

Canon deel 5: woningmarkt

HUGO PRIEMUS
Emeritus hoogleraar
aan de Technische
Universiteit Delft

DIRK BROUNEN
Hoogleraar aan de
Universiteit van
Tilburg

De Nederlandse woningmarkt kent een unieke en rijke geschiedenis, die zich niet door twee wetenschappers laat vatten in ongeveer 2500 woorden. Veel van hetgeen er in de loop der jaren in de internationale literatuur over de woningmarkt is gezegd en geschreven, heeft betrekking op beleid. De vragen hoe onze woningmarkt functioneert en hoe deze zou moeten worden georganiseerd staan daarbij centraal. Vandaar dat deze canon dan ook moet beginnen met de grootste Haagse woningmarkthervormer uit onze geschiedenis – Nicolaas Pierson. Hij was immers als minister-president in 1893 verantwoordelijk voor de invoering van de hypotheekrenteaftrek en het huurwaardeforfait, en het was ook zijn kabinet-Pierson dat in 1901 de Woningwet invoerde, waarmee woningcorporaties publiek werden ingekaderd als toegelaten instellingen. Zo zijn de twee meest bepalende kenmerken van de Nederlandse woningmarkt – de progressieve hypotheekrenteaftrek en het grootschalige corporatiebestel – vooral aan hem te danken. In onderstaande negen vensters bespreken wij grote thema's en studies die voor de woningmarkteconomie gezichtsbepalend zijn.

1 WAARDE VAN DE WONING
Lang is geworsteld met een juiste grondslag van wat een woning waard is. Deze waarde komt uiteraard tot uiting bij verkoop wanneer een transactieprijs ontstaat tussen koper en verkoper in een evenwichtige markt. Maar deze waarde dient ook tussen transacties door bekend te zijn, wanneer er bijvoorbeeld lokale belastingen moeten worden geïnd, of wanneer er een redelijke huur moet worden geformuleerd die de waarde van de woning weerspiegelt. Rosen (1974) heeft in de woningmarktliteratuur deze discussie voorzien van een stevig fundament – het hedonisch model. Een woning kan immers beschouwd worden als een bundeling van kenmerken en kwaliteiten, waaraan kopers en bewoners een impliciete waarde toekennen. Zo is een woning met open

haard doorgaans meer waard dan een vergelijkbare woning zonder. Door op grote schaal de meetbare kwaliteiten en kenmerken van individuele woningen en de transactiepreisen ervan te vergelijken, ontstaan concrete inzichten in de kenmerken die prijsbepalend zijn. Dergelijke analyses, op basis van zogenaamde hedonische modellen, zijn in de loop der tijd wereldwijd toegepast door wetenschappers, belastinginners en taxateurs, waardoor meningen en gevoel geleidelijk aan zijn ingewisseld voor feiten en cijfers. Een voor de hand liggende vraag is welke variabele de meeste invloed heeft op de prijs van een bepaalde woning. Dit is in Nederland door het Ruimtelijk Planbureau (Visser en Van Dam, 2006) onderzocht. De prijs van een woning blijkt vooral te worden bepaald door het aantal banen dat vanuit de woning kan worden bereikt binnen een half uur reizen. Dit illustreert de nauwe relatie tussen woningmarkt en arbeidsmarkt, alsmede de verwevenheid van woningvoorraad en infrastructuur. Hoe beter de verkeersinfrastructuur, des te meer banen zijn bereikbaar en des te hoger de woningprijs (Coulson en Engle, 1987).

Coulson, E. en R. Engle (1987) Transportation costs and the rent gradient. *Journal of Urban Economics*, 21(3), 287–297.

Rosen, S. (1974) Hedonic prices and implicit markets: product differentiation in pure competition. *Journal of Political Economy*, 82(1), 34–55.

Visser, P. en F. van Dam (2006) *De prijs van een plek*. Rotterdam/Den Haag: NAi Uitgevers/Ruimtelijk Planbureau.

