0,2 procent, dus zeer klein, is geweest. Dit betekent dat in Nederland als geheel de huizenprijzen niet extra zijn gestegen als gevolg van de toegenomen tekorten in de woningvoorraad. Een toename van het woningtekort zou immers hebben geleid tot een schaarstepremie, en daarmee tot een hogere prijsstijging dan op grond van de toename van het inkomen en een daling van de rente kon worden verwacht. Deze hogere prijsstijging zou ook tot een toename van de gebruikskosten van een woning hebben geleid. Merk op dat de conclusie niet is dat er geen tekorten in de woningvoorraad zijn. Die tekorten zijn er namelijk wel; ze zijn echter niet toe- of afgenomen ten opzichte van de eerdere periode.

Nationale betaalbaarheid revisited

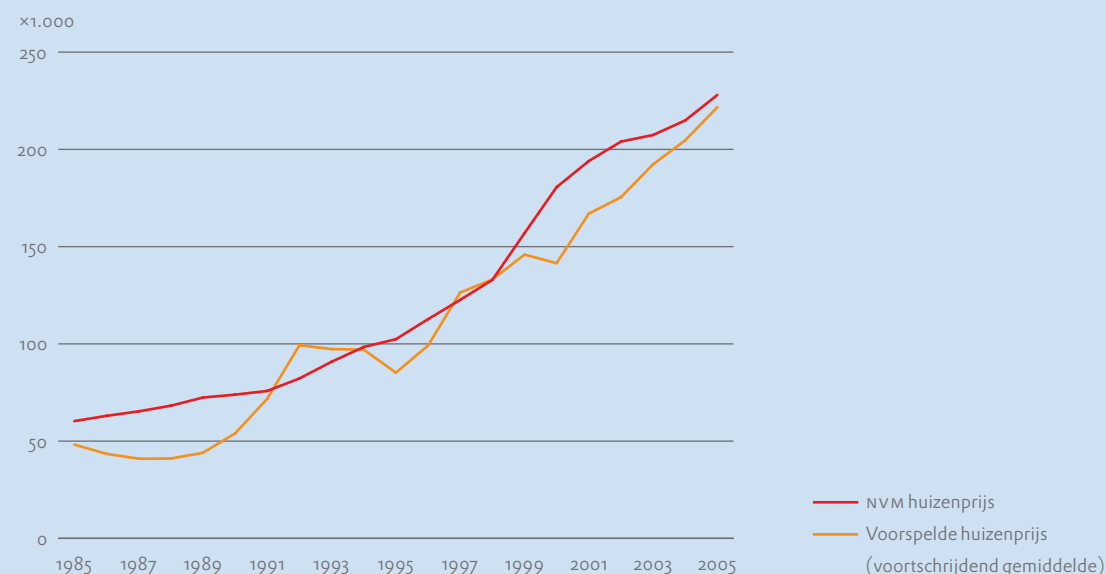
Uit onze analyse leiden wij af dat de reële gebruikskosten van een koopwoning over de laatste twintig jaar niet noemenswaardig zijn veranderd. Hoewel de stijging van de koopprijzen spectaculair was, wordt deze grotendeels gecompenseerd door de rentedalingen en de inkomensstijging. Aangezien het mogelijk is de ontwikkeling in de huizenprijs over de laatste twintig jaar te verklaren uit rationeel economisch gedrag, constateren we dat de huizenprijsstijging niet door speculatie lijkt te zijn gevoed.⁵

5. Er is dus geen sprake van een 'bubble' of zeepbel, zoals in de populaire literatuur soms wordt gesuggereerd.

Figuur 5. Ontwikkeling van de jaarlijkse kosten van een koopwoning in relatie tot het inkomen, 1985-2005. Bron: *Bewerking RPB op basis van CBS, DNB en NVM.*



Figuur 6. Het voortschrijdend gemiddelde van de voorspelde prijs en de werkelijke prijs van koopwoningen, 1985-2005. Bron: *Bewerking RPB op basis van CBS, DNB en NVM.*



De recente huizenprijsstijging heeft positieve effecten voor de zittende huiseigenaren; zij profiteren van de rentedalingen en de economische groei. Daarentegen ontstaan problemen voor de starters op de koopwoningmarkt; de toegang tot deze markt is voor hen verslechterd doordat de stijging van de huizenprijzen hoger was dan de stijging van het inkomen en de inflatie. Zij moeten meer betalen aan aflossing op de hypotheek om uiteindelijk een hoger vermogen te kunnen opbouwen. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de gebruikskosten van de woning niet zijn toegenomen. Immers: wordt het huis verkocht na aflossing van de hypotheek, dan levert dit de eigenaar meer vermogen op dan verwacht. Het betaalbaarheidsprobleem is dus inderdaad veel meer een probleem van vermogensvorming dan van stijgende gebruikskosten.

Beschouwd over de laatste twintig jaar was de nationale schaarstepremie laag; op nationaal niveau zijn dus geen extra vastgoedrendementen behaald dan kon worden verwacht op basis van de economische groei en de te verwachten verandering in de rentestand. Dat betekent dat er op het nationale niveau zo veel woningen zijn gebouwd dat de kosten van een koopwoning niet verder zijn gestegen. Omdat deze conclusie niet zomaar kan worden doorgetrokken naar het regionale niveau, gaan we in de volgende paragraaf in op mogelijk optredende regionale tekorten en overschotten in het woningaanbod en de hieruit volgende consequenties voor de schaarstepremie, de huizenprijs en de regionale bereikbaarheid en betaalbaarheid van koopwoningen.

Regionale verschillen in beeld

Zoals in de voorgaande hoofdstukken vermeld, is de woningmarkt in essentie een regionale markt. Huishoudens kiezen op basis van sociale en/of economische redenen een bepaalde woonregio en kiezen binnen deze regio de voor hen meest geschikte woning. Ook het aanbod wordt regionaal bepaald, door de ruimtelijke spreiding van bouwgrond voor woonlocaties. Het is dus heel goed mogelijk dat zich op regionaal niveau tekorten en overschotten op de woningmarkt kunnen voordoen, terwijl er op nationaal niveau voldoende woningen beschikbaar zijn. De overschotten uiten zich in een lagere regionale huizenprijsstijging, terwijl de regio's die met een woningtekort geconfronteerd worden te maken hebben met sterkere huizenprijsstijgingen. In deze paragraaf zullen we onderzoeken in welke mate de betaalbaarheidsproblematiek in Nederland gekenmerkt wordt door regionale verschillen. Daarbij komen zowel de gebruikskosten als de vastgoedrendementen aan bod.

Definitie woningmarktgebieden

De constatering dat de woningmarkt in essentie een regionale markt is, laat de vraag open wat nu eigenlijk onder een woningmarktregio moet worden verstaan.

Vanuit de optiek van de potentiële huizenkoper is dat het gebied rond de voor hem ideale locatie; deze hangt dus samen met sociale en economische factoren. Welke woning hij in dit gebied zal kiezen, is afhankelijk van allerlei woning-

specifieke factoren, zoals de grootte van de woning en de prijs die hij voor de woning moet betalen. Zijn zoekgebied zal verder worden beïnvloed door institutionele factoren, zoals de wijze waarop Nederland is ingedeeld in werkgebieden van makelaars.

Een andere manier om een woningmarktgebied te bepalen is aan de hand van de voor de potentiële koper economisch optimale locatie van een woning. Deze is afhankelijk van de afstand van de woning tot de economisch sterke gebieden, ofwel: de arbeidsmarktgebieden. Dit zullen bovendien de gebieden zijn waar het toekomstig inkomen hoger is dan elders. Vanuit de economische optiek van de potentiële huizenkoper zijn alle woningen binnen het door hem gekozen woon-werkgelukkig gebied tot op zekere hoogte uitwisselbaar. Recent onderzoek heeft aangetoond dat de regionale indeling in corop-gebieden nog steeds een goede weergave biedt van de arbeidsmarktgebieden in Nederland. Zou worden gekozen voor een regionale indeling in kleinere geografische eenheden, dan kan dit tot verkeerde conclusies leiden. Het maakt immers nogal uit of een klein dorp afzonderlijk als woongebied wordt beschouwd of in zijn ruimtelijke context: bijvoorbeeld nabij een economisch belangrijke agglomeratie. Zo is een sterke stijging van de huizenprijzen in Barneveld beter te verklaren uit de economische variabelen van het nabij gelegen Amersfoort dan die van Barneveld zelf.

Naast theoretische overwegingen spelen ook praktische empirische redenen een rol bij de bepaling van woningmarktgebieden. Het CBS kent naast corop-gebieden ook een indeling in woningmarktgebieden. Doordat deze woningmarktgebieden groter zijn dan de corop-gebieden, zijn ze echter minder geschikt voor een analyse zoals de onze, waarbij economische variabelen en huizenprijsinformatie aan elkaar zijn gekoppeld.

Om bovenstaande redenen hebben we voor onze analyse een tussenoplossing gekozen, waarbij de indeling naar NVM-woningmarktgebieden is gekoppeld aan de corop-indeling. De prijsinformatie over woningen die we voor onze analyse hebben gebruikt, is gebaseerd op de koopwoningprijzen in de 76 NVM-woningmarktgebieden, zoals gepubliceerd op de NVM-website. Deze gebieden sluiten direct aan bij de werkgebieden van makelaars, en zijn ons inziens voldoende gedetailleerd. Eigenlijk zijn deze gebieden zelfs te gedetailleerd om de economische effecten in de analyse goed mee te kunnen nemen. Om die reden zijn we voor wat betreft de economische en aanbodfactoren uitgegaan van een indeling van Nederland in veertig corop-gebieden. Omdat de indeling van NVM-woningmarkten niet direct uitwisselbaar is met de indeling in corop-gebieden, hebben we ieder NVM-woningmarktgebied de waarde gegeven van de corop waarin het grootste gedeelte van het NVM-gebied ligt.

In onze analyse is de keuze voor de periode waarover we de regionale huizenprijzontwikkeling volgen, grotendeels bepaald door de beschikbaarheid van een consistente datareeks over een langere tijd. De beperkende factor is hier met name het huishoudinkomen, dat van groot belang is om de huizenprijs te kunnen bepalen; gegevens hierover zijn slechts beschikbaar voor de periode

1994-2004. Alleen voor het woningaanbod hebben we een ander tijdvak gekozen, namelijk: 1971 tot 2005, omdat de groei over een langere periode een betrouwbaardere inschatting geeft over de verwachte groei van het woningaanbod. Eenmalige grote veranderingen in het aanbod spelen over een langer tijdsbestek genomen immers een minder belangrijke rol.

Regionale betaalbaarheid

De regionale betaalbaarheid wordt bepaald door de gebruikskosten van een woning in relatie tot het huishoudinkomen; beide worden bepaald op regionaal niveau. In figuur 7 is voor iedere regio de betaalbaarheid van woningen weergegeven: het aandeel van de woonlasten in het besteedbaar huishoudinkomen ten opzichte van het Nederlandse gemiddelde. Daarbij veronderstellen we (voor dit moment) dat de gebruikskosten niet worden beïnvloed door de schaarstepremie; met andere woorden de schaarstepremie wordt gelijk gesteld aan nul. Doordat gegevens over de regionale gebruikskosten in relatie tot het huishoudinkomen ontbreken, is het helaas niet mogelijk om de regionale betaalbaarheid door de tijd goed te volgen, zoals we hiervoor hebben gedaan voor de betaalbaarheid van woningen op nationale schaal. Wél kunnen we de verschillen in de betaalbaarheid tussen regio's bestuderen als een gemiddelde over een bepaalde tijdsperiode.

Uit de figuur blijkt duidelijk dat koopwoningen slechts beperkt betaalbaar zijn in de Randstadregio's, en met name in de Noordvleugel en rond Amsterdam en Utrecht (de rode gebieden). In deze regio's zijn de woonlasten relatief hoog ten opzichte van het Nederlandse gemiddelde.

Factoren die de regionale huizenprijzen beïnvloeden

De meeste factoren die de huizenprijzen bepalen, zoals de rente en de aftrekbaarheid van de hypotheekrente, zijn nationale factoren; ze hebben geen effect op de regionale betaalbaarheid. Naast deze nationale factoren zijn er ook regionale factoren die de huizenprijzen bepalen.

In figuur 8 is de gestandaardiseerde regionale woningprijs weergegeven. Woningprijzen zijn over Nederland gestandaardiseerd door rekening te houden met verschillen in de grootte van de woning.⁶ Uit de figuur blijkt dat de prijzen hoog zijn in de noordvleugel van de Randstad en in de centraal gelegen delen van de provincies Zuid-Holland, Utrecht, Noord-Brabant en Gelderland; dit zijn de rode en oranje gebieden op de kaart.

De ruimtelijk-economische literatuur helpt ons verklaren waarom de huizenprijzen in bepaalde regio's, beschouwd over een zeer lange periode, harder stijgen dan in andere regio's. De belangrijkste redenen hiervoor zijn de ruimtelijke spreiding van de economische groei en de toenemende voordelen van agglomeratievorming. De regio's met een sterk stijgende huizenprijs worden gekenmerkt door een (relatief) beperkt aanbod van grond. Dit aanbod kan enerzijds worden beperkt doordat de hoeveelheid beschikbare grond nu eenmaal gering is (zo wil iedereen het liefst in het centrum van Amsterdam wonen), doordat de waarde van de open ruimte erg hoog is of doordat de woningvoor-

6. De huizenprijs geeft nu in alle regio's de prijs weer voor een gemiddeld huis in Nederland. De huizenprijs is gecorrigeerd met de regionale woninggrootte van de totale voorraad. Hiervoor is gekozen, omdat op deze wijze ook rekening wordt gehouden met de invloed op de woningprijs van regionale verschillen in de verhouding tussen huur en koop.

raad niet snel wordt uitgebreid. Dit beperkte aanbod aan grond drijft vervolgens de prijzen op; een proces dat nog verder wordt aangewakkerd door de economische groei: mensen in deze regio's hebben veel te besteden. Bovendien zullen steeds meer mensen naar deze agglomeratie willen verhuizen om er te gaan werken. De regionaal-economische groei, de agglomeratie-effecten en het achterblijvende woningaanbod leiden zo tot extra vastgoedrendementen. Het extra vastgoedrendement als gevolg van het (relatief) achterblijvende woningaanbod vormt de schaarstepremie zoals we die ook op nationaal niveau hebben gedefinieerd. Op de lange termijn kan de schaarstepremie (op theoretische gronden) verdwijnen, doordat de woningvoorraad wordt verruimd.⁷

Hoge rendementen op vastgoed worden dus met name behaald in de economische groeiregio's van Nederland; in de perifere regio's, waar de economische groei laag is, zijn de vastgoedrendementen laag. De agglomeratie-effecten in deze economische groeiregio's leiden tot een disproportionele vraag naar nieuwe woningen; een vraag die niet wordt gevolgd door een evenredige groei van het huizenaanbod. In deze regio's neemt de schaarstepremie, en daarmee de huizenprijs, dus sterker toe dan in andere regio's. Gyourko, Mayer & Sinai (2004) noemen dit soort steden 'superstar cities'. Zij laten zien dat huizenprijzen in *superstar cities* zoals San Francisco, Boston, New York en Los Angeles over een periode van zestig jaar tussen één en 3 procent sneller stegen dan gemiddeld over de gehele vs. Deze regionale verschillen in economische groei en de hiermee gepaard gaande verschillen in de huizenprijsstijging slaan neer in een regionaal verschil ten aanzien van de verwachte vastgoedrendementen op een woning. De hierboven genoemde voorbeelden zijn natuurlijk niet één op één vergelijkbaar met de Nederlandse situatie, maar geven wel een aardige illustratie van het mechanisme.

Er zijn drie belangrijke factoren die de regionale verschillen in de schaarstepremie beïnvloeden: de verandering in de toegevoegde waarde, het huishoudinkomen en de verandering in de huizenvoorraad.

