

*Rabobank*

# Kwartaalbericht Woningmarkt

Mei 2008

*Kennis en Economisch Onderzoek*

# Inhoudsopgave

---

Samenvatting en conclusies	3
Markt voor bestaande woningen	4
Snelle toename nieuwbouwproductie	6
Rente fors omhoog	7
Betaalbaarheid blijft problematisch	8
Verdere krimp hypotheekmarkt	9
De onnodige zorgen van het IMF	10
Regionale variatie Nederland	14
Huurwoningenmarkt in Nederland	21
Vooruitzichten	26
Kerngegevens	27
Colofon	28

Kennis en Economisch Onderzoek staat ook op internet.  
Het adres is [www.rabobankgroep.nl/kennisbank](http://www.rabobankgroep.nl/kennisbank)

**Afsluitdatum: 7 mei 2008**

# Kwartaalbericht Woningmarkt

## Samenvatting en conclusies

De prijzen van koopwoningen blijven stijgen op jaarbasis. Dit ondanks een beperkte en incidentele prijsdaling in het eerste kwartaal ten opzichte van het voorgaande kwartaal van gemiddeld € 246.000 naar € 244.000. Momenteel stijgen duurdere woningen sneller in prijs dan goedkopere woningen. Het aantal verkooptransacties daalt al zeven kwartalen. Dat is slecht voor de dynamiek en de doorstroming. Tegelijkertijd neemt het woningaanbod toe, wat de mismatch op de Nederlandse koopwoningmarkt zichtbaar maakt. Positief is de afname van het aantal gedwongen veilingen van koopwoningen met 4,4% ten opzichte van vorig jaar.

De 12-maands-nieuwbouwproductie is flink opgelopen en bedraagt nu 81.942 woningen. In 2007 is voor het eerst in 10 jaar de overheidsdoelstelling van tenminste 80.000 nieuwbouwwoningen per jaar gerealiseerd. Daarmee zijn de structurele tekorten nog niet volledig weggewerkt.

De betaalbaarheid van Nederlandse koopwoningen kan dit jaar iets verbeteren. Weliswaar verwachten we dat de geld- en kapitaalmarktrentes langzaam op kunnen lopen en voorzien we ook een gematigde stijging van de Nederlandse huizenprijzen. Daar staat echter een hogere inkomensgroei van Nederlandse huishoudens tegenover, die de toegenomen financieringslasten dit jaar zal compenseren.

De hypotheekproductie is het afgelopen kwartaal verder gedaald. Bovendien scherpen verschillende partijen hun kredietvoorwaarden aan in reactie op de kredietcrisis. Enkele kleine aanbieders stoppen zelfs met hun activiteiten in ons land. Ook in het buitenland doet deze ontwikkeling zich voor.

Het IMF verwacht dat huizenprijzen zich in vele Westerse landen mogelijk neerwaarts aan zullen passen. Wij zijn van mening dat Nederland niet tot deze groep landen behoort. De Nederlandse situatie wijkt af van die in het buitenland door de introductie van de tweeverdienersregeling medio jaren negentig en de structurele krapte op de woningmarkt. Dit houdt de hoge prijsniveaus in stand.

De omvang van de Nederlandse huursector neemt af, zowel in aandeel als in aantallen. Door 'scheefwonen' en wachtlijsten kunnen huishoudens met een beperkte beurs niet altijd worden bediend. Vooral middeninkomens vinden lastig een passende woning.

Op grond van het nog steeds positief economisch tij, de iets verbeterende betaalbaarheid van koopwoningen en de aanhoudende krapte op de Nederlandse woningmarkt verwachten wij dat de gemiddelde huizenprijs verder zal stijgen. Voor zowel 2008 als 2009 voorzien wij een toename met 3%.