2 DE DYNAMIEK VAN HUIZENPRIJZEN
Essentieel is ook het verschijnsel 'woningmarkt' als zodanig: deze markt is in elk geval niet de markt van volledig vrije mededinging die we bij voorkeur zouden willen aantreffen. Woningen gaan in Nederland gemiddeld meer dan 120 jaar mee. Aanbodreacties op verschuivingen in de vraag vinden in het algemeen met een forse vertraging plaats. Dat leidt in alle ontwikkelde landen tot golfbewegingen in woningprijzen en woningproductie (Jöhr, 1952), waarvan

de golflengte vroeger gemiddeld circa achttien jaar was, maar die thans – mede door beleidsdiscontinuïteit – elke regelmaat heeft verloren (Bracke, 2011). De *building cycle*, en meer speciaal de *housing cycle*, manifesteert zich ook in een oscillerend verloop van leegstandcijfers (Needleman, 1965). De voortdurende golfbeweging op de woningmarkt en woningbouwmarkt wordt in andere delen van de vastgoedmarkt veelal als varkenscyclus getypeerd. Kornai (1972) stelt in algemene zin vast dat marktevenwicht in vele sectoren eerder uitzondering dan regel is. Hij onderscheidt twee soorten onevenwichtigheid: *suction* (een algemeen vraagoverschot) en *pressure* (een algemeen aanbodoverschot). Deze vaak langdurige onevenwichtige situaties hangen enerzijds samen met vertragingen in het aanbod, anderzijds met rigiditeiten in het prijsmechanisme, met name in de huursector.

Bracke, P. (2011) How long do housing cycles last? A duration analysis for 19 OECD countries. *IMF Working Paper*, 11(231).

Jöhr, W.A. (1952) *Die Konjunkturschwankungen*. Tübingen: Mohr.

Kornai, J. (1972) *Anti-equilibrium*. Amsterdam: North Holland.

Needleman, L. (1965) *The economics of housing*. Londen: Staples.

3 WONINGMARKT ALS VOORRAADMARKT

Een belangrijk gevolg van de lange bestaansduur van woningen en de hoge kosten van nieuwbouw is dat de woningmarkt als voorraadmarkt functioneert (Kruijt, 1974). Tegenover de complete woningvraag staat voor 98 à 99 procent een bestaande woningvoorraad, waaraan per jaar niet meer dan één tot twee procent nieuwbouw wordt toegevoegd. De invloed van de historisch geproduceerde voorraad op het totale woningaanbod is kolossaal (Blank en Winnick, 1953; Robinson, 1979). Deze voorraad kan worden gesloopt, geherstructureerd, gerenoveerd en verkocht, maar de conclusie blijft dat het aanbod zeer traag reageert op schoksgewijze veranderingen in de vraag, zoals migratiegolven.

Als de prijzen stijgen of de vraag toeneemt, reageert het aanbod niet, in bescheiden mate of vertraagd (SER-CSED, 2010). Vaak wordt dit in verband gebracht met restrictieve bouwregelgeving, ruimtelijke ordening en milieunormen. Het leeuwendeel van deze restricties hebben echter een deugdelijke basis. Schaarste aan ruimte roept als vanzelf een stringente regulering op. Mede in relatie tot deze starheid in het aanbod blijkt fiscale steun van het eigenwoningbezit in Nederland per saldo te leiden tot het opdrijven van woningprijzen met circa twintig procent.

Blank, D.M. en L. Winnick (1953) The structure of the housing market. *Quarterly Journal of Economics*, 67(2), 181–208.

Kruijt, B. (1974) *De prijsontwikkeling op de tweedehands gebouwenmarkt*. Deventer: Kluwer.

Robinson, R. (1975) *Housing economics and public policy*. Londen: Macmillan.

SER-CSED (2010) *Naar een integrale hervorming van de woningmarkt*. Den Haag: Sociaal Economische Raad.

4 RESIDUELE-GRONDWAARDETHEORIE

Naast de lange bestaansduur heeft ook de binding aan grond van woningen (Bostic *et al.*, 2007) grote gevolgen voor de kenmerken van de woningmarkt. Op een markt van vrije mededinging wordt een perfecte mobiliteit van vragers verondersteld. Op de woningmarkt kost verhuizen bedstro. Als het aanbod afwijkt van de vraag, vindt lang niet altijd mobiliteit op de woningmarkt plaats. En als er al wordt verhuisd, levert het vrijkomende aanbod zo veel restricties op dat de vraag vaak drastisch moet worden gesubstitueerd door een op een na beste optie.