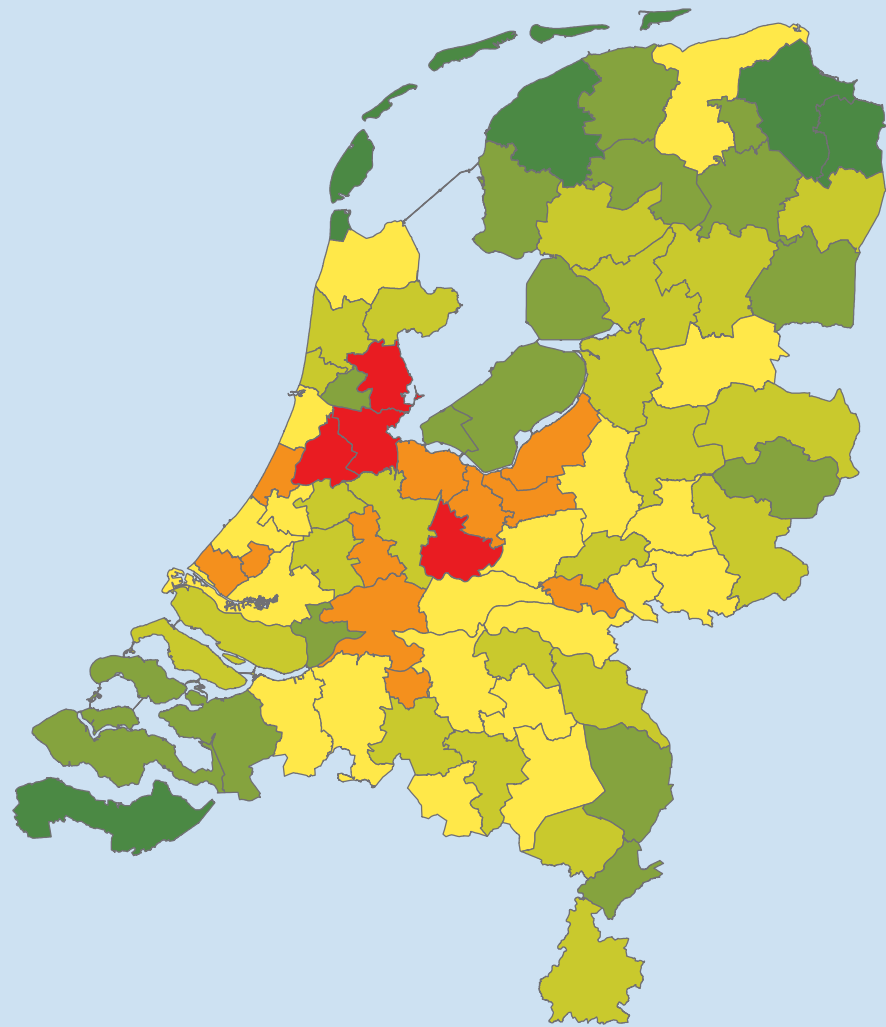
De regionale verandering in de toegevoegde waarde is een indicator voor de ruimtelijke spreiding van de economische groei in Nederland. Hoe hoger de economische groei, hoe aantrekkelijker een regio is als woonregio en hoe sterker de prijs er over de afgelopen jaren zal zijn gestegen. Het huishoudinkomen geeft aan hoeveel een huishouden te besteden heeft voor de woonfunctie. Een sterke groei van het huishoudinkomen leidt naar verwachting eveneens tot een sterke groei van de huizenprijzen. Tot slot moet ook de verandering in de woningvoorraad in de analyse worden betrokken. Wij kunnen immers alleen maar iets zeggen over de prijs van woningen, als vraag en aanbod met elkaar in verband worden gebracht. De huizenprijzen zullen weinig stijgen in die regio's waar de huizenvoorraad relatief sterk is gegroeid.

Deze drie factoren gezamenlijk verklaren de ontwikkelingen in de schaarstepremie. Een hoge economische groei zal immers alleen leiden tot een hoge schaarstepremie, als er ten opzichte van de vraag relatief weinig woningen worden bijgebouwd. Evenzo zal een relatieve afname van het huishoudinkomen alleen dan leiden tot een lagere huizenprijs als de relatieve woningvoorraad niet eveneens is gedaald.

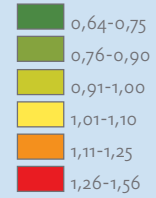
7. Hierbij moeten wij wel in aanmerking nemen dat het vergroten van de woningvoorraad in de stadscentra gelimiteerd is en dat het opofferen van open ruimte milieukosten met zich meebrengt.

Figuur 7. Regionale verschillen in betaalbaarheid koopwoningen, 1994-2002⁸. Bron: *Bewerking RPB op basis van CBS, DNB en NVM.*

8. Gemiddelde gebruikskosten zonder schaarstepremie in relatie tot het huishoudinkomen.

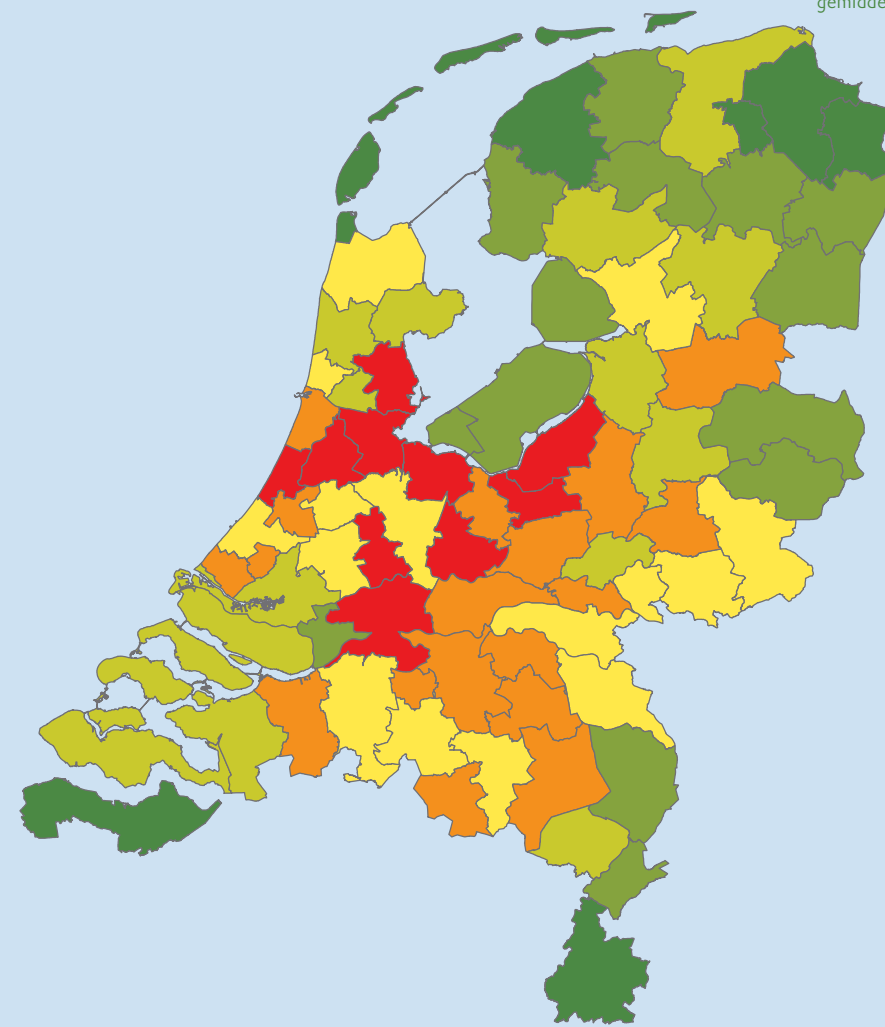


T. o. v. het Nederlandse gemiddelde

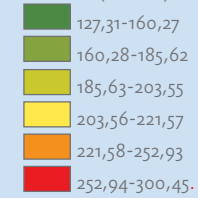


Figuur 8. Regionale verschillen in huizenprijzen, 2004⁹. Bron: *Bewerking RPB op basis van CBS, DNB en NVM.*

9. Gestandaardiseerd op basis van de grootte van de woning, (ten opzichte van het Nederlandse gemiddelde).



In euro's (x1.000)



Doordat geschikt datamateriaal ontbreekt, is het niet mogelijk om per regio een schaarstepremie vast te stellen. We bekijken ze daarom in onderlinge verhouding ten opzichte van het Nederlandse gemiddelde; we bepalen derhalve *relatieve* schaarstepremies. De belangrijkste veronderstelling die we moeten maken om deze regionale relatieve schaarstepremie te bepalen, is een woonquote van 30 procent van het huishoudinkomen in alle regio's; in de bijlage is nader uiteengezet hoe de schaarstepremie is berekend. Deze veronderstelling heeft geen grote gevolgen voor de analyses; de interpretatie van de verschillen tussen de regio's zijn niet afhankelijk van de veronderstelling (zie bijlage).

Hieronder schetsen wij de drie factoren eerst afzonderlijk om ze vervolgens in de analyse te combineren.

Regionale verschillen in economische groei

In figuur 9 is de regional-economische groei in Nederland weergegeven over de afgelopen tien jaar, als de groei van de toegevoegde waarde per arbeider in deze regio ten opzichte van de nationale groei. De economische groei is de belangrijkste indicator voor de toenemende druk op de huizenmarkt; een druk die het gevolg is van een steeds ruimer wordende arbeidsmarkt en van het oegenomen inkomen dat in de regio verdiend kan worden. Uit de figuur blijkt dat de Randstad het economische hart van Nederland is; agglomeratie-effecten dragen hier bij aan de hoogste economische groei in Nederland (de rode gebieden op de kaart). Dit is overeenkomstig de resultaten in een studie van het Ruimtelijk Planbureau naar de effecten van infrastructuuruitbreiding op de economische groei (Thissen 2006).

Regionale verschillen in huishoudinkomen

In figuur 10 geven wij de verschillen weer in de groei van het regionale huishoudinkomen in Nederland. Dit huishoudinkomen geeft weer wat de financiële mogelijkheden zijn van de inwoners van een regio; is dat hoog, dan kunnen mensen zich immers duurdere woningen veroorloven. De hiervoor besproken regionale economische groei is niet gelijk aan de groei van het inkomen van de mensen in een regio noch aan de groei van het inkomen dat zij beschikbaar hebben voor de aankoop van een woning. Ten eerste wonen mensen vaak niet op dezelfde plek als waar ze werken. Doordat we ons richten op arbeidsmarktgebieden, wordt dit probleem echter voor een groot gedeelte ondervangen. Ten tweede komt een groot gedeelte van de economische groei van een regio niet ten goede aan de arbeiders maar aan de eigenaren van de bedrijven; deze laatste zijn voor een groot gedeelte ook vermogensverstrekkers, bijvoorbeeld aandeelhouders. Dit inkomen wordt veelal verdiend door mensen die in andere regio's wonen dan waar de economische groei plaatsvindt. Ten derde verschillen de regio's in de huishoudensamenstelling; in sommige regio's wonen meer tweeverdieners dan in andere.

Wat opvalt, is dat de toename van het besteedbaar inkomen slechts in een beperkt gebied hoger was dan de gemiddelde stijging voor heel Nederland.

Dit geldt met name voor het gebied rond Amsterdam en voor het gebied dat van Den Haag via Brabant naar Noord-Limburg loopt. In deze gebieden hadden gezinnen over de periode 1994 tot 2002 meer te besteden dan elders in Nederland; ook de huizenprijzen zullen daar naar verwachting meer zijn gestegen dan elders.

Regionale verschillen in woningbouw

In figuur 11 zijn de langetermijnveranderingen, over dertig jaar, in het woningaanbod weergegeven.¹⁰ De huizenprijs wordt immers niet alleen bepaald door de vraag naar woningen maar ook door het (verwachte toekomstige) aanbod. Zou de vraag naar woningen gelijk over de regio's zijn gespreid, dan is te verwachten dat de prijs van koopwoningen daalt op die plaatsen waar veel wordt gebouwd. De prijs (en de krapte op de woningmarkt) zal daarentegen stijgen op die plaatsen waar juist weinig wordt gebouwd. Incidentele veranderingen in het aanbod zullen geen grote invloed hebben op de verwachtingen omtrent de toekomstige ontwikkeling van de woningvoorraad.

In figuur 11 is een duidelijk patroon zichtbaar: een hoge toename van de woningvoorraad in het geografisch centrum van het land en een lage toename aan de randen. De groei van de woningvoorraad in de economische kern Amsterdam blijft echter duidelijk achter bij de rest van Nederland. Wel is er veel gebouwd in Flevoland. Ook is opvallend dat er relatief veel is gebouwd in grote delen van Overijssel (met uitzondering van Twente), en in grote delen van Brabant en Limburg.

Regionale schaarstepremies

De meeste factoren die de huizenprijs bepalen, zoals de rente en de aftrekbaarheid van de hypotheekrente, zijn nationale factoren die geen invloed hebben op de regionale betaalbaarheid van woningen. De enige factoren die tot regionale verschillen in de betaalbaarheid leiden, zijn de hierboven besproken economische groei, de veranderingen in het huishoudinkomen en de woningbouw. Rekening houdend met de regionale verschillen in het huishoudinkomen zijn de overige regionale factoren samen te nemen in slechts één indicator: de regionale schaarstepremie. Deze regionale schaarstepremie geeft aan in welke regio de prijs van een huis hoger is dan kan worden verwacht op basis van de rentestand, de bouwkosten en het regionale inkomen.

Hoewel het niet mogelijk is om vooraf aan te geven hoe hoog de regionale schaarstepremies precies zijn, kan wel worden afgeleid waar ze achteraf gezien, dus *ex post*, hoger dan wel lager moeten zijn geweest dan het Nederlandse gemiddelde. De regionale *ex-post* schaarstepremie kan namelijk worden afgeleid op basis van de gerealiseerde regionale prijzen, de regionale inkomensverschillen en de nationale factoren.¹¹

In figuur 12 zijn de verschillen in regionale schaarstepremies weergegeven ten opzichte van het Nederlandse gemiddelde. De relatie tussen de schaarstepremies en de betaalbaarheid is onmiddellijk duidelijk als we de figuren 8 en 12 met elkaar vergelijken. De regionale *ex-post* schaarstepremie geeft een

10. Merk op dat we hier gebruik hebben gemaakt van de totale woningvoorraad en niet alleen van de voorraad aan koopwoningen. De reden hiervoor is dat we een indicator zoeken voor het tekort op de regionale woningmarkt. Het is dan niet zinvol het woningaanbod op te splitsen in huur- en koopwoningen. Er is immers sprake van uitwisseling tussen beide markten: als er in een regio veel huurwoningen worden bijgebouwd, heeft dit een negatief effect op de prijs van koopwoningen.

11. Voor de theoretische afleiding van de vastgoedrendementen en de berekening van de schaarstepremie ten opzichte van het Nederlands gemiddelde verwijzen we naar de bijlage.

verklaring voor de, in relatie tot het regionale inkomen, hoge huizenprijzen: waar de kosten ten opzichte van het inkomen relatief hoog zijn, is sprake van hoge schaarstepremies. In de figuur valt onmiddellijk op dat de regionale schaarstepremies hoog zijn in de Randstad en laag in de periferie van Nederland.

Uitgaande van de gemiddelde schaarstepremie voor Nederland van 0,2 procent, varieert de schaarstepremie tussen de -3 en 2 procent (zie figuur 12). Dit komt overeen met de door anderen gevonden waarde voor de schaarsstepremie (zie Himmelberg 2005; Gyourko, Mayer & Sinai 2004). Een positieve (ex-post) schaarstepremie betekent dat in die regio te weinig woningen zijn gebouwd om aan de vraag naar woningen tegemoet te komen. Een negatieve schaarstepremie betekent dat in die regio relatief meer woningen zijn gebouwd dan dat er vraag naar was, of dat de vraag naar woningen ten opzichte van het Nederlandse gemiddelde in die regio is ingezakt.

Regionale schaarstepremies verklaard

Op basis van de drie factoren die de regionale verschillen in de betaalbaarheid van woningen bepalen – dat wil zeggen: de economische groei, veranderingen in het huishoudinkomen, en de woningbouw –, is het mogelijk de verschillen in schaarstepremies, en daarmee de verschillen in huizenprijzen, over de verschillende regio's goed te verklaren. Dit laten we zien in figuur 13. In deze figuur zijn de drie factoren met symbolen weergegeven als zij bijdragen tot een hogere huizenprijs. De prijs van een woning is hoog als het aanbod aan woningen relatief laag is, de economische groei hoog en de toename van het huishoudinkomen groot. De ex-post-schaarstepremie zelf is weergegeven middels een kleurenverloop van groen (negatief) naar rood (positief). Hierbij dient te worden opgemerkt dat een relatief lage groei van de huizenvoorraad slechts een noodzakelijke voorwaarde is voor hoge schaarstepremies. Zou de huizenvoorraad immers langzaam toenemen, terwijl ook de economische groei en de groei van het huishoudinkomen achterblijven, dan is dat geen voldoende reden voor een hoge huizenprijs, en dus evenmin voor een hoog vastgoedrendement. Dit is in de figuur duidelijk zichtbaar voor alle meest noordelijke gebieden van Nederland.