Martijn de Jong-Tennekes  
D.M.Jong@rn.rabobank.nl  
030 - 216 4490

# Kwartaalbericht Woningmarkt

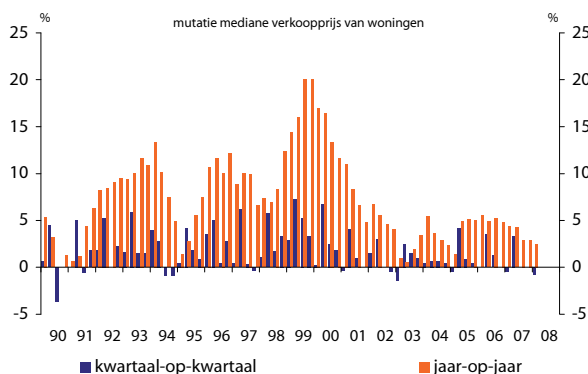
## Markt voor bestaande woningen

### Huizenprijzen stijgen minder snel

Evenals voorgaande jaren is de prijsontwikkeling in het eerste kwartaal relatief beperkt. In het eerste kwartaal van 2008 is zelfs sprake van een beperkte daling van de huizenprijzen ten opzichte van vorig kwartaal (figuur 1). Dat komt vaker voor, bijvoorbeeld in 2005 en 2007. Volgens de NVM is de mediane huizenprijs momenteel € 244.000. Dat is € 2.000 minder dan eind vorig jaar, maar € 6.000 meer dan een jaar geleden. Evenals voorgaande kwartalen geldt nog steeds dat duurdere woningen sneller in waarde toenemen dan goedkopere woningen. Volgens het Kadaster kost een gemiddelde koopwoning eind maart € 250.160; een stijging van 2,5% ten opzichte van dezelfde maand vorig jaar. Het verschil in deze waarnemingen heeft te maken met de meetmethode. In tegenstelling tot de NVM registreert het Kadaster bijvoorbeeld alle transacties.

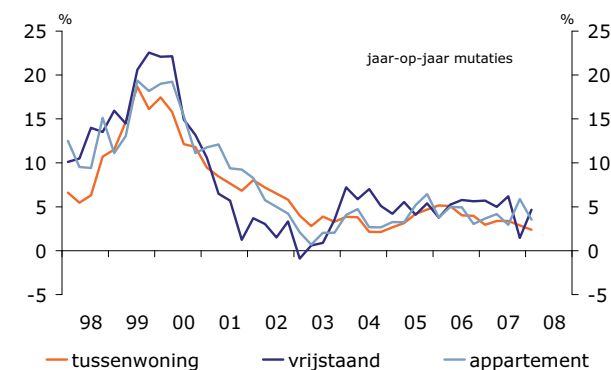
De kracht van een huizenprijsindex wordt beperkt doordat elke periode andere woningen worden verkocht. Elke afzonderlijke periode heeft hierdoor een eigen unieke verdeling naar woningtype en locatie. De NVM ondervangt dit probleem (gedeeltelijk) door uit te gaan van de mediane huizenprijs. Zo zijn er in het afgelopen kwartaal verhoudingsgewijs aanzienlijk minder woningen verkocht in de duurdere regio's van de Randstad (bijvoorbeeld Amsterdam, Haarlem en Delft). Dit drukt de mediane huizenprijs in het eerste kwartaal van 2008. Kijken we meer specifiek naar de regionale verschillen, dan is de vierkante meter prijs van duurdere woningen in het hart van de Randstad het meest gestegen. Daar staat tegenover dat er ook regio's zijn waar de huizenprijzen de afgelopen vier kwartalen nauwelijks of niet gestegen zijn, zoals in Den Bosch (+0,1%), Groningen stad (-0,8%) en de Zeeuwse Eilanden (-3,2%). Ook zijn er verschillen naar woningtype. De afgelopen 12 maanden zijn vrijstaande woningen het meest in prijs toegenomen (+4,7%), gevolgd door appartementen (+3,5%) en hoekwoningen (+3,0%). De prijzen van twee-onder-één-kap-woningen en tussenwoningen namen het minst toe: beiden +2,4%.

