

bod. Er zit echter wel vooruitgang in. Met name vanaf het eind van de jaren zeventig is de belangstelling voor het economisch functioneren van de woningmarkt in Nederland toegenomen. In het buitenland is het vakgebied ook niet groot, maar het totale onderzoek is wel zo omvangrijk dat er enkele grote lijnen zijn aan te geven.

Een van die lijnen is dat door het duurzame karakter van de woning de woningmarkt een duidelijk voorbeeld is van een voorraadmarkt. Op deze markt heeft de woning twee functies. Enerzijds is het een produktiemiddel van woondiensten, hetgeen het duidelijkst naar voren komt bij commerciële verhuur. Anderzijds wordt het beschouwd als een (duurzaam) consumptiegoed, welk element vooral in de koopsector is waar te nemen. In een dergelijke voorraadmarkt zijn de diverse marktreacties niet altijd goed van elkaar te onderscheiden. In Nederland komt daar nog de moeilijkheid bij dat de woningmarkt lange tijd in het licht heeft gestaan van woningtekorten en dat de overheid een niet onbelangrijke rol speelt. Internationaal is het probleem van de beperktheid van gegevens.

Zoals bij ieder *consumptiegoed* reageert de vraag op de woningmarkt vanzelfsprekend op inkomens- (positief) en prijsveranderingen (negatief). Onder andere op grond van deze factoren nemen personen beslissingen over hun woonconsumptie. Vaak gaat dit gepaard met veranderingen in de huishoudenssituatie: jongeren besluiten het ouderlijk huis te verlaten, gehuwden besluiten te gaan scheiden, anderen besluiten juist te gaan samenwonen. Deze beslissingen vinden natuurlijk ook plaats op grond van andere motieven dan alleen economische: sommige beslissingen ten aanzien van de huishoudensvorming komen immers ook tot stand indien de economische factoren niet gunstig zijn. In dat geval gaat men bij voorbeeld over tot inwoning. Een sociaal-culturele trend in de richting van verdergaande huishoudensvorming kan sterker zijn dan de negatieve invloed van een economische recessie. Beslissingen van de consument met betrekking tot de huishoudens- en woningkeus lijken weliswaar door vergelijkbare factoren te worden beïnvloed, maar de invloed van de factoren verschilt.

Als *produktiegoed* is de omvang van de voorraad voor een niet onbelangrijk deel afhankelijk van het te verwachten rendement in deze sector. Neemt het rendement ten opzichte van andere produktiemiddelen toe, dan zal dit een aantrekkingskracht uitoefenen op investeringen in deze sector. Omgekeerd betekent een verlaging van het relatieve rendement dat investeringen uitblijven. Juist dit laatste element is in de internationale literatuur uitgebreid aan de orde bij de mogelijke effecten van 'rent control'. Aangezien de overheid soms besluit over te gaan tot een bepaald prijsbeleid, beïnvloedt ze daar-

Discussie

Volkshuisvesting, economie en demografie

Het vakgebied volkshuisvestingseconomie staat in Nederland nog in de kinderschoenen. De theoretische lite-

ratuur is beperkt, onderzoeksresultaten zijn er weinig en ook in het onderwijs komt het onderwerp weinig aan

mee indirect ook de totale produktie. Als produktiegoed is de woning ook aan slijtage onderhevig en de waarde van de te leveren woondiensten zal dan ook langzaam reëel in waarde dalen. Op lange termijn is dit duidelijk, op korte termijn vinden soms verstoringen plaats, omdat bij voorbeeld de overheid de prijs beïnvloedt.

Deze, op zich niet schokkende, inleidende opmerkingen zijn van belang bij een reactie op het artikel 'Volkshuisvesting, economie en demografie' van Conijn en Heineken, waarin zij enige kanttekeningen plaatsen bij mijn proefschrift 1). Een aantal van deze kanttekeningen gaan namelijk voorbij aan bovenstaande gegevens. Allereerst wijzen Conijn en Heineken op de eenvoud van het gehanteerde model. Belangrijker is echter het type model. Bewust is gekozen voor een zogenaamd voorraadaanpassingsmodel. Sinds Muth het in 1960 in het woningbouwmarktonderzoek heeft geïntroduceerd en anderen daarin verbeteringen hebben aangebracht heeft dit model bewezen processen op deze markt redelijk goed te kunnen beschrijven. Ook in eenvoudige vorm bleek het model zeer functioneel voor bij voorbeeld de Verenigde Staten en het Verenigd Koninkrijk. De verkregen resultaten voor Nederland sluiten hier goed bij aan.