Ook duidelijk zichtbaar is dat er in gebieden met een schaarstepremie die hoger is dan in de rest van Nederland, altijd sprake is van een hogere economische groei dan elders, terwijl ook de toename van het huishoudinkomen bovengemiddeld is. De woningvoorraad daarentegen neemt in deze gebieden vaak minder dan gemiddeld toe.

Opvallend zijn verder de vele gebieden waar de economische groei wél hoger is dan gemiddeld en de schaarstepremie niet. Deze gebieden worden bovendien gekenmerkt door een meer dan gemiddelde groei van de huizenvoorraad. Met andere woorden: in al deze regio's is de woningvoorraad voldoende uitgebreid met nieuwe woningen om tegemoet te komen aan de economische groei en zo een bovengemiddelde stijging van de huizenprijzen te voorkomen.

Met behulp van onze indicatoren is het niet alleen mogelijk de bovengemiddelde stijging van de huizenprijzen te verklaren, maar ook de relatief lage huizenprijsstijging in andere regio's. In figuur 14 is duidelijk zichtbaar dat een lage huizenprijsgroei gepaard gaat met een lage economische groei, een lage groei van het huishoudinkomen, een hoge toename van de huizenvoorraad en een negatieve regionale schaarstepremie. Hierbij geldt wederom dat een grote toename van de woningvoorraad alleen geen voldoende voorwaarde is voor een negatieve schaarstepremie. Zelfs al wordt de woningvoorraad snel uitgebreid, dan kan dit nog onvoldoende zijn om tegemoet te komen aan de hogere vraag naar woningen die ontstaat als gevolg van een hoge economische groei.

In de figuur valt tot slot op dat de meer dan gemiddelde toename van de woningvoorraad in de perifere gebieden, dat wil zeggen de gebieden met een lage economische groei en een lage inkomensgroei, heeft geleid tot negatieve schaarstepremies en een relatief lage stijging van de huizenprijzen.

Conclusies regionale betaalbaarheid

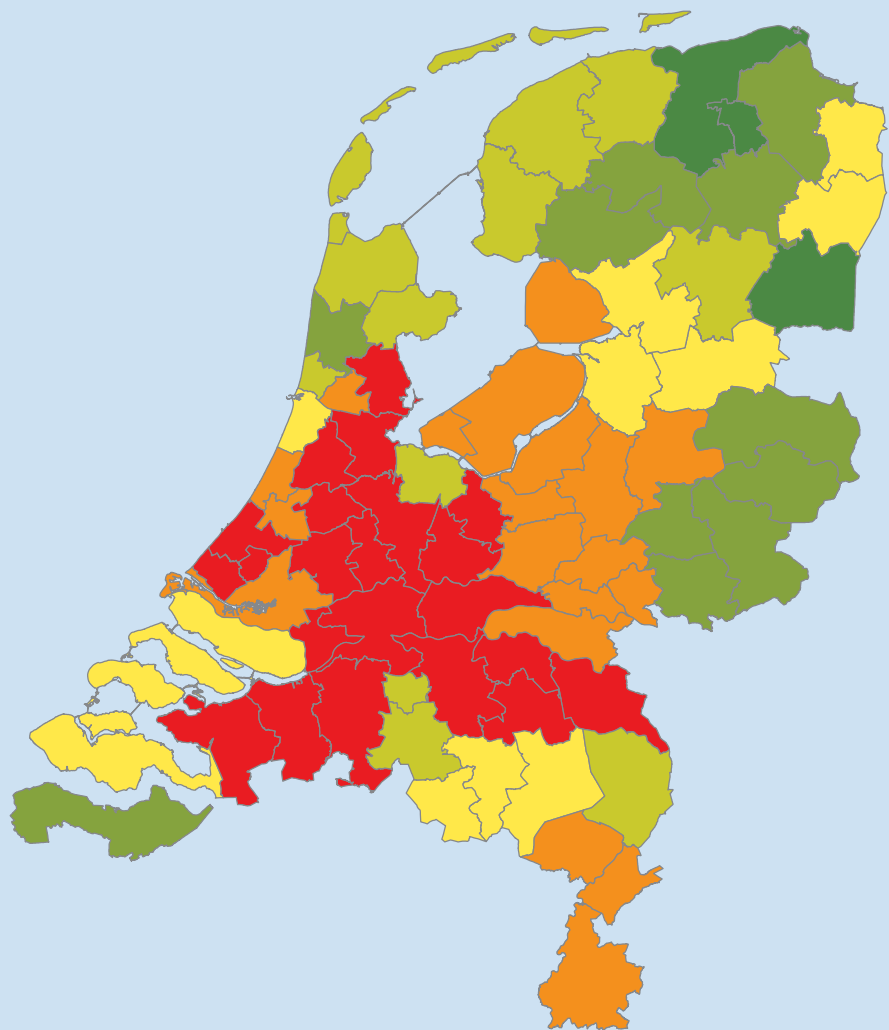
De mate waarin de huizenprijzen zijn gestegen, is niet gelijkelijk over Nederland verdeeld. In sommige regio's was die prijsstijging hoger dan in andere. De huizenprijzen verschillen dan ook sterk over de regio's in Nederland (zie figuur 7).

Deze regionale verschillen in de huizenprijzen geven aan dat ook het betaalbaarheidsprobleem over de verschillende regio's kan variëren. Het betaalbaarheidsprobleem wordt immers veroorzaakt door een verschil tussen de regio's in economische groei en in schaarstepremies. In deze paragraaf hebben we laten zien dat de verschillen in huizenprijzen en daarmee ook de (ex-post) schaarsstepremie op theoretische en empirische gronden goed te verklaren zijn uit de economische groei, de toename van het huishoudinkomen en de uitbreiding van de woningvoorraad.

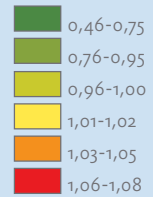
In gebieden met een hoge schaarstepremie blijken relatief weinig woningen te zijn gebouwd; in combinatie met een hoge economische groei en de bijbehorende stijgende vraag naar woningen betekent dit dat het woningtekort in die gebieden is toegenomen. Dit is vooral het geval in de Randstad. Omgekeerd leiden een lage economische groei en een toename van de woningvoorraad tot minder woningtekorten.

Om de huizen betaalbaar te houden moeten de huizenprijzen met name in de Randstad dalen; hier doet zich het grootste betaalbaarheidsprobleem voor. Het ligt dan voor de hand dat nieuwe woningen voornamelijk daar worden gebouwd.

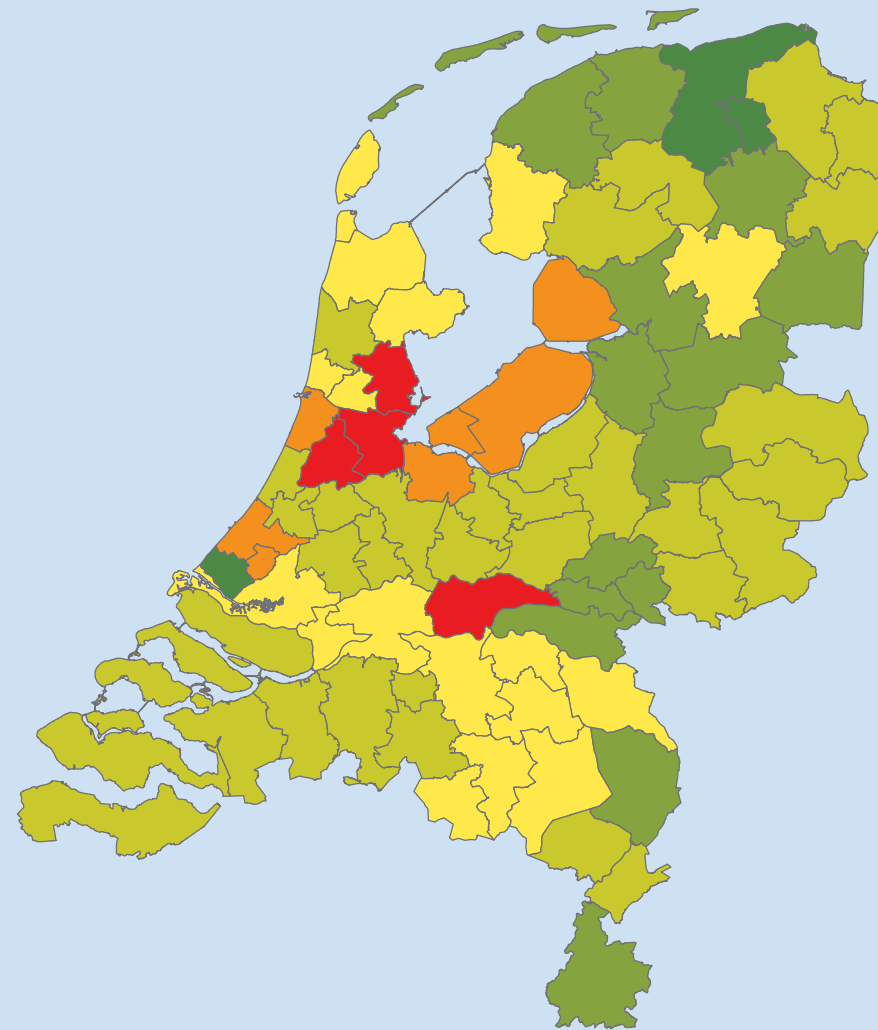
Figuur 9. Regionale verschillen in groei van de gemiddelde toegevoegde waarde per werknemer, 1985-2002. *Bron: Bewerking RPB op basis van CBS, DNB en NVM.*



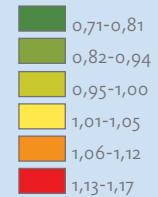
T. o. v. het Nederlandse gemiddelde



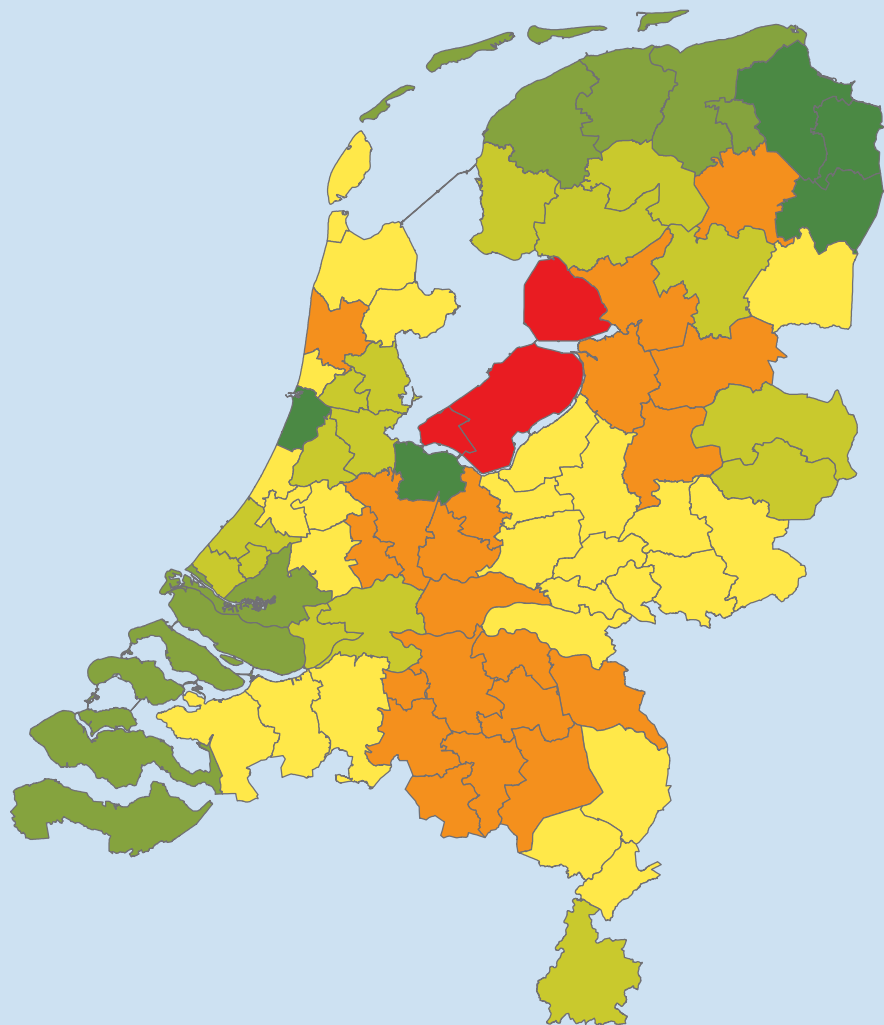
Figuur 10. Regionale verschillen in groei van het besteedbaar huishoudinkomen, 1994-2002. *Bron: Bewerking RPB op basis van CBS, DNB en NVM.*



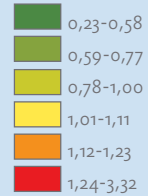
T. o. v. het Nederlandse gemiddelde



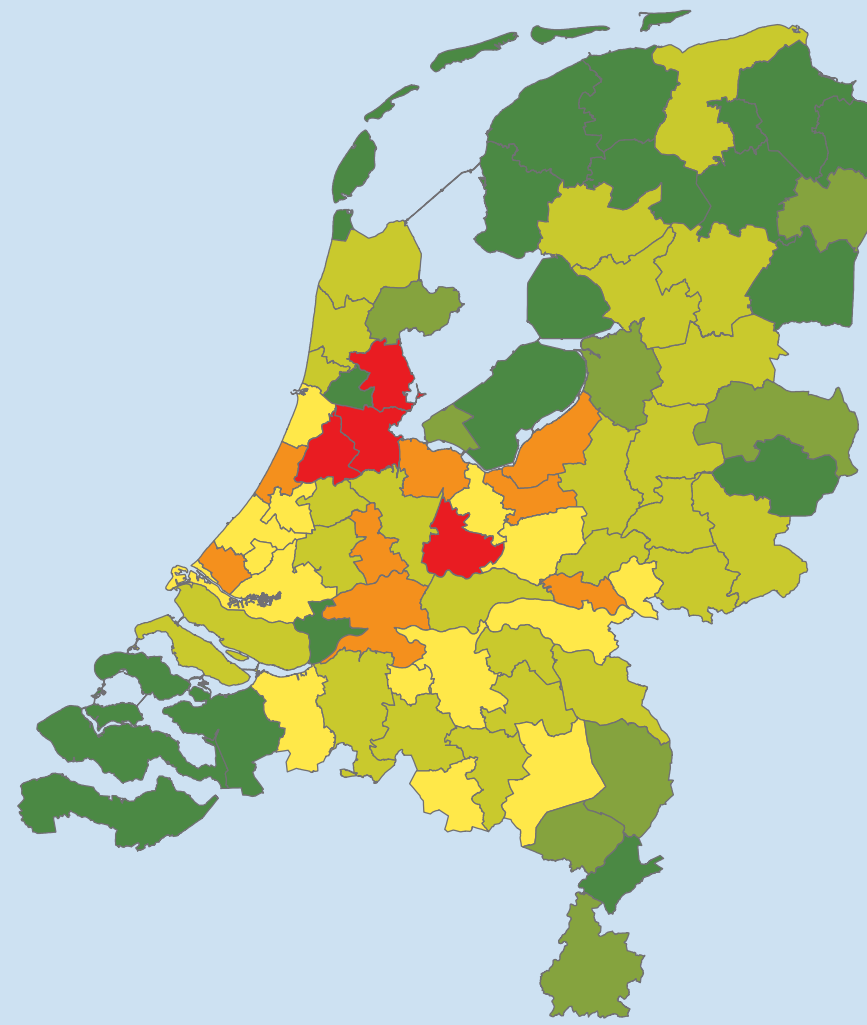
Figuur 11. Regionale verschillen in groei van de woningvoorraad, 1971-2005. Bron: *Bewerking RPB op basis van CBS, DNB en NVM.*