**Figuur 1: Afnemende groei huizenprijzen**



Bron: NVM, Rabobank

**Figuur 2: Verschillen per woningtype beperkt**



Bron: NVM, Rabobank

# Kwartaalbericht Woningmarkt

## Minder transacties bij een groter aanbod

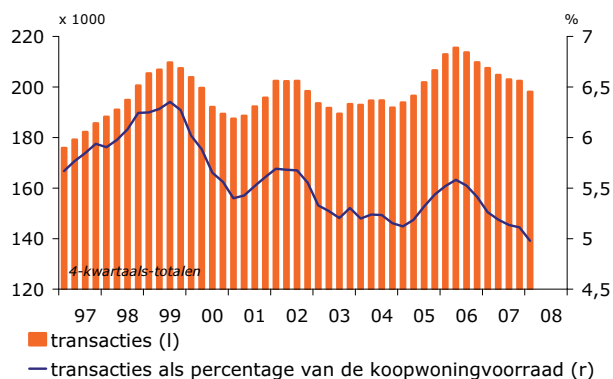
In het eerste kwartaal van 2008 is het aantal verkooptransacties verder gedaald (figuur 3). Reeds sinds de zomer van 2006 neemt het aantal transacties van bestaande koopwoningen af. Het 12-maands-totaal van verkochte koopwoningen begraagt momenteel 198.117: 4,5% minder dan een jaar terug. Relateren we dit aantal aan de voorraad koopwoningen dan is deze ratio de afgelopen jaren niet zo laag geweest. Dit is niet gunstig voor de doorstroming en de dynamiek op de Nederlandse woningmarkt. Bij een hoger transactieaantal is het immers makkelijker een passende woning te vinden.

Volgens de NVM is het gebruikelijk dat het eerste kwartaal minder dynamisch is dan het vierde. Er worden dan minder woningen nieuw aangeboden en verkocht. Per saldo is het woningaanbod in het eerste kwartaal met 3% toegenomen. Aangezien de woningmarkt heterogeen van karakter is kunnen woningen lang te koop staan terwijl tegelijkertijd woningzoekende huishoudens hun woonwensen niet kunnen vervullen. De huidige grote relatieve prijsverschillen geven dit aan.

## Stabilisatie gedwongen veilingen

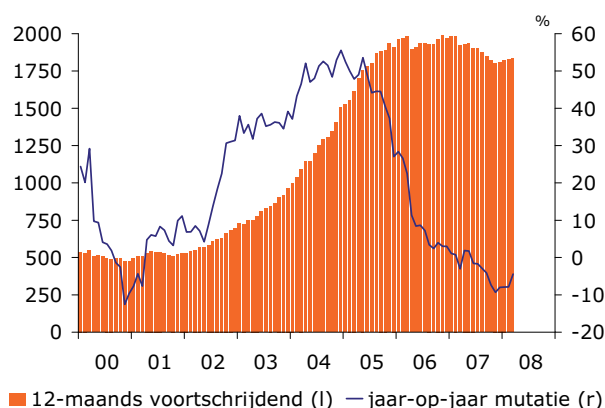
Zoals doorgaans gebruikelijk zijn er in het eerste kwartaal minder gedwongen veilingen dan in het vierde kwartaal. Tot nu toe registreerde het Kadaster dit jaar 490 onvrijwillige veilingen. Dat zijn slechts 24 veilingen meer dan vorig jaar. Daarmee komt het 12-maands-totaal uit op 1.835 (figuur 4). Ten opzichte van een jaar geleden is het aantal gedwongen veilingen met 4,4% afgenomen. De NHG heeft in het eerste kwartaal 254 declaraties ontvangen in verband met een gedwongen verkoop met verlies. Dit zijn 22 declaraties meer dan in dezelfde periode vorig jaar (+9,5%). Met name Rotterdam (32%) maar ook Den Haag (9%) zijn verantwoordelijk voor een groot deel van deze aantallen. Onder andere de negatieve prijsontwikkeling speelt hierin een rol. Deze steden hebben vaker problemen in bepaalde wijken, die ook nu weer opspelen. De NHG signaleert in de oudere wijken van Rotterdam grote financieringsrisico's.