Deze voorraad kan worden gesloopt, geherstructureerd, gerenoveerd en verkocht, maar de conclusie blijft dat het aanbod zeer traag reageert op schoksgewijze veranderingen in de vraag, zoals migratiegolven

De binding van woningen aan grond leidt tot een nauwe verstrengeling van grondmarkt en woningmarkt. In het voetspoor van Ricardo (1817) geven ruimtelijk economen aan dat de waarde van grond een afgeleide is van de waarde van het opstal, ofwel van de economische activiteiten die in dat opstal plaatsvinden. Dit is de residuele-grondwaardetheorie. Zodra een stuk grond de bestemming krijgt als locatie voor winkels, kantoren of dure koopwoningen, wenkt een hoge grond-



De auteur heeft verklaard dit artikel alleen te publiceren in ESB en niet elders te publiceren in wat voor medium dan ook. Het is wel toegestaan om het artikel voor eigen gebruik en voor publicatie op een intranet van de werkgever van de auteur aan te wenden.

waarde als deze bestemming realistisch is. Hetzelfde stuk is veel minder waard als er sociale huurwoningen op worden gebouwd of als een agrarische bestemming in het verschieft ligt. Is fraaie natuur de exclusieve bestemming, dan blijkt de grond geen waarde te hebben, doordat natuur geen kasstromen van inkomsten pleegt te genereren.

Als de lucratieve bestemmingen te hoog zijn ingeschat, moet een afwaardering naar een realistisch niveau plaatsvinden.

Bostic, R.W., S.D. Longhofer en C. Redfearn (2007) Land leverage: decomposing home price dynamics. *Real Estate Economics*, 35(2), 183–207.
Ricardo, D. (1817) *On the principles of political economy, and taxation*. Londen: John Murray.

5 WONINGVRAAG EN WONINGBEHOEFTE

Een ander kenmerk van woningen dat diepe sporen nalaat op de woningmarkt is de bijzondere functie van de woning in combinatie met de hoge investeringskosten, waardoor woonuitgaven veelal een groot deel van het budget van huishoudens belasten. Economen gaan ervan uit dat er op een markt steeds een evenwicht tussen vraag en aanbod tot stand komt, waarbij door de evenwichtsprijs de vraag wordt gerantsoeneerd. Dit maakt dat de effectieve vraag naar woon-diensten niet oneindig is. Op de woningmarkt en in het woningmarktbeleid worden meestal de begrippen ‘woningvraag’ en ‘woningbehoefte’ naast elkaar gebruikt. Als een huishouden een laag inkomen heeft, maar wel zelfstandig wil wonen,

Als een huishouden een laag inkomen heeft, maar wel zelfstandig wil wonen, wordt deze behoefte erkend en wordt via objectsubsidie, subjectsubsidie of huurregulering de woning binnen het financiële bereik van het huishouden gebracht

wordt deze behoefte – soms na enige wachttijd – erkend en wordt via objectsubsidie, subjectsubsidie of huurregulering de woning binnen het financiële bereik van het huishouden gebracht: de woningbehoefte transformeert tot effectieve vraag. Vele landen – waaronder Nederland – hebben een sociaal woonrecht in de Grondwet geformuleerd, dat door juristen wordt beschouwd als een instructienorm voor de rijksoverheid om het wonen ook voor lage-inkomensgroepen betaalbaar en beschikbaar te maken. Dit is de rechtvaardiging van beleidsinstrumenten als een inkomensafhankelijke huurtoeslag of woontoeslag (Kemp, 2007).

Kemp, P. (red.) (2007) *Housing allowances in comparative perspective*. Bristol: The Policy Press.



6 EIGENWONINGBEZIT EN ECONOMISCHE GROEI

Een goed functionerende woningmarkt is van primair belang voor de samenleving, niet in de laatste plaats omdat burgers rekenen op betaalbare leefomstandigheden om hun bijdrage aan de maatschappij te kunnen leveren. Maar ook vanuit een omgekeerd microperspectief zijn de belangen groot. Voor eigenaren vertegenwoordigt de financiële kant van het woningbezit een steeds groter deel van het huishoudenvermogen. Quigley (2006) bestudeerde dit groeiende belang van de eigen woning, verkende de economische risico's en droeg implementeerbare oplossingen aan. De macro-economische relaties tussen eigenwoningbezit en de macro-economie zijn evident. Door de aanschaffing van een eigen huis veranderen de spaarmotieven van huishoudens. Zo blijkt dat de inzet van overwaarde van de eigenwoning huishoudens in goede economische tijden meer laat consumeren. In de loop der jaren zijn de woningmarkt en de economische groei met elkaar vervlochten geraakt. Dit brengt ook risico's met zich mee. Huizenprijzen kunnen immers dalen, waardoor de effecten op het vermogen van het huishouden onder druk komen te staan en lagere consumptievolumes de economische groei kunnen vertragen. Quigley (2006) onderzocht derhalve de mogelijkheden en randvoorwaarden om de financiële risico's van eigenwoningbezit af te dekken met behulp van eenvoudige prijsderivaten.