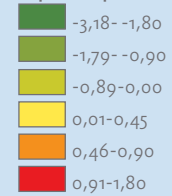
T. o. v. het Nederlandse gemiddelde



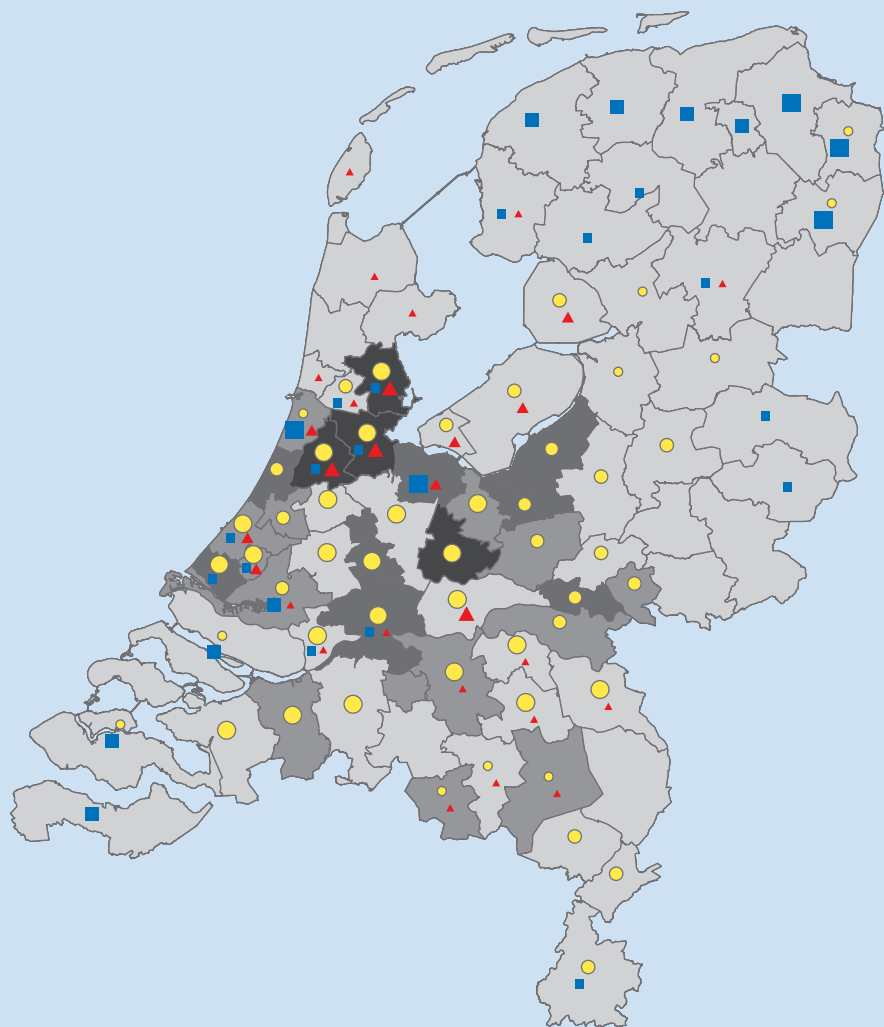
Figuur 12. Regionale verschillen in schaarstepremies, ex-post, per wooneenheid, 1994-2002. Bron: *Bewerking RPB op basis van CBS, DNB en NVM.*



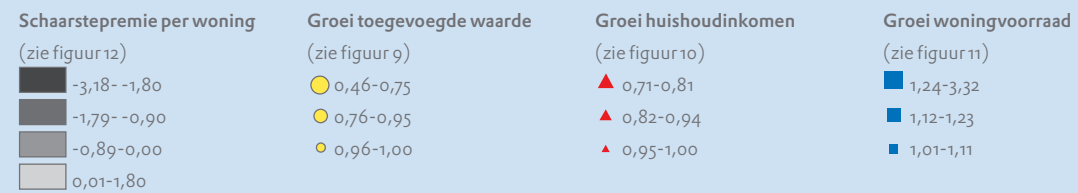
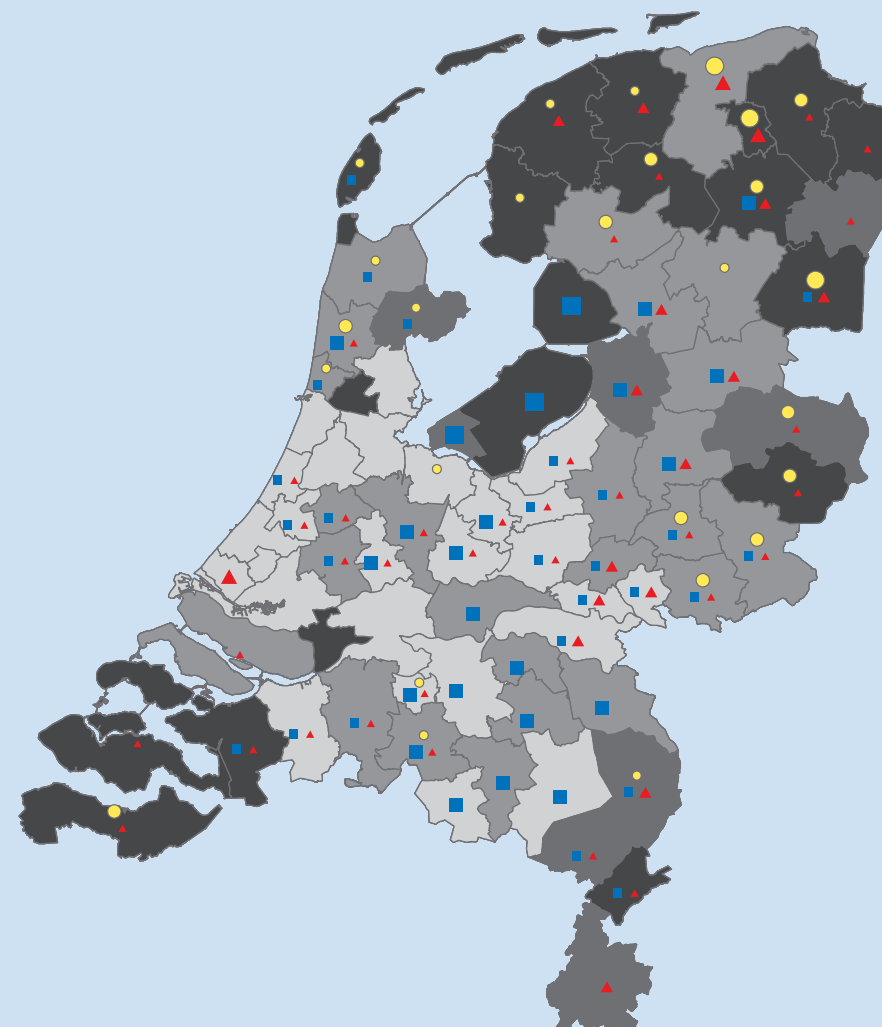
In procentpunten t. o. v. het Nederlandse gemiddelde



Figuur 13. Hoge schaarstepremies verklaard. Bron: *Bewerking RPB op basis van CBS, DNB en NVM.*



Figuur 14. Lage schaarstepremies verklaard. Bron: *Bewerking RPB op basis van CBS, DNB en NVM.*



Het verwachte vastgoedrendement voor een huiseigenaar is gebaseerd op de verwachte veranderingen in economische groei, op verwachte veranderingen in rente en op schaarstepremies. Stijgende vastgoedrendementen leiden tot lagere gebruikskosten van een woning; dat is gunstig voor de zittende huiseigenaren. Ze zijn echter ongunstig voor de (potentiële) starters op de koopwoningmarkt, omdat deze een hoger vermogen zullen moeten opbouwen om de woning uiteindelijk te kunnen aflossen. Bovendien kan de woning voor hen financieel onbereikbaar worden, omdat ze onvoldoende inkomen hebben en het niet mogelijk is om op basis van hoge verwachte rendementen een hogere hypotheek af te sluiten.

Lage vastgoedrendementen daarentegen maken het bezit van een woning duurder voor zittende eigenaren, maar ze zorgen er wel voor dat het woningbezit voor grotere groepen van de bevolking financieel bereikbaar wordt. Hoewel de schaarstepremies op het nationale niveau geen rol spelen voor de betaalbaarheid van woningen, leiden regionale verschillen in de schaarstepremies ertoe dat starters, met name in de centrumregio's, komen te staan voor toegangsproblemen tot de koopwoningmarkt.

Conclusies

In dit hoofdstuk zijn wij dieper ingegaan op de betaalbaarheid van koopwoningen in Nederland. Hierbij hebben we een onderscheid gemaakt in koopwoningen als consumptiegoederen, koopwoningen als investeringsgoederen en koopwoningen als vermogenstitels.

Uit onze analyse kwam verder naar voren dat de gemiddelde kosten van een koopwoning in Nederland gelijke tred hebben gehouden met het inkomen; deze zijn de laatste twintig jaar dan ook niet toegenomen. Wél zijn de huizenprijzen sterk gestegen, als gevolg van de lagere rentestand. Die huizenprijsstijging heeft tot gevolg dat starters op de koopwoningmarkt tegenwoordig een hoge hypotheek moeten nemen en een relatief groot vermogen dienen op te bouwen. Doordat zij veelal moeite zullen hebben zoveel geld te sparen, maakt dit een koopwoning voor de lagere inkomensgroepen financieel gezien minder goed bereikbaar.

Het bereikbaarheidsprobleem treedt met name op in die gebieden waar de schaarste aan woningen is toegenomen. Dit zijn met name gebieden in en om de Randstad, die worden gekarakteriseerd door een relatieve hoge economische groei, een sterke stijging van het huishoudinkomen en relatief weinig nieuwbouw. In al deze gebieden stijgt de huizenprijs meer dan kan worden verwacht op basis van de ontwikkeling in het huishoudinkomen.

Ruimtelijke ordening en een betere betaalbaarheid

Het betaalbaarheidsprobleem van woningen is op nationaal niveau eerder een probleem van vermogensvorming dan van hoge gebruikskosten, zo bleek uit het voorgaande hoofdstuk. Het betaalbaarheidsprobleem is daarmee vooral een (financieel) bereikbaarheidsprobleem, met name voor starters op de koopwoningmarkt en huishoudens met een laag inkomen. In dit hoofdstuk gaat het om de vraag of de overheid die bereikbaarheid kan vergroten, en zo ja: hoe. Daarbij richten we ons met name op de mogelijkheden die de overheid heeft met haar ruimtelijkeordeningsbeleid. Aangezien zowel de betaalbaarheids- als de bereikbaarheidsproblematiek over de regio's sterk verschillen, gaat het daarbij vooral om de regionale woningmarkt.

Hieronder bespreken we eerst de mogelijkheden die de overheid heeft om middels een soepeler ruimtelijkeordeningsbeleid het woningaanbod te vergroten. Vervolgens laten we zien wat een dergelijk beleid voor effecten heeft op de prijs van koopwoningen. Tot slot gaan we in op de vraag waar de nieuwe woningbouwlocaties zouden moeten worden gerealiseerd.

Mogelijkheden van een ruimtelijkeordeningsbeleid

Middels haar ruimtelijkeordeningsbeleid kan de overheid het aanbod aan koopwoningen op een aantal manieren trachten te vergroten, om zo de huizenprijs te doen dalen. Enerzijds kan de overheid de woningproductie indirect beïnvloeden door meer en goed gelegen bouwlocaties beschikbaar te stellen en door het bouwproces te versnellen. Ten aanzien van het eerste punt – het beschikbaar stellen van meer en goed gelegen bouwlocaties – hebben verschillende auteurs (bijvoorbeeld Boelhouwer 2005 en Louw & De Vries 2003) betoogd dat dit een gunstig effect kan hebben op de woningbouwproductie. In de volgende paragraaf zullen we echter laten zien dat dit niet noodzakelijkerwijs het geval is. Om het tweede punt – het versnellen van het bouwproces, en daarmee het verminderen van de bouwtijd – te realiseren, is het noodzakelijk dat de bouwregelgeving wordt verminderd en de besluitvorming wordt gestroomlijnd. Zo kan de overheid particuliere partijen in staat stellen sneller in te spelen op veranderende marktomstandigheden. Hierdoor zal de aanbodelasticiteit toenemen: in het geval van stijgende woningprijzen kunnen projectontwikkelaars en bouwers sneller inspelen op de (toegenomen) vraag door te voorzien in nieuwbouwwoningen.

Anderzijds kan de overheid de woningproductie ook *direct* trachten te vergroten. Bij de huidige institutionele vormgeving zijn de mogelijkheden hiertoe echter beperkt; sinds de jaren negentig is bij de ontwikkeling van bouwlocaties immers een grotere rol weggelegd voor private investeerders.

Bovendien is de verantwoordelijkheid voor bouwlocaties sinds enkele jaren verschoven van de rijksoverheid naar de gemeente (decentralisatie). De rijksoverheid kan de locatieontwikkeling alleen bespoedigen middels subsidies (Besluit Locatiegebonden Subsidies; BLS). Subsidies in het kader van de BLS zijn de laatste jaren afgenomen. Overigens moet voor deze directe stimulering van de woningbouwproductie worden voldaan aan een noodzakelijke voorwaarde: er moeten voldoende bouwlocaties beschikbaar zijn.

In de praktijk zal het gaan om een mix van directe en indirecte stimulering van de nieuwbouwproductie. Door de regelgeving te versoepelen stelt de overheid marktpartijen in staat om adequater op prijsstijgingen te reageren, en door subsidies beschikbaar te stellen of grootschalige bouwlocaties te ontwikkelen, biedt ze die marktpartijen de mogelijkheid om nieuwbouw te realiseren. Aangezien dit los staat van de al dan niet stijgende huizenprijzen, is het dus niet zo dat er automatisch nieuwe koopwoningen worden gebouwd wanneer de huizenprijzen stijgen.

Boelhouwer (2005) noemt nog een andere maatregel om de woningproductie te vergroten: woningcorporaties zouden in tijden van achterblijvende economische groei woningen kunnen bouwen en de betere huurwoningen kunnen verkopen. De winst kunnen ze vervolgens gebruiken om de kwaliteit van de woningvoorraad te verbeteren. De eventuele verkoop van huurwoningen zal invloed hebben op de koopwoningprijs; in het kader van deze studie wordt dit niet nader uitgewerkt.

Effecten op de huizenprijzen

Ontwikkeling nieuw aanbod

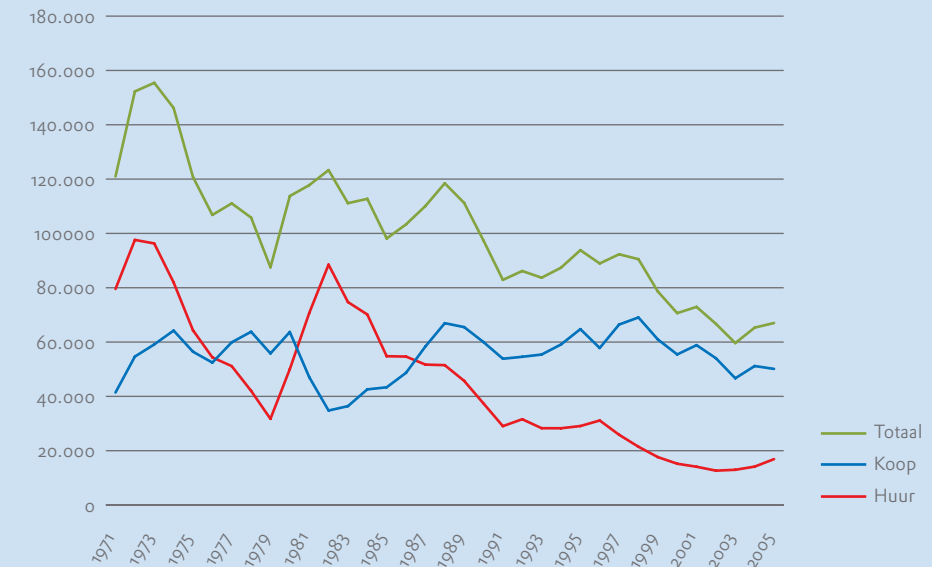
De woningbouwproductie is in de afgelopen tien jaar gedaald van ongeveer 95.000 woningen in het begin van de jaren negentig van de vorige eeuw naar minder dan 60.000 woningen in 2003. Hoewel de woningproductie in 2004 en 2005 weer licht toenam, is de trend voor de lange termijn dalend. De jaarlijkse toevoeging van nieuwbouwwoningen aan de totale woningvoorraad schommelt hiermee tussen de 0,9 en 1,5 procent.

Zoals gezegd, heeft dit achterblijven van de woningbouwproductie gevolgen voor de prijs van koopwoningen. In het tweede hoofdstuk hebben we laten zien dat de huizenprijzen op de langere termijn dalen wanneer de koopwoningvoorraad, dus het aanbod aan woningen, wordt verruimd (bijvoorbeeld door nieuwe woningen te bouwen); de schaarstepremie zal in dat geval verdwijnen.