Opvallend is het gemak waarmee Conijn en Heineken de schattingsverschillen tussen de woningvoorraad en de huishoudens als niet relevant beschouwen. Vanzelfsprekend is er een sterk verband tussen de groei van de woningvoorraad en het aantal huishoudens. Dat is hierboven al aangegeven. Er zijn echter ook duidelijke verschillen. De groei van de woningvoorraad is aanzienlijk sneller verlopen dan de groei van het aantal huishoudens. Op deze wijze zijn tekorten weggewerkt. Het verschil in groei is vooral toe te schrijven aan de niet gelijke invloed van economische en demografische factoren. De huishoudensvorming blijkt iets minder gevoelig voor de economische groei dan de woningvoorraad. In tijden van economische groei betekent dit dat de woningmarkt ruimer wordt (of dat tekorten worden weggewerkt) en in tijden van neergang zal men eerder overgaan tot inwoning. Met het gehanteerde model bleek dit aantoonbaar, hetgeen niet wegneemt dat uitgebreidere modellen en andere schattingsmethoden altijd mogelijk zijn en natuurlijk ook verbeteringen kunnen inhouden.

Terecht wijzen Conijn en Heineken op de bijzondere betekenis van de prijsfactor in een voorraadmarkt. Zoals hierboven is aangegeven heeft deze factor bij een duurzaam consumptie- en produktiegoed een dubbele betekenis. Enerzijds beïnvloedt zij de vraag omdat het de prijs is die de consument betaalt, anderzijds beïnvloedt zij het aanbod omdat het rendement op de voorraad van deze prijs afhankelijk is. De gevonden relaties voor de woningvoorraad en de woonuitgaven laten dit

ook zien. In de woningvoorraadvergelijking leidt dit een achterblijvende huurprijs tot een geringere groei van de voorraad dan snellere huurverhogingen, en omgekeerd betekent een reële huurverhoging dat de voorraad zal groeien omdat het investeringen uitlokt. Uit de woonuitgavenvergelijking blijkt vervolgens dat de woonuitgaven van bewoners in dit laatste geval niet evenredig toenemen; blijkbaar gaat de hogere reële huur ook gepaard met enige vraaguitval, waardoor leegstand ontstaat. De opmerking van Conijn en Heineken dat de huurprijs het rendement niet beïnvloedt, geldt natuurlijke maar voor een zeer beperkt deel van de markt en is zeker niet van belang bij de afweging van beleggers om al dan niet te investeren in de nieuwbouw. Dan zijn de huurhoogte en de verwachtingen daaromtrent vanzelfsprekend wel van belang.

Bij de huishoudensvergelijking is aangegeven dat hier als prijsvariabele opgenomen zou moeten worden een variabele die aangeeft wat de relatieve kosten zijn van het voeren van een zelfstandig huishouden. Deze kosten zijn zeer heterogeen van samenstelling en een variabele is daarvoor niet beschikbaar. Als proxy voor de ontwikkeling van deze kosten is uiteindelijk de relatieve huurontwikkeling opgenomen, omdat de huisvestingskosten een dominante plaats innemen in het budget van een zelfstandig huishouden. Gezien de overeenkomst tussen deze vergelijking en die van de woningvoorraad ontstaat ook hier een positief teken bij de prijsvariabele. Theoretisch is dit teken inderdaad niet te verklaren als alleen naar de huishoudensvergelijking wordt gekeken. Bij de interpretatie van de schattingsresultaten gaat het echter steeds om de onderlinge verschillen tussen de drie simultaan geschatte vergelijkingen. Hierdoor wordt het pas mogelijk de marktreacties zoals deze hierboven zijn beschreven te onderkennen. Het voorstel van Conijn en Heineken om de variabele dan maar weg te laten, is theoretisch onwenselijk, hetgeen ook bij de schattingsresultaten wordt bevestigd door de dan oplopende waarde van de h-test.