**Figuur 3: Transactieaantal blijft dalen**



Bron: Kadaster, Rabobank

**Figuur 4: Stabilisatie gedwongen veilingen**



Bron: Kadaster, Rabobank

# Kwartaalbericht Woningmarkt

## Snelle toename nieuwbouwproductie

In december 2007 is de nieuwbouwproductie flink opgelopen (figuur 5). Worden normaal in de laatste maand van het jaar al meer woningen opgeleverd dan in de andere maanden, dit jaar was de productie nog hoger dan in voorgaande

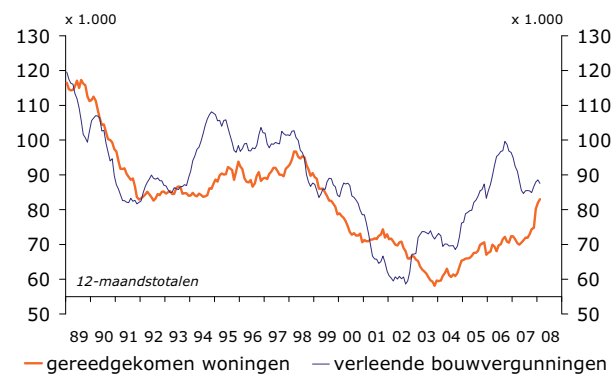
jaren (figuur 6). Voor heel 2007 kwam de productie uit op 80.193 nieuwbouwwoningen. Dit is het grootste aantal sinds 1998 en bovendien wordt voor het eerst in 10 jaar de overheidsdoelstelling van tenminste 80.000 woningen per jaar gerealiseerd. Ook in januari en februari 2008 zijn meer nieuwbouwwoningen opgeleverd dan in dezelfde maanden van 2007. De 12-maands-productie is daardoor verder opgelopen en bedraagt inmiddels 82.986.

Maken we onderscheid naar koop- en huurwoningen, dan neemt de productie van beiden toe (figuur 7). Voor huurwoningen geldt dat de opwaartse trend reeds in de zomer van 2004

is ingezet. Voor koopwoningen duurde dit langer. De afgelopen jaren was de productie van koopwoningen relatief stabiel op ruim 50.000 woningen per 12 maanden. In slechts een paar maanden tijd is dit aantal opgelopen tot bijna 60.000 woningen.

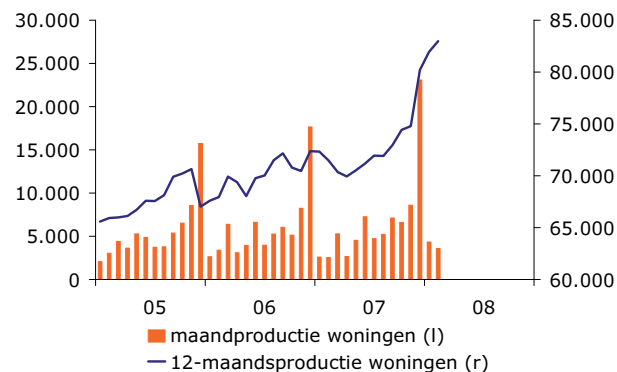
Het is de vraag in hoeverre deze hogere productie structureel van aard is. Na de piek in het aantal nieuwbouwvergunningen in de zomer van 2006 is dit aantal sinds april 2007 gedaald tot onder 90.000 vergunningen per jaar. In het vierde kwartaal van 2007 stonden 176.645 vergunningen uit, waarvan 140.051 in de afgelopen 2 jaar zijn verstrekt. Hoewel niet elke vergunning ook tot de oplevering van een nieuwbouwwoning leidt lijkt het huidige vergunningaantal voldoende om ook dit jaar tenminste 80.000 nieuwbouwwoningen te realiseren.