Dat het in Nederland lastig is om het aanbod aan woningen snel uit te breiden en de woningproductie op peil te houden, blijkt uit een recent onderzoek van Jókövi e.a. (2006). Overigens geldt ook in andere Europese landen dat het in het algemeen moeilijk is om nieuwe woningen van de juiste kwaliteit op het juiste moment op de juiste plaats beschikbaar te hebben (Ball 2005). Dit wordt vaak geweten aan de lange tijd die nodig is om een woning te bouwen, aan de kwaliteitseisen die aan woningen worden gesteld of aan de beperkingen

Figuur 15. Ontwikkeling van jaarlijks aantal nieuwbouwwoningen in Nederland, 1971-2005.

Bron: CBS.



die met het ruimtelijkeordeningsbeleid of door de fysieke omgeving worden opgelegd. Deze problemen kunnen niet op korte termijn worden opgelost. Het is dan ook niet aannemelijk dat de, daarvoor noodzakelijke, aanpassing van het ruimtelijkeordeningsbeleid op korte termijn remmende effecten zal hebben op de huizenprijzen. Of dat op de lange termijn wel het geval is, gaan we hieronder na.

Dempen van de prijsreactie

In de woningmarkt is het niet ongewoon dat het aanbod slechts traag kan worden afgestemd op de vraag. Deze trage reactie wordt, zoals eerder gezegd, mede veroorzaakt door de lange doorlooptijd van het woningbouwproces. Empirisch onderzoek toont aan dat deze trage reacties ook in het buitenland vaak voorkomen. Swank e.a. (2003) schatten, op basis van een tijdreeks, de (middel)langetermijnprijselasticiteit van het aanbod aan nieuwbouwwoningen voor Nederland op 0,3: stijgt de prijs van woningen met één procent, dan zal het volume van nieuwbouwwoningen op de middellange termijn toenemen met 3 procent. In de regel wordt ervan uitgegaan dat de aanbodelasticiteit op de korte termijn nul is. Dit impliceert dat er op korte termijn geen nieuwe woningen zullen worden gebouwd in reactie op een huizenprijsstijging. Op de (middel)lange termijn zal het woningaanbod wél toenemen, zij het slechts gering.

In vergelijking met het buitenland is deze aanbodelasticiteit van 0,3 laag. Frankrijk, Duitsland en de Verenigde Staten, landen met een heel ander ruimtelijkeordeningsstelsel, hebben relatief hoge aanbodelasticiteiten (voor de VS is deze elasticiteit 1,4 en voor Duitsland 2,05). Ook in het Verenigd Koninkrijk is de aanbodelasticiteit relatief laag: 0,45. Toch zoekt men hier de oplossingen voor het betaalbaarheidprobleem van koopwoningen eveneens in het vergroten van de aanbodelasticiteit en het gebruik van prijssignalen om de bouwlocaties te bepalen (commissie-Barker).

In de vorige paragraaf gaven we aan dat de Nederlandse overheid de woningbouw kan stimuleren door:

- a. de voorraad grond voor woningbouw uit te breiden en de woningbouwlocaties beter te spreiden, en
- b. het bouwproces te versnellen.

Deze maatregelen zijn erop gericht de nieuwbouw van woningen te versnellen, als reactie op de gestegen huizenprijzen.

Uitbreiding van de voorraad grond voor woningbouw en een betere spreiding van de woningbouwlocaties hebben een aantal voordelen (zie Louw & De Vries 2003). Door de grotere plancapaciteit die zo ontstaat, en daarmee een eenvoudiger planvormingsproces, zal de concurrentie tussen de bouwers namelijk toenemen terwijl de stagnatie in de productie afneemt. Daardoor ontstaat een groter volume aan nieuwbouwwoningen. Een grotere plancapaciteit kan ook als voordeel hebben dat de woningbouw meer marktconform wordt, met een afnemende spanning op de woningmarkt als gevolg. Ook zullen bouwers bij een ruimere beschikbaarheid van woningbouwgrond minder tijd

en geld hoeven steken in het verkrijgen van grondposities; de prijsgevoeligheid van de woningbouwproductie kan hierdoor toenemen. Stijgen de huizenprijzen, dan zullen zij daarop sneller kunnen reageren en, door het woningaanbod te vergroten, de prijsstijging kunnen dempen.

Het beschikbaar stellen van voldoende woningbouwlocaties is een noodzakelijke voorwaarde om bij een toenemende vraag naar koopwoningen de stijging van de huizenprijzen te kunnen dempen. Het uiteindelijke effect van deze maatregel is echter onzeker; het is immers niet zeker dat de woningproductie ook daadwerkelijk op gang komt. Doordat het uitbreiden van het aantal woningbouwlocaties bovendien ten koste gaat van de open ruimte, zullen voor- en nadelen van de uitbreiding zorgvuldig tegen elkaar moeten worden afgewogen; dat is niet eenvoudig en tijdrovend.

Het is bovendien de vraag of ook het beschikbaar stellen van meer bouwgrond daadwerkelijk zal leiden tot een hogere woningproductie. Op verzoek van het ministerie van VROM is het onderzoeksbureau RIGO nagegaan in hoeverre dit in Nederland de afgelopen jaren het geval was (RIGO 2003). Het antwoord op deze vraag luidde ontkennend, zelfs na een tweede onderzoek voor de gebieden waarvoor het beeld in eerste instantie nog niet duidelijk was. Wel zetten de onderzoekers vraagtekens bij de mogelijke locaties voor woningbouw.

De beschikbaarheid van bouwgrond is van belang om een snellere woningproductie mogelijk te maken en daardoor de huizenprijsstijgingen te dempen. Is er echter geen vraag of minder vraag naar woningen, dan zal de beschikbare bouwgrond geen extra productie uitlokken. De beschikbaarheid van bouwgrond zal dus niet automatisch tot een prijsdaling leiden.

De versnelling van het bouwproces maakt het eveneens mogelijk om sneller met de bouw van nieuwe woningen te beginnen en zo beter in te spelen op de stijgende koopwoningprijzen. Het woningmarktmechanisme (zie het hoofdstuk 'Analysekader'), zorgt dan voor een neerwaartse druk op de stijgende huizenprijzen. Hoe groot die druk is, zal per regio verschillen. Het bouwproces is immers niet alleen afhankelijk van de regelgeving, maar bijvoorbeeld ook van de kwaliteit van de ondergrond waarop moet worden gebouwd. Het is dan ook aannemelijk dat er regionale verschillen bestaan in de prijsgevoeligheid van het woningaanbod; dit hangt samen met verschillen in de woningvoorraad (is het aandeel koopwoningen groot of klein?) en met bestaande verschillen in de beschikbaarheid van bouwgrond.

Inzicht in dit soort regionale verschillen is momenteel voor Nederland niet beschikbaar. Wél beschikken we over kennis over de regionale verschillen in schaarstepremies. Daaruit blijkt dat de nieuwbouwproductie tot op heden niet heeft gewerkt als een stabilisator van de huizenprijzen op de koopwoningmarkt. In tegenstelling tot wat we op basis van de regionale schaarstepremies zouden verwachten – namelijk dat de noodzaak om het woningaanbod te vergroten (door nieuwbouw) het grootst is in die gebieden waar de schaarsstepremies het hoogst zijn: de gebieden met een hoge economische groei –,

zien we dat de woningvoorraad juist harder is gegroeid in gebieden waar zich een relatief geringe economische groei heeft voorgedaan. Uit het oogpunt van de gebruikskosten en de bereikbaarheid van koopwoningen is dat ongewenst.

Meer nieuwbouwwoningen en de huizenprijzen

Directe toevoeging van nieuwbouwwoningen aan de voorraad heeft een drukkend effect op de prijs. Hoe groot dit effect is, is afhankelijk van de relatieve toevoeging door nieuwbouw aan de totale voorraad. Aangezien deze toevoeging op nationaal niveau altijd marginaal is, zullen de effecten op de prijs gering zijn. Onderzoek van De Vries & Boelhouwer (2005) laat inderdaad zien dat de relatie tussen nieuwbouw en woningprijs licht negatief is.

Voor de VINEX-gebieden ligt dit echter anders. Zo is over de periode 1989-2002 in de regio Haaglanden de reële woningprijs 2,2 procent minder toegenomen dan in Nederland. De Vries & Boelhouwer menen dan ook dat de prijs van koopwoningen lokaal wél kan dalen (ook op korte termijn) bij een toename van het aanbod aan nieuwbouwwoningen.

Momenteel beschikken we echter over onvoldoende empirische kennis over de regionale vraag- en aanbodelasticiteiten om te kunnen bepalen wat de uitbreiding van de koopwoningvoorraad nu precies voor effect heeft op de huizenprijzen. Om diezelfde reden is het ook niet mogelijk om vast te stellen hoeveel woningen er nodig zullen zijn om een prijsdaling te bewerkstelligen.

Dat het vergroten van de nieuwbouwproductie in Nederland tot op heden geen effect heeft gehad op de koopwoningprijs, kan een aantal oorzaken hebben. Ten eerste is de koopwoningprijs nooit een expliciete overweging geweest bij de beslissing op welke locatie welk type woningen moet worden gebouwd. Ten tweede is er veel gebouwd in gebieden waar in het algemeen grote kwantitatieve woningtekorten bestaan. Het toevoegen van een (marginaal) aantal koopwoningen zal dan geen merkbaar prijseffect hebben.

Ook de woninglocatie speelt een rol. Worden de nieuwe koopwoningen gebouwd in een gebied met een groot aandeel huurwoningen, dan zal dit niet leiden tot grote prijsdalingen. Enerzijds omdat het totale aanbod aan koopwoningen geringer is, anderzijds omdat een grote krapte op de koopwoningmarkt er ook op kan duiden dat huishoudens die nu een woning huren, liever zouden kopen. Er is dan een grote, nog niet waargenomen vraag naar koopwoningen. Uitbreiding van de nieuwbouw zal in zo'n situatie niet leiden tot daling van de koopwoningprijzen. Dit roept de vraag op of het wel effectief is om de koopwoningvoorraad in gebieden met een hoog aandeel huurwoningen uit te breiden. Die uitbreiding is overigens zeker effectief in het geval dat een hoger aandeel koopwoningen beter aansluit bij de consumentenvoorkeuren binnen dat woningmarktgebied.

Zoals gezegd, zullen de koopwoningprijzen op de lange termijn naar verwachting dalen als het aanbod aan woningen wordt uitgebreid. Een ruimere woningvoorraad kan echter ook leiden tot stijgende huizenprijzen, wanneer zich als gevolg van het ruimere woningaanbod agglomeratievoordelen voordoen.

Immers: wordt de woningmarkt in een regio voor meer huishoudens beter bereikbaar, dan zullen meer huishoudens zich ook in die regio vestigen, en daarmee een extra impuls geven aan de economische ontwikkeling aldaar. Deze economische groei kan weer leiden tot een extra toestroom van bedrijven, en daarmee tot agglomeratievoordelen, die op hun beurt de vraag naar woningen doen toenemen. Deze additionele vraag leidt weer tot een stijging van de huizenprijzen in dat gebied.

Op een koopwoningmarkt waar niet of nauwelijks enige druk op de huizenprijzen bestaat, zal uitbreiding van de woningvoorraad wél tot prijsdalingen leiden. Dit geldt bijvoorbeeld voor de meer perifere gebieden van Nederland, waar de gebruikskosten en de financiële bereikbaarheid van woningen veel minder problematisch is dan in de Randstad; het vastgoedrendement is daar negatief. Het was niet mogelijk om binnen het bestek van deze studie empirische invulling te geven aan de geconstateerde regionale verschillen.

Lagere huizenprijzen en betaalbaarheid

Lagere prijzen en een geringere prijsontwikkeling hebben een positief effect op de betaalbaarheid, de gebruikskosten en de bereikbaarheid van woningen voor starters op de koopwoningmarkt. Koopwoningen worden dan voor meer inkomensgroepen beter betaalbaar (gebruikskosten) en beter bereikbaar (vermogensvorming). Voor zittende huiseigenaren daarentegen zullen de kosten van het wonen in een koopwoning (de gebruikskosten) toenemen, omdat de schaarstepremie daalt (zie het hoofdstuk 'Betaalbaarheid').

Extra risico voor jonge huizenbezitters

Op basis van de economische theorie laat Brueckner (1977) zien dat jonge mensen een groter aandeel van hun vermogen investeren in huizen dan de oudere generatie. Bij de aanschaf van hun huis zullen zij bovendien noodgedwongen een groot risico nemen. Veel recent empirisch economisch onderzoek laat zien dat deze verschillen in de vermogensportefeuille over de generaties inderdaad kan worden aangetoond.¹ Een onverwachte daling van de huizenprijs zal de jonge generatie huizenbezitters dan ook disproportioneel treffen.² Die jonge mensen die niet in een huis hebben geïnvesteerd, worden door een huizenprijsdaling natuurlijk in het geheel niet getroffen; zij gaan er in dat geval het meeste op vooruit.

Geschikte bouwlocaties

Waar zouden in Nederland de gewenste nieuwe woningbouwlocaties moeten worden gerealiseerd? Het antwoord op deze vraag kan mede worden afgeleid van de huizenprijzen. Regionale prijsverschillen weerspiegelen immers verschillen in economische ontwikkeling, verschillen in samenstelling van de woningvoorraad, enzovoort. De prijzen op de (regionale) woningmarkt en de veranderingen daarin geven een indicatie van de vraag naar woningen en het relatieve tekort aan aanbod (voldoende voorraad). Huizenprijzen kunnen mede worden gebruikt om te bepalen hoe groot het op een bepaalde plaats gewenste

1. Englund e.a. (2002) laten zien dat dit empirisch waar is in Zweden; Flavin e.a. (2002) laten dit zien voor de VS; en Le Blanc e.a. (2004) voor Frankrijk

2. Overigens is het ook de jonge generatie huizenbezitters die het meeste heeft geprofiteerd van de recente huizenprijsstijging.

aanbod aan woningen is. Immers: door te bouwen op plaatsen waar de schaars-
tepremies relatief hoog zijn, zullen de regionale verschillen ten aanzien van
de huizenprijzen naar verwachting afnemen. Hoge huizenprijzen kunnen
echter ook aangeven dat het door fysieke problemen onmogelijk is om meer
te bouwen, zoals in het geval van Manhattan. Hiernaast kan de aanwezigheid
van waardevolle natuur in een regio (beschermen van open ruimte) een reden
zijn voor de hoge huizenprijzen.

Wanneer de kosten en baten van woningbouw in een bepaald gebied tegen
elkaar worden afgewogen, zullen de baten het hoogst zijn in krappe woning-
markten; daar is de vraag naar woningen ten opzichte van het woningaanbod
relatief het grootst. De relatieve kooprijzen geven een indicatie voor de maat-
schappelijke baten van woningbouw.

Uitbreiden van de woningvoorraad in gebieden waar de huizenprijzen laag
zijn, en het woningaanbod dus voldoende is, zal daarom minder snel leiden tot
welvaartsstijging.

Hieruit blijken goede redenen om de markt te volgen als het gaat om de keuze
van bouwlocaties. Er kunnen echter ook goede redenen zijn om dat juist niet te
doen, bijvoorbeeld wanneer zich negatieve externe effecten voordoen, zoals de
aantasting van waardevol landschap. Niettemin moet ervoor worden gewaakt
dat het beleid ingaat tegen de markt zonder dat de kosten daarvan in beeld zijn
gebracht. Zou bijvoorbeeld een woninglocatiebeleid worden geformuleerd
zonder daarbij de gegevens over economische ontwikkeling en de daarmee
samenhangende vraag naar woningen te betrekken, dan kan dit er bijvoorbeeld
toe leiden dat de voordelen van verdichting in stedelijke gebieden worden
onderbenut. Dit is slecht voor de economische groei.

Conclusies

Het direct beïnvloeden van de koopwoningprijs via een soepeler ruimtelijke-
orderingsbeleid is geen goed beleidsalternatief om de betaalbaarheid, de
gebruikskosten en de bereikbaarheid van koopwoningen op korte termijn te
beïnvloeden. De effecten van een soepeler ruimtelijkeorderingsbeleid op
de verschillen in de regionale betaalbaarheid van woningen kunnen op die
korte termijn immers niet anders zijn dan beperkt.

Daarentegen heeft een versoepeling van de ruimtelijke ordening op de
lange termijn wél effect. Enerzijds kan versoepeling van de bouwregelgeving
en uitbreiding van de beschikbare bouwgrond ertoe leiden dat de nieuwbouw-
woningen prijsgevoeliger worden. Huizenprijsstijgingen leiden dan sneller tot
nieuwbouw van woningen, en daarmee tot een afvlakking van de prijsstijging.
Anderzijds kan ook het stimuleren van nieuwbouw leiden tot lagere huizen-
prijzen.