Vervolgens geven Conijn en Heineken aan in verwarring gebracht te zijn door het wisselend gebruik van de termen woondiensten en woonuitgaven. In de literatuurbeschrijving heb ik zoveel mogelijk de terminologie van de diverse auteurs gevolgd. In de paragraaf waarin de eigen berekeningen staan, spreek ik echter consequent over woonuitgaven. Deze variabele is beleidsmatig van belang omdat het mogelijk is hierdoor uitspraken te doen over het mogelijk toekomstige verloop van de macro-woonuitgaven en de variabele bovendien veel gebruikt wordt bij internationale vergelijkingen.

De meting van de macro-woonuitgaven is echter problematisch. In de Nationale Rekeningen worden de huur- en koopwoningen niet onderscheiden en

bovendien niet alle subsidies afzonderlijk vermeld. Uitgaande van de binnenlandse bestedingen van huishoudens aan 'woondiensten' dienen in ieder geval de subsidies die rechtstreeks aan de bewoners worden uitgekeerd (zoals bij voorbeeld de individuele huursubsidie) hier nog vanaf getrokken te worden. Problematisch wordt dit al bij de vermelde premies in de koopsector, omdat onduidelijk is in hoeverre dit al in de huurwaarde is verdisconteerd. Uiteindelijk zijn beide genoemde subsidies bruto afgetrokken, zonder rekening te houden met eventuele belastingfaciliteiten. Bij de kapitaalsoverdrachten zijn ook de bedragen niet uitgesplitst naar huur- en koopwoningen. Voor koopwoningen lijkt een aftrek wenselijk, in de huursector hebben vrijwel alle subsidies tot lagere huren geleid en is een aftrek inderdaad niet wenselijk. Er is voor gekozen het totale bedrag van de woonuitgavenreeks af te trekken, hetgeen zeker met onnauwkeurigheden gepaard gaat. Een verfijning van de reeks zou ongetwijfeld tot een verbetering van de berekening kunnen leiden.

Ten slotte nog een opmerking over het doorgerekende scenario van Conijn en Heineken. Na de tweede wereldoorlog zijn huren lange tijd laag gehouden. In de loop van de jaren zeventig vindt een inhaalmanoeuvre plaats. Sinds die tijd worden de huren reëel opgetrokken door de overheid. Ondertussen ligt het huurniveau redelijk op marktniveau, hetgeen het best tot uiting komt door het nauwelijks meer afwijken van de beleggingswaarde van huurwoningen ten opzichte van de waarde bij vrije verkoop. Vanuit die situatie heb ik geprobeerd een zo realistisch mogelijk scenario te schetsen. In dit scenario wordt rekening gehouden met een zekere veroudering en dus afschrijving van de woningvoorraad. Hiervoor wordt de huurverhoging in de basisvariant 1,5% lager gesteld dan de algemene prijsstijging. Terecht wijzen Conijn en Heineken erop dat deze aftrek moet geschieden ten opzichte van de bouwkosten 2). Conijn en Heineken presenteren vervolgens een scenario waarin de huur 15 jaar lang reëel met 1% stijgt. Het investeren in een dergelijk duurzaam produktiemiddel is zeer lucratief. Het betekent namelijk dat op de woning de komende 15 jaar niet hoeft te worden afgeschreven; de woning zal zelfs reëel in waar-

1) J.B.S. Conijn en K.A. Heineken, Volkshuisvesting, economie en demografie, *ESB*, 26 maart/2 april 1896; Hans van Fulpen, *Volkshuisvesting in demografisch en economisch perspectief*, Staatsuitgeverij, Den Haag, 1985.
2) Zie voor de afweging van de mogelijke relatie tussen bouwkosten, algemene prijsstijging en huurstijging: Hans van Fulpen, *Woonuitgaven 1980-200: een analyse van mogelijke ontwikkelingen*, Sociaal en Cultureel Planbureau, cahier 40, Distributiecentrum voor overheidspublicaties, 1984, blz.68 e.v.

de stijgen door de steeds hogere reële opbrengsten. Menig aanhanger van de dynamische-kostprijs huur zou dit zelfs niet durven veronderstellen. Bij een dergelijk onwaarschijnlijk scenario moet je dan ook niet vreemd opkijken als de produktie onwaarschijnlijk hoog uitkomt. Bij een normale afschrijving van 1,5% en een economische groei van 1 à 2% per jaar resulteert volgens het model in het jaar 2000 een woningvoorraad van 6,4 mln. woningen. En dat klinkt aanzienlijk minder vreemd in de oren, vooral omdat dan de woningvoorraad op 'normaal' Westeuropees niveau is aangeland.