Quigley, J.M. (2006) Real estate portfolio allocation: the European consumers' perspective. *Journal of Housing Economics*, 15(3), 169–188.

7 EIGENWONINGMARKT EN HUURWONINGMARKT

Kenmerkend voor de woningmarkt is voorts dat steeds een onderscheid moet worden gemaakt tussen de woondienstenmarkt (huur-verhuurrelatie) en de huizenmarkt (vraag en aanbod van vastgoed) (Conijn, 1995). Er zijn steeds twee basisformules: de eigenwoningmarkt waarin huizenmarkt en woondienstenmarkt aan elkaar zijn gekoppeld, en de huurwoningmarkt waarin de huizenmarkt en woondienstenmarkt zich min of meer los van elkaar kunnen ontwikkelen. Een huurwoning kan op de huizenmarkt leeg worden aangeboden (met 'vrije' woondiensten) of in bewoonde staat (met 'gebonden' woondiensten). Een huurwoning kan transformeren tot een koopwoning; een koopwoning kan permanent of tijdelijk worden verhuurd. De prijsvorming op de eigenwoningmarkt, de markt van onbewoonde huurwoningen, respectievelijk bewoonde huurwoningen is zeer verschillend, mede door grote verschillen in de manier waarop de overheid de koopsector, de commerciële huursector en de sociale huursector behandelt (Priemus, 1983; Murie *et al.*, 1976).

Conijn, J.B.S. (1995) *Enkele financieel-economische grondslagen van de volkshuisvesting*. Delft: Delftse Universitaire Pers.

Murie, A., P. Niner en C.J. Watson (1976) *Housing policy and the housing system*. Londen: Allen & Unwin.

Priemus, H. (1984) *Verhuistheorieën en de verdeling van de woningvoorraad*. Delft: Delftse Universitaire Pers.

8 STIMULEREN VAN EIGENWONINGBEZIT

Eigenwoningbezit wordt in vele landen gestimuleerd door de overheid. Zo passeerde in 1932 de Federal Home Loan Bank Act, waardoor Amerikaanse hypotheekverstrekkers voorzien werden van voordelig overheidskrediet en de hypotheeklasten van kopers en eigenaren konden worden verlaagd. Ook in Nederland kennen wij een lange traditie van fiscale prikkels om het kopen van een eigen woning aantrekkelijk te maken. De vraag 'waarom?' werd ondermeer door DiPasquale en Glaeser (1999) centraal gesteld. De au-

dat kopers gemiddeld genomen vaker lid zijn van lokale verenigingen, vaker hun stem uitbrengen bij verkiezingen, vaker de lokale kerk bezoeken en actiever zijn binnen de lokale schoolgemeenschap

teurs gingen op zoek naar feitelijke argumenten waarmee het stimuleren van het eigenwoningbezit kon worden verdedigd – los van eventuele electorale overwegingen. Deze vonden zij in het zogenaamde sociaal kapitaal, op basis van een grootschalig vragenlijstsonderzoek onder ruim 1500 Amerikanen. De resultaten lieten zien dat kopers gemiddeld genomen vaker lid zijn van lokale verenigingen, vaker hun stem uitbrengen bij verkiezingen, vaker de lokale kerk bezoeken en actiever zijn binnen de lokale schoolgemeenschap – en overigens ook vaker een wapen bezaten, maar dat terzijde. De



De auteur heeft verklaard dit artikel alleen te publiceren in ESB en niet elders te publiceren in wat voor medium dan ook. Het is wel toegestaan om het artikel voor eigen gebruik en voor publicatie op een intranet van de werkgever van de auteur aan te wenden.