Door het aantal woningbouwlocaties uit te breiden en het bouwproces te
versnellen door meer bouwlocaties aan te bieden kan de overheid proberen
de prijsstijging van koopwoningen af te remmen; dit effect treedt op langere

termijn op. Het is daarbij de moeite waard om bij de bepaling van de bouw-
locaties rekening te houden met de signalen van relatieve schaarste, zoals die
door de regionale kooprijverschillen worden weergegeven. Immers: hoge
huizenprijzen geven in de regel aan op welke plaatsen de woningmarkt krap is;
ze geven daarmee informatie over gewenste bouwlocaties. In het recente
verleden is geen rekening gehouden met deze informatie.

Synthese en conclusies

SYNTHESE EN CONCLUSIES

In deze studie zijn we ingegaan op de vraag of een soepeler ruimtelijke-orderingsbeleid kan leiden tot een betere betaalbaarheid, dan wel financiële bereikbaarheid, van koopwoningen. Twee vragen staan daarbij centraal:

1. Wat is betaalbaarheid en hoe loopt de relatie tussen koopwoningprijzen en betaalbaarheid?
2. Wat is de relatie tussen een soepeler ruimtelijkeorderingsbeleid en koopwoningprijzen?

Betaalbaarheid en huizenprijzen

Definitie betaalbaarheid

In deze studie hebben we de betaalbaarheid van koopwoningen geoperationaliseerd aan de hand van het begrip 'gebruikskosten': de jaarlijkse kosten die te maken hebben met het wonen in een koopwoning.¹ Het gaat hier om de werkelijke economische woonlasten en niet om de nominale woonlasten zoals die door de huizenbezitter iedere maand worden gedragen. Misgelopen rentebaten, inflatievoordelen en kapitaalopbrengsten worden in deze nominale woonlasten gewoonlijk niet opgenomen en in de door ons gehanteerde gebruikskosten wél. Deze gebruikskosten zijn in relatie tot het inkomen de afgelopen decennia nauwelijks veranderd. De betaalbaarheid van het consumptiegoed wonen is op landelijk niveau niet verslechterd; wel zijn er betaalbaarheidsverschillen tussen de regio's.

Ontwikkeling gebruikskosten woningen

Hoewel stijgende inkomens en dalende rentes hebben geleid tot een stijging van de (reële) huizenprijs, zijn de gebruikskosten van een woning in de afgelopen twintig jaar nauwelijks hoger geworden. Wel levert de hogere huizenprijs problemen op ten aanzien van de toegang tot de koopwoningmarkt, met name voor starters en lagere inkomensgroepen. Omdat de huizenprijs stijgt, zullen de starters op de koopwoningmarkt een groter vermogen moeten opbouwen om de woning uiteindelijk af te kunnen lossen. Dit betekent dat bij een stijgende huizenprijs de financiële bereikbaarheid van koopwoningen voor sommige huishoudens is afgenomen. Het betekent ook dat starters op de koopwoningmarkt een groter deel van hun vermogen, zo niet alles, in hun koopwoning moeten beleggen. Vooral voor huishoudens met een lager inkomen en voor jonge huishoudens kan dit problematisch zijn; zij steken immers een groot negatief vermogen in hun woning.

¹. We volgen daarbij een recent artikel van Himmelberg (2005).

Betaalbaarheid van koopwoningen is derhalve eerder een probleem van vermogensvorming dan van gebruikskosten. We spreken in deze studie dan ook liever over de bereikbaarheid van koopwoningen; deze is met name voor starters op de koopwoningmarkt verslechterd.

Huizenprijzen en gebruikskosten

De huizenmarkt is een voorraadmarkt. Het beschikbare aantal huizen bestaat uit een grote voorraad die slechts mondjesmaat kan worden vergroot of verkleind. Per jaar wordt slechts een klein gedeelte van deze totale voorraad verhandeld. Dit gegeven speelt een belangrijke rol bij de werking van de huizenmarkt en de totstandkoming van de huizenprijs.

Huizenprijzen moeten onderscheiden worden van de gebruikskosten (de kosten voor het wonen in een huis). Bij het bepalen van deze gebruikskosten van een koopwoning hebben we ook rekening gehouden met het rendement dat huiseigenaren behalen op hun bezit. Hogere rendementen leiden voor huizenbezitters tot lagere gebruikskosten van de koopwoning. Huiseigenaren kunnen deze (extra) rendementen behalen wanneer de economische groei toeneemt en de hypotheekrente daalt. Deze (korte)termijnrendementen spelen een belangrijke rol bij de kosten van een koopwoning, maar op de lange termijn en bij een voldoende beschikbaarheid van bouwgrond zullen ze verdwijnen.

Het (extra) rendement dat ontstaat wanneer de woningvoorraad achterblijft ten opzichte van de vraag, noemen we een schaarstepremie. Bij zo'n achterblijvende woningvoorraad ontstaan woningtekorten, niet alleen op de korte maar ook op de lange termijn; deze tekorten uit zich in huizenprijsstijgingen die stelselmatig de bouwkosteninflatie overtreffen.

De schaarstepremie blijkt voor Nederland als geheel zeer laag te zijn. Dit betekent dat de krapte op de woningmarkt niet heeft geleid tot extra rendementen. Anderzijds is het aanbodtekort voor woningen niet afgenomen.

Regionale verschillen in betaalbaarheid

De regionale absolute verschillen in de betaalbaarheid van woningen zijn groot; in tegenstelling tot de inkomens, lopen de huizenprijzen over Nederland behoorlijk uiteen. Huizenprijsverschillen zijn daarmee maatstaven voor de verschillen in betaalbaarheid.

De relatieve ontwikkeling in regionale betaalbaarheid is voor alle regio's ongeveer gelijk; regio's die van oudsher een slechte betaalbaarheid kennen, behouden die in de regel ook. Doordat bij de toevoegingen aan de woningvoorraad de afgelopen decennia te weinig rekening is gehouden met de relatieve schaarste aan woningen, zijn de regionale verschillen in krapte op de woningmarkt bovendien niet veranderd. De schaarstepremies kunnen over de regio's dan ook behoorlijk verschillen. Ze zijn vooral hoog in de snel groeiende, centraal gelegen gebieden van de Randstad, waar in verhouding tot de snel stijgende vraag te weinig is gebouwd.

Schaarstepremies hebben voor de zittende eigenaren een drukkend effect op de gebruikskosten van een woning; ze vormen immers een extra vastgoed-

rendement, waardoor de eigenaar een groter vermogen kan opbouwen. Voor starters op de koopwoningmarkt daarentegen maken hoge schaarstepremies het een stuk moeilijker om een woning aan te schaffen. Starters betalen immers hogere gebruikskosten dan de op dat moment zittende eigenaren, terwijl de hogere huizenprijzen hen bovendien voor een bereikbaarheidsprobleem stellen.

Alhoewel starters op de koopwoningmarkt op nationaal niveau voornamelijk tegen een bereikbaarheidsprobleem aanlopen (in de vorm van vermogensvorming) en niet zozeer tegen een betaalbaarheidsprobleem, ligt dit op het regionale niveau veel genuanceerder. In sommige regio's hebben starters op de koopwoningmarkt wel degelijk te maken met zowel een betaalbaarheids- als een bereikbaarheidsprobleem, terwijl deze problemen in andere regio's veel kleiner zijn.

Ruimtelijke ordening en huizenprijzen

De effecten van een soepeler ruimtelijkeorderingsbeleid op de huizenprijzen zullen op korte termijn beperkt zijn. Dat komt doordat de woningvoorraad slechts langzaam kan worden afgestemd op de vraag; het duurt immers enige tijd om nieuwbouwwoningen te realiseren.

Op de langere termijn daarentegen kunnen een soepeler regelgeving en een grotere beschikbaarheid van bouwgrond wél leiden tot een afvlakking van de huizenprijsstijging. Deze maatregelen stellen de bouwsector in staat om sneller te reageren op de gestegen vraag naar koopwoningen en de benodigde nieuwe woningen te bouwen. De huizenprijs zal in dat geval minder hard stijgen dan wanneer het bouwproces langere tijd in beslag neemt.

Wat een uitbreiding van de nieuwbouw op regionaal niveau voor effecten heeft op de huizenprijzen, is moeilijk te zeggen. Daarnaast is nog weinig onderzoek gedaan. Op korte termijn zal de toevoeging van nieuwbouwwoningen in een woningmarktregio naar verwachting niet leiden tot een daling van de huizenprijzen. Op de langere termijn verwachten we wél dat de nieuwbouw de huizenprijs zal drukken.

Overigens zal een dergelijke afvlakking van de huizenprijzen als gevolg van een ruimer aanbod aan woningen zich niet in alle woningmarktregio's voordoen. Vergroten van de beschikbaarheid van woningen kan immers leiden tot een versterking van de regionale economie, bijvoorbeeld door voordelen van verdichting (agglomeratievoordelen). Hierdoor kan zelfs een additionele vraag naar woningen ontstaan, die alsnog leidt tot een stijging van de huizenprijzen. Omgekeerd kan een gebrek aan (in termen van gebruikskosten en financiële bereikbaarheid) betaalbare woningen ook de totstandkoming van agglomeratie-effecten frustreren. Hoe het totale effect op regionaal niveau zal uitwerken, is op voorhand niet te zeggen.

Als de huizenprijs daalt doordat meer woningen aan de bestaande voorraad worden toegevoegd, zullen meer huishoudens in staat zijn een woning te kopen. De schaarstepremie daalt dan. Merk op dat de gebruikskosten voor de

zittende eigenaren hierdoor zullen stijgen. Door de gedaalde schaarstepremie worden zij immers geconfronteerd met een negatief rendement op het door hen geïnvesteerde vermogen. Voor niet-eigenaren, ofwel de starters op de koopwoningmarkt, zal de betaalbaarheid van koopwoningen toenemen, dat wil zeggen: de gebruikskosten van die woningen zullen dalen. Ook zal de financiële bereikbaarheid voor hen toenemen, omdat zij minder vermogen hoeven opbouwen.

De hoogte van de huizenprijzen kan vaak ook worden opgevat als een signaal dat in een bepaalde regio behoefte bestaat aan een groter aantal koopwoningen. In gebieden met hoge huizenprijzen, vaak als gevolg van een hoge schaarstepremie, zal de vraag naar woningen ten opzichte van het woningaanbod relatief het grootst zijn. Door nu te bouwen op de plaatsen waar die schaarstepremies relatief hoog zijn, zullen de regionale verschillen ten aanzien van de huizenprijzen naar verwachting afnemen.

Discussie

In deze studie hebben we ons beperkt tot een verkenning van de mogelijkheden van een soepeler ruimtelijkeorderingsbeleid binnen het bestaande Nederlandse stelsel. Grote veranderingen van dat stelsel zelf, met het oog op een verbetering van de aanbodelasticiteit, zijn buiten beschouwing gelaten. Uit een vergelijking van de aanbodelasticiteiten voor verschillende landen blijkt dat zowel de Verenigde Staten als Duitsland een hogere aanbodelasticiteit hebben dan Nederland. Beide landen hebben een ruimtelijkeorderingsstelsel dat afwijkt van het Nederlandse, maar ook van elkaar. Door deze stelsels te vergelijken, kunnen we inzicht verkrijgen in de effecten van stelselveranderingen op de huizenprijzen, op de schaarstepremie en op de gebruikskosten en de financiële bereikbaarheid van woningen. Ook andere factoren die de vraag naar woningen beïnvloeden, zoals de inrichting van de hypotheekmarkt, verschillen sterk tussen de drie landen. Zowel de stelselvergelijking als de andere vraagbepalende factoren kunnen het inzicht in de werking van de koopwoningmarkt vergroten, met name inzicht in de invloed van het ruimtelijkeorderingsbeleid op de uitkomsten van deze markt; ze zijn binnen het bestek van deze studie echter niet aan de orde gekomen.

In deze studie hebben we ons bovendien beperkt tot de koopwoningmarkt. Gaat het er echter om het beleid op het gebied van de betaalbaarheid van woningen te herformuleren, dan zou een integrale aanpak van de huur- en koopwoningmarkt het uitgangspunt moeten zijn.

Deze beperkingen in acht genomen, hebben we in deze studie wel duidelijk gemaakt dat een soepeler ruimtelijkeorderingsbeleid op korte termijn nauwelijks een rol kan spelen als het erom gaat de betaalbaarheid en (financiële) bereikbaarheid van koopwoningen te verbeteren. Wel moet de overheid middels haar ruimtelijkeorderingsbeleid voorzien in voldoende woningbouwlocaties op de juiste plaats, opdat in de toekomst, dus op langere termijn, sneller

aan de toenemende regionale vraag naar woningen kan worden voldaan. Hiermee kunnen grote (regionale) prijsstijgingen tot op zekere hoogte worden voorkomen.

Wat de effecten zijn van een dergelijke uitbreiding van de woningvoorraad op de huizenprijzen kan per regio verschillen; die effecten krijgen bovendien hun beslag over een lange periode. Het betaalbaarheidprobleem daarentegen heeft een korte tijdshorizon; stijgende inkomens en een grotere koopkracht kunnen het probleem immers ook oplossen. Voor het beïnvloeden van de (nationale) koopwoningprijs en de (nationale) betaalbaarheid van die koopwoningen zullen andere beleidsmaatregelen dan de versoepeling van de ruimtelijke ordening daarom waarschijnlijk beter geschikt zijn.

Uit onze analyse blijkt bovendien dat de schaarstepremies met name in de economische groeicentra in de Randstad hoog zijn. Dat hieruit blijkt dat er in die regio's de afgelopen decennia te weinig koopwoningen zijn gebouwd, is in deze studie uitvoerig behandeld. Huizenprijzen lijken zo mede te kunnen worden gebruikt om te bepalen hoe groot het op een bepaalde plaats gewenste aanbod aan woningen is.

In hoeverre prijsinformatie daadwerkelijk bruikbaar is als basis voor een ruimtelijkeorderingsbeleid - de bepaling van geschikte nieuwbouwlocaties -, is daarmee echter niet beantwoord. Het gaat er dan immers om *vooraf* vast te stellen waar in Nederland een relatief hoge economische groei, en daarmee de grootste vraag naar woningen, zal optreden. Het is zeer de vraag of dit mogelijk is.²

Overigens wordt dezelfde discussie ook in Engeland gevoerd. Daar bracht de commissie-Barker een advies uit over de betaalbaarheid van koopwoningen en hoe deze te verbeteren middels maatregelen in de sfeer van de ruimtelijke ordening. Vanwege de stelselverschillen tussen Engeland en Nederland is deze discussie echter niet één op één overdraagbaar op de Nederlandse situatie.

2. Hoe we de economische groeicentra vooraf kunnen aanwijzen, is in het kader van deze studie overigens niet aan de orde gekomen; evenmin als de vraag of de overheid wel in staat zal zijn het beleid tijdig aan te passen aan sterk stijgende huizenprijzen.

BIJLAGE. PRIJS, KOSTEN EN SCHAARSTEPREMIE VAN EEN KOOPWONING

In deze bijlage presenteren we de wiskundig modelmatige achtergrond van de in de hoofdstuk gepresenteerde analyse, en bespreken we kort de gebruikte gegevensbronnen. Zoals vermeld in de hoofdstuk, is de theoretische achtergrond gebaseerd op het werk van Hendershott & Slemrod (1983), Poterba (1984) en de vereenvoudiging toegepast door Himmelberg e.a. (2005). De gebruikte gegevensbronnen zijn van het CBS, de NVM en de ECB; deze zijn allemaal publiekelijk toegankelijk.

De theorie: prijs en kosten van een koopwoning¹

Alvorens de empirische resultaten en berekeningen van de kosten en prijzen van woningen te presenteren moeten wij deze eerst in een coherent theoretisch raamwerk plaatsen. Hiertoe bespreken we eerst de verschillende kosten van het bezitten van een koopwoning en vervolgens de opbrengsten van een koopwoning. Tot slot presenteren we de theoretische verbanden en de theoretische implicaties voor de huur- en koopwoningmarkt.