Hans van Fulpen

Naschrift

De beoordeling van een kritische kanttekening is een subjectieve gelegenheid. Wat de een een doodzonde vindt, daar ligt de ander niet wakker van. Als wij vraagtekens plaatsen bij het feit dat de huishoudensvorming positief wordt beïnvloed door het duurder worden van het wonen, kun je daar laconiek op reageren dat het er nu eenmaal uitkomt. Een andere modelspecificatie was echter volgens ons te verkiezen geweest. Overigens is het niet ons voorstel geweest de prijsvariabele bij de huishoudensvergelijking weg te laten. De strekking van ons betoog was juist dat de schattingsresultaten van Van Fulpen zelf laten zien dat de huishoudensvergelijking zonder de prijsvariabele evenmin goed interpreteerbaar is.

Bij twee punten in de reactie van Van Fulpen willen we nog kort stilstaan. In de eerste plaats betreft dit het door elkaar gebruiken van de begrippen 'vraag naar woondiensten', 'woonconsumptie' en 'woonuitgaven'. Van Fulpen stelt zelf dat de vraag naar woondiensten, zoals door anderen gebruikt, overeenkomt met het door hem gehanteerde begrip woonuitgaven ¹⁾. Dat er verwarring ontstaat over het gebruik van deze verschillende begrippen heeft dus geen verwondering te wekken. De kern van onze bedenking heeft evenwel betrekking op het feit dat bij de analyse van de vraag naar het wonen volume- en prijsontwikkelingen niet duidelijk en consequent van elkaar worden gescheiden. Subsidies worden in mindering gebracht op het volume, daar waar ze van invloed zijn op de prijs van het wonen. Dit komt ons minder juist voor. Als Van Fulpen in aanvulling op de omvang van de vraag naar woondiensten tevens geïnteresseerd is in hetgeen bewoners zelf voor die woondiensten betalen, had het meer voor de hand gelegen de subsidiëring door de overheid expliciet in de analyse te betrekken.

In de tweede plaats stelt Van Fulpen dat een scenario waarin de huurprijsstijging 1%-punt hoger ligt dan de

consumptieprijsstijging, onwaarschijnlijk zou zijn. Dit is verwonderlijk omdat dit de afgelopen 25 jaren, de analyseperiode van Van Fulpen, gemiddeld het geval is geweest. Dat onder deze omstandigheden het (ongesubsidieerde) aanbod van huurwoningen zeer groot zal gaan worden vanwege het hoge rendement, is zonder meer onjuist. Momenteel is het ondanks de dalende rente (een variabele die in de analyse volledig ontbreekt) nog nauwelijks mogelijk zonder subsidies huurwoningen te bouwen: meer dan 95% van de nieuwe huurwoningen wordt gesubsidieerd. Het te kort schietende rendement op huurwoningen kan alleen hoger worden indien bij een gelijkblijvende rente gedurende een langere periode de huurprijsstijging de bouwkostenstijging overtreft. De consumptieprijsstijging, die trendmatig ruim onder de bouwkostenstijging pleegt te liggen, heeft echter geen invloed op het rendement van woningen. Dit geldt dus evenzeer voor de verhouding van de huurprijsstijging ten opzichte van de consumptieprijsstijging. Hoe gevoelig de voorspellingen van Van Fulpen voor deze laatste variabelen zijn,

moge blijken uit het feit dat bij 2% economische groei en een huurprijsstijging die gelijk is aan de consumptieprijsstijging de woningvoorraad in 2000 niet op het 'normaal Westeuropees peil' van 6,4 mln. uitkomt, maar op 7,1 mln. Bij een huurprijsstijging die, zoals de afgelopen decennia gemiddeld het geval was, 1%-punt hoger is, wordt dit 7,6 mln.

In het midden latend of in Nederland het economisch onderzoek rond het bouwen en wonen, pas aan het einde van de jaren zeventig echt in de belangstelling is gekomen, kunnen we wel met Van Fulpen instemmen dat vooruitgang in dit vakgebied nog zeer hard nodig is. Aan deze vooruitgang heeft Van Fulpen met zijn proefschrift, niettegenstaande onze kanttekeningen, zeker een bijdrage geleverd.

**J.B.S. Conijn
K.A. Heineken**

¹⁾ Zie J.A. Van Fulpen, *Volkshuisvesting in demografisch en economisch perspectief*, SCP, Den Haag, 1985, blz. 100.