onderzoekers corrigeren voor tal van demografische en economische achtergronden en laten zien dat kopers meer tijd en geld investeren in hun eigen woonomgeving. Dit sociaal wenselijke gedrag blijkt te worden versterkt door de lagere mobiliteit onder kopers versus huurders. De vraag is overigens of het wel zinvol is om huurders en kopers te vergelijken. Qua investeringen moeten bewoners-eigenaren vooral worden vergeleken met huurders en verhuurders samen. Doordat kopers zich sterker en langer binden aan hun huis, raken zij meer betrokken met hun wijk en ontstaat er maatschappelijke meerwaarde. Kijken we naar de flexibiliteit op de arbeidsmarkt, dan kan de lage mobiliteit van bewoners-eigenaren ook als nadeel worden beschouwd. Sinds de kredietcrisis van 2008 is deze discussie opnieuw opgelaaid, en staat het stimuleren van eigenwoningbezit in een kritischer daglicht. Is hier een aanleiding voor paternalisme of moet de vraag bepalend zijn? Economen zullen in het algemeen uitgaan van vraagsturing.

DiPasquale, D. en E. Glaeser (1999) Incentives and social capital: are homeowners better citizens. *Journal of Urban Economics*, 45(2), 354–384.

9 KOSTPRIJS VAN HET WONEN

Een kernvraag die bij tijd en wijle opkomt en soms jarenlang op de achtergrond blijft, is de vraag wat de kostprijs van het wonen is. Floor (1973) geldt als de uitvinder van de dynamische kostprijsuur (DKP), die in 1975 in Nederland is ingevoerd in een periode van hoge inflatie. De dynamische kostprijsuur kan worden gedefinieerd als de kostprijsuur waarbij de verwachte inflatie en onvermijdelijke kostenstijgingen tevoren zijn verdisconteerd.

De objectsubsidies konden in de eerste jaren na oplevering van de woning worden verlaagd, maar al gauw bleek dat de in de tijd oplopende kostprijsuur gepaard ging met in de tijd toenemende subsidies. Alle flexibiliteit verdween uit de nationale volkshuisvestingsbegroting. Na een kritische evaluatie van de DKP-methode werd deze niet veel later afgeschaft.

De verkoopwaarde van de koopwoning kan niet worden gebruikt als maatstaf voor de kostprijs van woondiensten, omdat er geen vaste verhouding hoeft te bestaan tussen de waarde van de woondiensten en de verkoopwaarde van de woning. Er moet dus met schaduwrijzen worden gewerkt. De gebruikskosten (*user costs*), ofwel de toegerekende bruto-huurwaarde, worden in de woningmarktconomie gehanteerd als schaduwrijzen voor de woondiensten van koopwoningen (Conijn, 1995).

In een evenwichtige markt en zonder overheidsinvloed is de

In een evenwichtige markt en zonder overheidsinvloed is de schaduwrijz voor de woondiensten in de koopsector gelijk aan de kostendeekkende huurrijz

schaduwrijz voor de woondiensten in de koopsector gelijk aan de kostendeekkende huurrijz.

Conijn (1995) maakt duidelijk, in navolging van Amerikaanse auteurs, dat de gebruikskosten theoretisch het juiste begrip vormen om de woonconsumptie te meten en te kwantificeren, hoewel dat in de praktijk ex ante altijd moeilijk blijft, gezien de vele ongewisse factoren tijdens de exploitatieperiode (Haffner, 1999).

Conijn, J.B.S. (1995) *Enkele financieel-economische grondslagen van de volkshuisvesting*. Delft: Delftse Universitaire Pers.

Floor, J.W.G. (1973) *Beschouwingen over bevordering van de volkshuisvesting*. Leiden: Stenfert Kroese.

Haffner, M.E.A. (1999) *Kosten en uitgaven van eigenaar-bewoners in West-Europa: een fiscaal-economische vergelijking*. Delft: Delftse Universitaire Pers.

ESB canon van de economie

Onderwijseconomie ◇ Monetaire economie ◇ Internationale en ontwikkelingseconomie
 ◇ Ondernemerschap ◇ Woningmarkt ◇ Innovatie ◇ Gedrag ◇ Pensioenen
 ◇ Personeel & Organisatie ◇ Arbeidsmarkt ◇ Financiële markten ◇ Openbare financiën ◇ Sociale zekerheid
 ◇ Marktordering ◇ Governance ◇ Geschiedenis & Denken ◇ Ruimtelijk ◇ Groei & Conjunctuur ◇ Marketing

VOIGENDE KEER IN DE ESB CANON VAN DE ECONOMIE: **INNOVATIE**

SINDS 1916