De volgende kosten kunnen worden onderscheiden:

- *Opportunity costs*: Om de kosten van een koopwoning te bepalen moeten we rekening houden met de alternatieven voor een koopwoning. Immers, een huishouden moet ergens wonen. Het alternatief voor het kopen van een huis is het huren van een woning. In het geval een woning wordt gehuurd, is het geld dat niet wordt gebruikt voor een huis beschikbaar om in alternatieve beleggingen te investeren. Deze alternatieve beleggingen leveren rente op. Deze misgelopen rente (*the opportunity costs of capital*) zijn kosten van een koopwoning. De kosten van de misgelopen rente kunnen worden berekend als de prijs van een woning in jaar t (P_t) vermenigvuldigd met de risicovrije rente voor 1 jaar (r_t^N).
- *Onderhoudskosten*: Een huis moet ook worden onderhouden. Onderhoudskosten zijn vaak naar rato van de waarde van een huis. Dit onderhoud geven wij daarom weer met δ_t , vermenigvuldigd met de huizenprijs.
- *Risico*: Een koopwoning brengt ook risico met zich mee. Een huis kan bijvoorbeeld schade oplopen door een plotselinge grondverzakking, door een overstroming of door brand. Het financiële risico is eveneens proportioneel aan de waarde van het huis en kan dus worden weergegeven met een risicopremie γ_t , vermenigvuldigd met de huizenprijs.

Een koopwoning brengt echter ook voordelen met zich mee, en wel de volgende:

- *Inflatie*: De inflatie vermindert de waarde van de schuld. Het is gangbaar

1. In de hier gepresenteerde analyse abstraheren we van een aantal kosten. De aan de woningwaarde gekoppelde belastingen worden weggelaten, omdat zij in verhouding tot andere kosten klein zijn en daarom de analyse onnodig compliceren. Himmelberg e.a. (2005) laten zien hoe men deze kosten in de analyse zou kunnen betrekken. De transactiekosten zijn in de analyse niet opgenomen omdat ook zij de analyse niet zullen beïnvloeden. De analyse zou immers niet hoeven worden veranderd als de huizenprijs wordt gedefinieerd als de prijs inclusief de transactiekosten.

om deze factor samen te nemen met de risicovrije rente. Men spreekt dan over de reële risicovrije rente. Ook hier nemen we deze inflatie samen met de eerder genoemde risicovrije rente in onze risicovrije reële rente-variabele (r_t^N).

- *Belastingvoordeel*: De hypotheekrente kan in Nederland van de belastingen worden afgetrokken. Aangezien deze aftrek niet mogelijk is als wij het geld voor de koopwoning in alternatieve investeringsobjecten steken, gaat het bij de hypotheekrenteaftrek om een opbrengst die specifiek gepaard gaat met de aanschaf van een huis. Deze opbrengst kunnen we weergeven als de marginale belastingvoet τ_t , vermenigvuldigd met de hypotheek rente r_t^h en de huizenprijs.
- *Schaarstepremie*: Tot slot is er een opbrengst als gevolg van de te verwachte toename van de huizenprijzen door andere dan de hierboven genoemde factoren. Deze groei kw_t is een gevolg van een achterblijvend aanbod bij een toenemende vraag.

Als we alle kosten en baten van een koopwoning bij elkaar optellen, geeft dit de jaarlijkse totale kosten van een koopwoning. Deze jaarlijkse kosten van een woning R_t kunnen wij nu samenvatten met de volgende wiskundige vergelijking:

$$R_t = r_t^N P_t + \delta_t P_t + \gamma_t P_t - \tau_t r_t^h P_t - kw_t P_t$$

Wij kunnen deze vergelijking herschrijven als:

$$R_t = u_t P_t$$

$$u_t = r_t^N + \delta_t + \gamma_t - \tau_t r_t^h - kw_t$$

De nieuwe variabele u_t die hier is geïntroduceerd, staat voor de gebruikskosten (*user costs*) van het wonen in een koopwoning. Deze gebruikskosten zijn gedefinieerd als de jaarlijkse kosten van het wonen in een koopwoning per euro waarde van het huis.² Deze herformulering van de jaarlijkse kosten van een koopwoning is uitermate handig, aangezien het nu mogelijk is een directe theoretische relatie te leggen tussen de huur en de koopmarkt. Hiermee kunnen we dan analyseren of de huidige huizenprijs is gebaseerd op economisch rationeel gedrag aan de hand van de verhouding tussen de huren en de koopwoning-prijzen.

Het verband tussen de huurmarkt en de koopwoningmarkt zou bij een goede marktwerking moeten verlopen via de verhouding tussen de jaarlijkse kosten voor het hebben van een huurwoning en de jaarlijkse kosten van een koopwoning. Als de kosten van huren hoger zijn dan de kosten van een koopwoning zouden immers meer mensen uit de huurmarkt stappen en een woning kopen, en vice versa. Als de huizenprijzen gebaseerd zijn op economisch rationeel gedrag moeten zij daarom gegeven de gebruikskosten van een koopwoning in een bepaalde verhouding staan tot de huur.

2. De *user costs* zijn dus vergelijkbaar met de jaarlijkse economische rentekosten voor het geld dat nodig is om een woning te kopen.

Als de jaarlijkse huurkosten worden weergegeven als R_t^h , kunnen wij in de volgende formules weergeven:

$$R_t^h = u_t P_t$$

$$\frac{P_t}{R_t^h} = 1/u_t$$

De rationele prijsverhouding tussen de prijs op de koopwoningmarkt en de jaarlijkse huur is dus gelijk aan de inverse van de gebruikskosten van het wonen in een koopwoning. Deze relatie tussen de huizenprijs en de huren op basis van de gebruikskosten wordt algemeen gebruikt om te analyseren of er sprake is van een economisch gefundeerde huizenprijs.

Het is echter ook mogelijk over de tijd te analyseren hoe de gebruikskosten zich ontwikkelen of hoe de huizenprijzen zich ontwikkelen gegeven de gebruikskosten. Hiermee kan worden nagegaan in hoeverre de prijsstijging over de laatste decennia gebaseerd was op economisch rationeel gedrag of op speculatie. Op deze wijze kan namelijk op verschillende momenten in de tijd worden gezien of de huizenprijs was gebaseerd op economisch rationeel gedrag.

De empirie: kosten van een koopwoning

Na deze uiteenzetting van de door ons gehanteerde theorie, kunnen we nu voor Nederland analyseren of de huidige huizenprijs en de veranderingen daarin over de laatste decennia gebaseerd was op economisch rationeel gedrag. Dit kunnen we doen door de bovenstaande vergelijking te gebruiken en de gebruikskosten van een koopwoning voor 2005 bepalen. Het is in de literatuur gebruikelijk om de mate waarin de huizenprijs is gebaseerd op economisch rationeel gedrag, te beoordelen aan de hand van de verhouding tussen de gebruikskosten – of de huizenprijs – en de huur voor een vergelijkbare woning. De kwaliteit van huur- en koopwoningen verschilt echter behoorlijk in Nederland. Hiernaast is er ook nog sprake van een zeer beperkte marktwerking op de Nederlandse huurmarkt en van beperkte mogelijkheden om van een koopwoning over te stappen naar een huurwoning. Om deze redenen vinden we deze manier om de data te analyseren minder geschikt voor de Nederlandse situatie. We hebben in de hoofdstuk daarom direct gekeken naar de huizenprijzontwikkeling en de gebruikskostenontwikkeling. Om aan te sluiten bij de literatuur laten we hier echter ook de gebruikelijke verhouding zien tussen de huizenprijs en de huren. Ook deze verhouding leidt tot dezelfde conclusies als vermeld in de hoofdstuk.

Om te beginnen moeten wij de risicovrije reële rente voor 2005 bepalen. Een goede maatstaf is de risicovrije rente op staatsobligaties voor één jaar. In navolging van Himmelberg e.a. (2005) echter kiezen wij voor de rente op staatsobligaties voor 10 jaar. De reden hiervoor is dat we in dat geval de door de markt verwachte kapitaalwinst ten gevolge van een renteverandering meteen in deze

term kunnen opnemen. Op dit moment is de rente op langetermijnobligaties hoger dan de rente op kortetermijnobligaties. Hieruit blijkt dat de markt een rentestijging verwacht. Bij een rentestijging daalt de huizenprijs en wordt er een kapitaalverlies geleden. De kosten inclusief dit kapitaalverlies zijn dus hoger dan de rente op kortetermijnobligaties. Door de langetermijnrente te gebruiken als de kostenindicator nemen we dit gedeelte van het kapitaalverlies echter mee in de analyse. De rentestand op de jongste Nederlandse obligaties op een tienjarige staatslening was aan het eind van 2005 gelijk aan 3,35 procent (DNB, website). Om deze rente reëel te maken moeten wij de langetermijninflatieverwachting hiervan aftrekken. Wij gaan ervan uit dat het beleid van de ECB als betrouwbaar wordt gezien en zetten deze verwachting daarom op 2 procent inflatie. Dit is gelijk aan de doelstelling van de ECB.

Voor het belastingvoordeel van het hebben van een koopwoning nemen wij als marginale belastingvoet 42 procent (belasting in Schijf 3, box 1). Naast de marginale belastingquote is bovendien de hypotheekrente nodig om het belastingvoordeel te kunnen bepalen.³ Deze hypotheekrente op nieuwe leningen is in oktober 2005 gelijk aan 3,75 procent (DNB, website).

Tot slot hebben wij nog een waarde nodig voor de risicopremie, de laatste van de hiervoor genoemde kostenposten van een koopwoning. Wij baseren ons hier op de internationale studie van Flavin & Yamashita (2002) en zetten deze op 2 procent.⁴

De schaarstepremie zetten wij op 1,8 procent, wat gelijk is aan de gerealiseerde schaarstepremie in de VS (Himmelberg e.a., 2005).⁵ Deze schaarstepremie wordt voornamelijk gegenereerd door de economische groei, waarbij de inkomensgroei ervoor zorgt dat mensen meer te besteden hebben om hun woonlasten te bekostigen. Deze schaarstepremie wordt ook veroorzaakt door de toenemende regionale krapte op de koopwoningmarkt bij een groter wordende bevolking en een zich traag aanpassend huizenaanbod. Een schaarstepremie van 1,8 procent lijkt ons in dit verband redelijk voor de Nederlandse situatie. Ook de onderhoudskosten aan de woning baseren wij op de literatuur en zetten wij op 2,5 procent (Harding, Rosenthal & Sirmans 2004).

Op basis van al deze gegevens kunnen wij nu de verhouding bepalen tussen de huizenprijs en de huur die wij op basis van economische gronden verwachten. Vullen we alle gegevens netjes in bovenstaande vergelijking in, dan vinden we dat op economische gronden de huizenprijs ongeveer 40 keer groter zou moeten zijn dan de jaarlijkse huur. Dat betekent dat een huurwoning met een huur van 500 euro per maand een verkoopprijs zou moeten hebben van 240.000 euro.

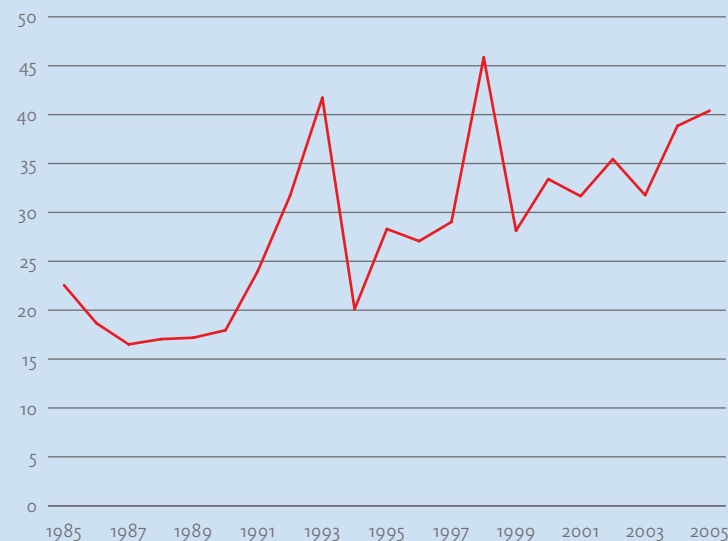
Een groot probleem bij het vergelijken van de huizenmarktprijs met de huren is echter dat de overheid via de woningbouwcoöperaties en de sociale-huursector sterk ingrijpt in de huurmarkt. Hierdoor is het niet eenvoudig voor het gemiddelde individu om te wisselen tussen een huurwoning en een koopwoning. Bovendien kent de koopwoningmarkt ook zijn beperkingen, aangezien het niet voor iedereen mogelijk is om een hypotheek te krijgen. Aangezien de gemiddelde verkoopprijs van een woning op dit moment gelijk

3. Aangezien de verhouding tussen de grootte van de hypotheek en de waarde van een huis tegenwoordig vaak boven de 100 procent ligt (DNB 2003) zou het belastingvoordeel zelfs nog net iets hoger kunnen zijn dan hier berekend. In de tijdreeksanalyse komen wij hier nader op terug.

4. Flavin & Yamashita (2002) geven in hun studie beargumenteerd aan dat deze risicopremie wellicht iets te hoog is.

5. Het voordeel van dit cijfer voor de kapitaalwinst in de VS is dat het is gebaseerd op een lange tijdreeks voor huizenprijzen, waarbij rekening is gehouden met kwaliteitsverbeteringen en is gekeken naar vergelijkbare woningen. Een afwijkende waarde voor deze kapitaalwinst zal de resultaten overigens niet significant beïnvloeden, aangezien de kapitaalwinst over de jaren constant wordt gehouden.

Figuur A.1. De berekende verhouding tussen de huizenprijs en de gebruikskosten, 1985-2005.
Bron: *Bewerking RPB op basis van CBS, DNB en NVM.*



is aan ongeveer 230.000 euro (NVM, website) en gezien ook de vaak hogere huren in de private huursector, concluderen we echter toch dat de verhouding tussen de huizenmarktprijs en de huurprijs erop wijst dat de huizenprijs is gebaseerd op economisch rationeel gedrag en zeker niet is overgewaardeerd.

In figuur A.1 presenteren wij de ontwikkeling in de verhouding tussen de huizenprijs en de gebruikskosten, de jaarlijkse kosten van het wonen in een koopwoning. Uit deze figuur blijkt dat deze verhouding zich heeft ontwikkeld van ongeveer 25 tot een verhouding van 40 in 2005.

De ontwikkeling in de verhouding tussen huizenprijzen en gebruikskosten weerspiegelt de in de hoofdttekst beschreven prijsontwikkeling op de huizenmarkt. Bij een goed werkende markt komen de huren immers min of meer overeen met de gebruikskosten. Probleem bij deze analyse is wel dat de marktwerking op de huurmarkt in de jaren 1980 waarschijnlijk nog meer onderhevig was aan overheidsingrijpen dan tegenwoordig. Niettemin geeft figuur A.1 een duidelijke indicatie voor de observatie dat de ontwikkeling tussen huren en huizenprijzen over de laatste 20 jaar niet buitenproportioneel was.

Analyseren we het verloop van de gebruikskosten van een woning of de huizenprijs over de tijd, dan ontstaat een beter beeld van de mate waarin de huizenprijs eventueel is overgewaardeerd of ondergewaardeerd. Aangezien we in dat geval kijken naar de verandering in de huizenprijzen, gaat het niet meer om de marktwerking tussen de huur- en de koopwoningmarkt maar kunnen we ons op enkel en alleen de koopwoningmarkt concentreren. Het kijken naar meerdere jaren heeft eveneens het voordeel dat we ons niet per ongeluk focussen op een jaar dat, om een of andere reden, sterk afwijkt van andere jaren, hetgeen tot verkeerde conclusies zou kunnen leiden. Daarom hebben we de voorgaande analyse eveneens uitgevoerd voor de afgelopen 20 jaar.⁶

De verhouding tussen de huizenprijs en de jaarlijkse kosten van het wonen in een koopwoning heeft zich ontwikkeld van ongeveer 25 tot een verhouding van 40 in 2005. Houden we bovendien rekening met het hogere belastingvoordeel door de toename in de grootte van de hypotheek ten opzichte van de waarde van een huis, dan is het verschil tussen 1985 en 2005 zelfs nog iets groter. Deze toename in de kredietverlening ten opzichte van de waarde van een huis die is veroorzaakt door de verandering in de hypotheekmarkt, nemen we op deze manier mee in onze analyse over de tijd.

Gevoeligheidsanalyse

Over de lange termijn zijn de gebruikskosten van een koopwoning niet of nauwelijks veranderd. Onder deze aanname kunnen we op basis van ons theoretisch model de prijs van een koopwoning ramen. Op basis van constante gebruikskosten en de jaarlijks variërende inkomens en rente voorspellen we de huizenprijs; we vergelijken deze met de geobserveerde huizenprijs. Er blijkt inderdaad weinig reden te zijn om te veronderstellen dat de kosten van een koopwoning in relatie tot het inkomen over de afgelopen twintig jaar noemenswaardig zijn veranderd (zie hoofdstuk 'Betaalbaarheid').