**Figuur 5: Nieuwbouwproductie trekt aan**



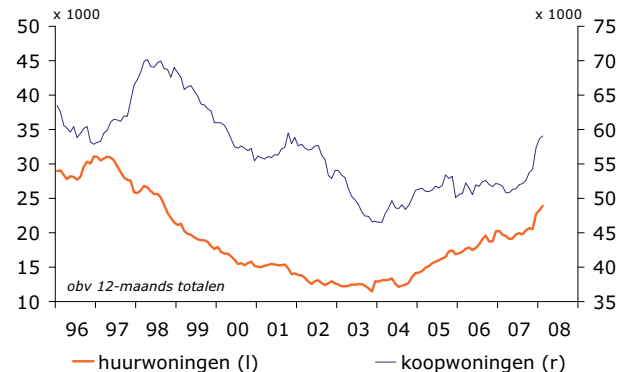
Bron: CBS, Rabobank

**Figuur 6: Verschillen in maandproductie zijn groot**



Bron: CBS, Rabobank

**Figuur 7: Productietoename naar eigendom**



Bron: CBS, Rabobank

# Kwartaalbericht Woningmarkt

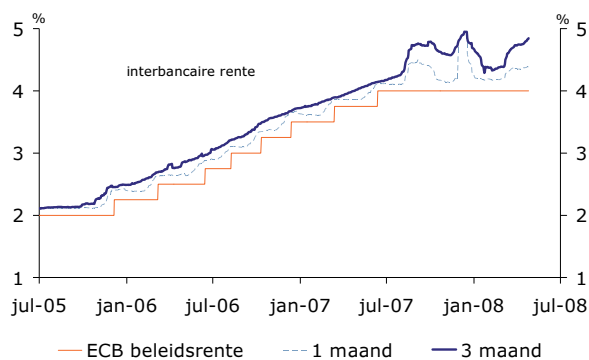
## Rente fors omhoog

Aan het begin van 2008 leek de interbancaire geldmarkt tot rust te komen na de turbulente tijden in de tweede helft van 2007. De kalmte duurde echter niet lang en sinds begin maart is de 3-maands interbancaire rente weer fors opgelopen (figuur 8). De informatie over verliezen die met de publicatie van de jaarverslagen van financiële instellingen beschikbaar kwam is niet voldoende geweest om het vertrouwen op de interbancaire geldmarkt te herstellen. Banken blijven huiverig om aan elkaar geld uit te lenen, met name voor perioden van langer dan 3 maanden. Daardoor is de risico-opslag in de interbancaire geldmarkt weer flink gestegen.

De economie van de eurozone houdt zich temidden van de kredietcrisis en de groeivertraging in de VS vooralsnog goed staande. De fragiliteit van de financiële markten, de vertragende economische groei en de harde euro hebben voorkomen dat de ECB de in 2005 ingezette reeks renteverhogingen verder doorgevoerd heeft. Ondanks de hoge inflatie (3,6% in maart) en dankzij de relatief goede start van het jaar voor de Europese economie zal de ECB haar beleidsrente voorlopig ongewijzigd laten. Alleen wanneer de economische groei duidelijk verslechtert en het inflatievoorzicht het toelaat zou de beleidsrente in de tweede helft van het jaar iets kunnen dalen. Samen met een te verwachten herstel van het vertrouwen tussen banken leidt dit ertoe dat de geldmarktrente in de loop van het jaar richting de 4% zal bewegen.

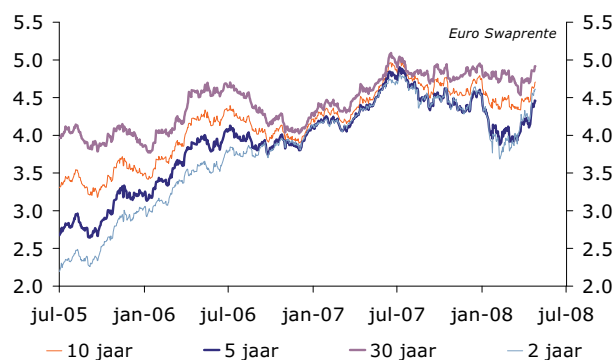
De kapitaalmarktrentes zijn sinds de zomer van 2007 flink gedaald (figuur 9). Met name het rendement op staatsobligaties met korte looptijden daalde fors. Dit is voor een groot deel het gevolg van de populariteit van veilige staatsobligaties onder risico-mijdende beleggers. Maar sinds maart hebben de rentes de weg naar boven weer gevonden. Het verder normaliseren van de financiële markten, de relatief goede groeiprestatie van de eurozone en de hoge inflatie kan de rendementen in de loop van het jaar nog wat verder omhoog duwen.