6. Voor deze datareeks hebben we voor de hypotheekrente ook gebruikt gemaakt van CBS-gegevens, naast die van de DNB, om te komen tot een reeks voor de gehele periode. Hiernaast is de inflatieverwachting van voor de invoering van de euro gebaseerd op de inflatie in dat jaar en de periode ervoor en erna. De reden hiervoor is dat er 20 jaar geleden nog geen Europese Centrale Bank was en er sprake was van een geheel ander inflatieregime.

In de gevoeligheidsanalyse hebben we deze berekening herhaald met een lagere en een hogere gemiddelde schaarstepremie: het extra rendement bovenop het verwachte vastgoedrendement. Hieruit blijkt dat met een lagere verwachte schaarstepremie de huizenprijs nog beter kan worden ingeschat dan op basis van gelijkblijvende gebruikskosten, terwijl een hogere verwachte schaarstepremie tot een veel slechtere schatting leidt. Het lijkt er dus op dat de verwachte schaarstepremie voor Nederland lager is geweest dan de veronderstelde 2 procent.

Analyse van de schaarstepremie en de regio

Als we regionale verschillen in de schaarstepremie willen analyseren, lopen we aan tegen het probleem dat we deze waarde niet direct kunnen observeren. Het gaat hier immers om de verwachte groei in de huizenprijzen bovenop de andere genoemde groeifactoren, die wordt veroorzaakt door langetermijnveranderingen in de vraag naar woningen ten opzichte van de verwachte veranderingen van het aanbod.

Het hiervoor gepresenteerde theoretische raamwerk biedt hiervoor geen oplossing. De gebruikskosten en de schaarstepremie zijn beide onbekend en afhankelijk van elkaar. Er is hier dus sprake van een vergelijking met twee onbekenden. Om de schaarstepremie te kunnen analyseren moeten wij de gangbare aanvullende aanname doen dat de vraag naar huizen en andere goederen gebaseerd is op een Cobb-Douglas nutsfunctie.

Uit deze aanname volgt dat huishoudens een vast percentage van het nominale inkomen besteden aan wonen. Dit percentage wordt over het algemeen gezet op ongeveer 30 procent.

De consequentie van deze aanname kunnen wij als volgt formaliseren aan de hand van de hiervoor gepresenteerde vergelijking voor de jaarlijkse kosten van een koopwoning R_t .

$$R_t = \eta Y_t = r_t^N P_t + \delta_t P_t + \gamma_t P_t - \tau_t r_t^h P_t - kW_t P_t$$

Hier is de woonquote η het percentage van het inkomen dat wordt besteed aan een koopwoning en Y_t het besteedbaar jaarinkomen. Deze vergelijking is te herschrijven als:

$$kW_t = r_t^N + \delta_t + \gamma_t - \tau_t r_t^h - \eta \frac{Y_t}{P_t}$$

Als we nu de regio index r voor de regio's introduceren en n voor het nationale gemiddelde kunnen we de schaarstepremie ten opzichte van het Nederlands gemiddelde schrijven als:

$$kW_{r,t} - kW_{n,t} = r_t^N + \delta_t + \gamma_t - \tau_t r_t^h - \eta \frac{Y_{r,t}}{P_{r,t}} - \left(r_t^N + \delta_t + \gamma_t - \tau_t r_t^h - \eta \frac{Y_{n,t}}{P_{n,t}} \right)$$

$$kW_{r,t} - kW_{n,t} = \eta \frac{Y_{n,t}}{P_{n,t}} - \eta \frac{Y_{r,t}}{P_{r,t}} = \left(\eta \frac{Y_{n,t}}{P_{n,t}} - \eta \frac{Y_{r,t}}{P_{r,t}} \right)$$

Wij kunnen dus de ex-postschaarstepremie bepalen met behulp van het regionale en het nationale gemiddelde besteedbaar gezinsinkomen en de regionale en nationale huizenprijs. Merk bovendien op dat door de regionale schaarsstepremie aan het Nederlandse gemiddelde te relateren, we geen gebruik meer hoeven maken van aannames met betrekking tot de hoogte van bijvoorbeeld de onderhoudskosten of de risicopremie.

De veronderstelling over een gelijke woonquote voor alle regio's leidt tot een onderschatting van de schaarstepremie als de woonquote in een regio kleiner is dan verondersteld, en tot een overschatting als de woonquote in een regio groter is dan verondersteld. Een hogere woonquote betekent immers dat men meer aan een woning wenst uit te geven, waardoor een kleiner deel van de geobserveerde prijs kan worden toegerekend aan de schaarstepremie. Er is echter geen theoretische onderbouwing noch empirische aanwijzing voor regionale verschillen in de woonquote.

LITERATUUR

- Ball, M. (2005), *RICS European Housing Review 2005*, Londen: Royal Institute of Chartered Surveyors.
- Ball, M. (2005), 'Housing fluctuations in Europe: an international perspective', paper gepresenteerd tijdens het congres *Housing fluctuations in Europe: causes and policy options*, Madrid.
- Barker, K. (2004), 'Review of housing supply, delivering stability: securing our future housing needs', *Interim Report and Recommendations*, Norwich.
- Blanc, D. Le & C. Lagarenne (2004), 'Owner-occupied Housing and the Composition of the Household Portfolio: The case of France', *Journal of Real Estate and Financial Economics*, 29/3: 259-275.
- Boelhouwer, P.J. (2005), 'House-price fluctuations and the disfunctionality of the Dutch Housing market: exploding house prices versus falling housing production', keynote speech tijdens het congres *Housing fluctuations in Europe: causes and policy options*, Madrid.
- Boelhouwer, P.J. (2000), 'Huizenkopers, spekkopers?', *Tijdschrift voor de Volkshuisvesting*, vol. 6: 17-23.
- Brueckner, J.K. (1997), 'Consumption and investment motives and the portfolio choices of homeowners', *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 24/1: 159-180.
- CPB (1999), *De grondmarkt: een gebrekkige markt en een onvolmaakte overheid*, Den Haag: Centraal Planbureau.
- DiPasquale, D. & W.C. Wheaton (1996), *Urban Economics and Real Estate Markets*, New Jersey: Prentice-Hall.
- DNB (2003), 'Financiële stabiliteit', *DNB kwartaalbericht*, juni 2003, Amsterdam: De Nederlandse Bank.
- DNB (2005), 'Vertrouwen, geluk en de financiële situatie van huishoudens', *DNB kwartaalbericht*, september 2005, Amsterdam: De Nederlandse Bank.
- DNB (2005), *Het actuele getal: ontwikkeling hypotheekmarktrente Nederlandse banken naar rentevastperiode*, www.dnb.nl.
- DNB (2006), *Statistiek van de 10-jaars staatslening*, www.dnb.nl.
- ECB (2003), 'Recente tendensen in de huizenprijzen binnen het eurogebied', *ECB Maandbericht*, mei 2003, Frankfurt: Europese Centrale Bank.
- End, J.W. van den & J. Kakes (2002), 'De samenhang tussen beurskoersen en huizenprijzen', working paper, Amsterdam: De Nederlandse Bank.
- Englund, P., M. Hwang & J.M. Quigley (2002), 'Hedging Housing Risk', *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 24/1: 163-197.
- Flavin, M. & T. Yamashita (2002), 'Owner-occupied Housing and the Composition of the Household Portfolio', *The American Economic Review*, 92/1: 345-362.
- Glaeser, E. (2002), *The impact of zoning on housing affordability*, discussie paper nr. 1948, Harvard: Institute of Economic Research.
- Glaeser, E., J. Gyourko & R.E. Saks (2005), 'Why have housing prices gone up?', *American Economic Review*: 329-333.

- Glaeser, E., J. Gyourko, R.E. Saks (2005), 'Why Is Manhattan So Expensive? Regulation and the Rise in Housing Prices', *Journal of Law and Economics*, 48/2: 331-369.
- Glaeser, E., J. Gyourko, R.E. Saks (2006), Urban Growth and housing supply, *Journal of Law and Economics*, 6/1, 71-89.
- Gyourko, J., C. Mayer & T. Sinai (2004), 'Superstar Cities', working paper, Columbia Business School and Wharton School.
- Harding, John P., Stuart S. Rosenthal & C.F. Sirmans (2004), 'Depreciation of Housing Capital and the Gains from Homeownership', working paper Syracuse University, <http://faculty.maxwell.syr.edu/rosenthal>
- Hendershott & Slemrod (1982), 'Taxes and the user cost of capital for owner-occupied housing', *AREUEA Journal*, Winter, 10 (4): 375-393.
- Henley, A. (1998), 'Change in the Distribution of Housing Wealth in Great Britain, 1985-91', *Economica, New Series*, vol. 65, nr. 259: 363-380.
- Himmelberg, C., C. Mayer, T. Sinai (2005), 'Assessing High House Prices: Bubbles, Fundamentals and Misperceptions', *Journal of Economic Perspectives*, 19/4: 67-92.
- Jókövi, M. 2006, *Woningbouwproductie ten tijde van Vinex, een verkenning*, Den Haag/ Rotterdam: Ruimtelijk Planbureau/NAi Uitgevers.
- Jud, G.D. & D.T. Winkler (2003), 'The Q theory of housing Investment', *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 27/3: 379-392.
- Lamont, O. & J. C. Stein (1999), 'Leverage and House-Price Dynamics in US Cities', *The Rand Journal of Economics*, vol. 30, nr. 3: 498-514.
- Louw, E. & P. de Vries (2003), Overcapaciteit in woningbouw en bestemmingsplannen, Delft: OTB
- Needham B. & R. Verhage (1998), 'The effects of Land Policy: quantity as well as quality is important', *Urban Studies*, vol. 35: 25-44.
- OECD (2004), 'The contribution of housing markets to cyclical resilience', *OECD Economic studies*, nr. 38, 2004/1.
- Ortalo-Magné, F. & S. Rady (1999), 'Boom in, bust out: Young households and the housing pricing cycle', *European Economic Review*, 43: 755-766.
- Poterba, J.M. (1984), 'Tax subsidies to owner-occupied housing: an asset market approach', *Quarterly Journal of Economics*, 99: 729-752.
- REA (2006), *De woningmarkt uit het slot*, Tweede Kamer, vergaderjaar 2005-2006, 30507 nr. 2, Den Haag: Raad van Economisch Adviseurs.
- RIGO (2003), *Inventarisatie bestemmings- en streekplan capaciteit voor woningbouw 2004*, rapport in opdracht van VROM, Amsterdam: RIGO Research en Advies.
- RIGO (2005), *Woningbouwcapaciteit stedelijke regio's*, rapport in opdracht van VROM, Amsterdam: RIGO Research en Advies.
- Rooij, M.C.J. van (1999), *De huizenprijsontwikkeling in Nederland: een analyse en de economische effecten*, onderzoeksrapport wetenschappelijk onderzoek en econometrie, nr. 583, Amsterdam: De Nederlandse Bank.
- Rosenthal, S.S. (1999), 'Residential Buildings and the Cost of Construction: New Evidence on the Efficiency of the Housing Market', *The Review of Economics and Statistics*, vol. 81, nr. 2: 288-302.
- RPB (2006), *Ruimtelijke ordening en Woningprijzen*, brief aan het Ministerie van Financiën, Dienst Algemene en Financiële Politiek, www.rpb.nl.
- SCP (2006), *Uitgerekend wonen*, Den Haag: Sociaal Cultureel Planbureau.
- Stein, J.C. (1995), 'Prices and trading volume in the housing market: A model with down-payment effects', *Quarterly Journal of Economics*, vol. 110: 379-406.
- Swank, J., J. Kakes & A.F. Tieman (2003), *The housing ladder, taxation and borrowing constraints*, Amsterdam: De Nederlandse Bank.
- Vries, P. de & P. Boelhouwer, Lange termijn evenwicht op de koopwoningmarkt, Delft: DGW/ NETHUR partnership, nr. 28.
- VROM (2003), *Nieuwbouw en herstructurering, doorstroming en dynamiek in nieuwe en oude wijken*, Den Haag: Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu.
- VROM (2003), *Gescheiden markten? De ontwikkelingen op de huur- en koopwoningmarkt*, Den Haag: Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu.
- VROM-raad (2004), *Op eigen kracht, Eigenwoningbezit in Nederland*, advies 044, Den Haag: VROM-raad.
- WRR (1999), *Generatiebewust beleid*, rapporten aan de regering 55, Den Haag: Sdu Uitgevers/ Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid.

OVER DE AUTEURS

Gusta Renes heeft econometrie gestudeerd aan de Universiteit van Amsterdam. Na haar studie is zij gaan werken bij de Rijksuniversiteit Leiden, waar zij in 1991 promoveerde op het proefschrift 'Working Women; their preferences and constraints'. Zij werkte o.a. bij het Centraal Planbureau: eerst aan vraagstukken op het gebied van volkshuisvesting en ruimtelijke ordening en daarna aan maatschappelijke kosten baten analyses (МКВА). Sinds mei 2005 werkt zij bij het RPB als senior onderzoeker economie. Haar interesses liggen op het gebied van ruimtelijke economie, verkeer en vervoer en wonen. Zij is co-auteur van de RPB-studie *Verkenning van de Ruimte* (2006)

Mark Thissen studeerde algemene Economie aan de Erasmus Universiteit Rotterdam en is gepromoveerd in de Economische wetenschappen aan de Rijksuniversiteit Groningen. Hierna was hij werkzaam als universitair Docent aan de Universiteit Twente en als postdoc onderzoeker aan de Rijksuniversiteit Groningen. Sinds Januari 2004 is hij senior onderzoeker bij het Ruimtelijk Planbureau. Hij werkte mee aan de studie *A survey of spatial economic planning models in the Netherland* (2005) en is co-auteur van de studie *Wegen naar economische groei* (2006)

Arno Segeren studeerde Agrarische Economie aan de Landbouwniversiteit in Wageningen, met als specialisatie Recreatie & Toerisme. Sinds januari 2002 werkt hij als onderzoeker bij het Ruimtelijk Planbureau. Hij onderzoekt de werking van grondmarkten. Daarnaast houdt hij zich bezig met de ruimtelijke gevolgen van ontwikkelingen in de landbouw en de vrijetijdsbesteding van mensen. Hij schreef mee aan de RPB-studies *Duizend dingen op een dag* (2004), *De markt doorgrond* (2005) en *Waar de landbouw verdwijnt* (2005).

COLOFON

Onderzoek

Gusta Renes (projectleider)

Mark Thissen

Arno Segeren

Supervisor

Ries van der Wouden

Met dank aan

Drs. Wouter Koolmees en drs. Joost Passeniers van het ministerie van Financiën voor hun commentaar op de eerste versies van dit onderzoek en aan Prof. Barrie Needham (Universiteit Nijmegen), die ons de weg gewezen heeft in het onderzoeks-
onderwerp.

Dit boek is mede tot stand gekomen door vele interne discussies. Met name Ries van der Wouden en Petra Visser willen wij danken voor hun commentaar.

Illustraties

Arno Segeren en Mark Thissen met assistentie van Marnix Breedijk, en in samenwerking met Typography Interiority & Other Serious Matters.

Illustratie omslag

Griffioen Architecten bv, Amerongen

Eindredactie

Simone Langeweg (RPB)

Ontwerp en productie

Typography Interiority & Other Serious Matters, Den Haag

Druk

Drukkerij De Maasstad, Rotterdam

© NAI Uitgevers, Rotterdam/Ruimtelijk Planbureau, Den Haag/2005. Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever. Voor zover het maken van kopieën uit deze uitgave is toegestaan op grond van artikel 16B Auteurswet 1912jo het Besluit van 20 juni 1974, Stb. 351, zoals gewijzigd bij Besluit van 23 augustus 1985, Stb. 471 en artikel 17 Auteurswet 1912, dient men de daarvoor wettelijk verschuldigde vergoeding te voldoen aan de Stichting Reprorecht (Postbus 882, 1180 AW Amstelveen). Voor het overnemen van gedeelte(n) uit deze uitgave in bloemlezingen, readers en andere compilatiewerken (artikel 16 Auteurswet 1912) dient men zich tot de uitgever te wenden.

NAI Uitgevers is een internationaal georiënteerde uitgever, gespecialiseerd in het ontwikkelen, produceren en distribueren van boeken over architectuur, beeldende kunst en verwante disciplines.

www.naipublishers.nl

ISBN 90 5662 507 1

ISBN 90 5662 507 8