**Figuur 8: Hernieuwde onrust geldmarkt**



Bron: Reuters EcoWin, Rabobank

**Figuur 9: Kapitaalmarktrentes lopen weer op**



Bron: Reuters EcoWin, Rabobank

# Kwartaalbericht Woningmarkt

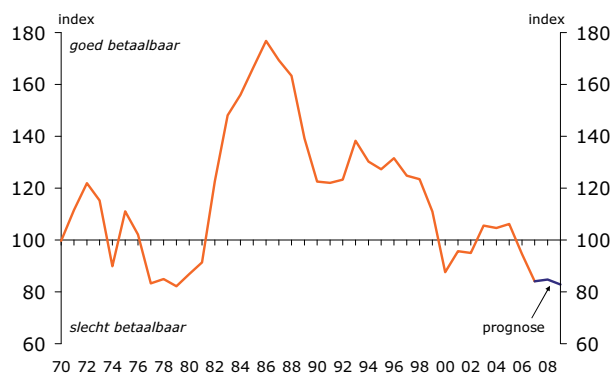
## Betaalbaarheid blijft problematisch

De Rabobank-betaalbaarheidindex meet de betaalbaarheid van een gemiddelde koopwoning voor een gezin met een gemiddeld huishoudinkomen in Nederland (figuur 10). Deze index maakt onderscheid tussen de betaalbaarheid voor starters (110% financiering) en doorstromers (70% financiering) op de woningmarkt. Heeft de index een waarde van 100, dan bedragen de bruto maandlasten 30% van het bruto inkomen, waarbij wordt uitgegaan van de aanschaf van een gemiddeld geprijsde woning en een huishouden met een gemiddeld gezinsinkomen. Is de indexwaarde hoger dan 100, dan bedragen de bruto maandlasten minder dan 30% van het bruto inkomen en vice versa.

De betaalbaarheid van Nederlandse koopwoningen is in 2006 en 2007 flink afgenomen. Dit komt met name door het oplopen van de geld- en kapitaalmarktrentes. Bovendien zijn de huizenprijzen in deze jaren verder toegenomen. De inkomensgroei van Nederlandse huishoudens heeft in deze periode slechts in beperkte mate tegenwicht kunnen bieden aan de toegenomen financieringslasten van een nieuwe woning. Voor dit en volgend jaar verwachten we een stabilisatie van het huidige betaalbaarheidsniveau. In onze verwachtingen neemt de kapitaalmarktrente wel verder toe, maar veel minder snel dan in de afgelopen jaren en pas later in het jaar. Hetzelfde geldt voor de huizenprijzen, die minder snel zullen stijgen. Bovendien nemen de lonen dit en volgend jaar sneller toe dan in de afgelopen jaren. Per saldo zal de betaalbaarheid hierdoor dit jaar minimaal verbeteren, waarna dit effect volgend jaar weer teniet wordt gedaan.

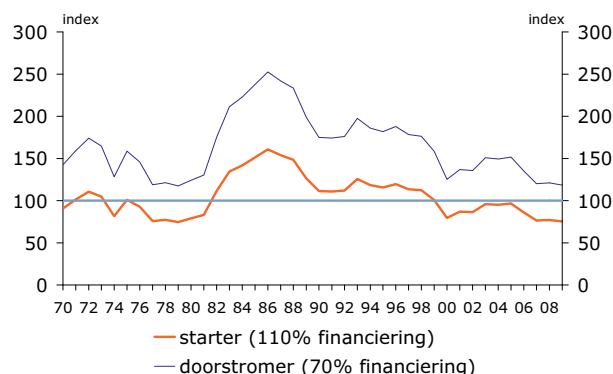
Voorals starters plukken de wrange vruchten van het lage betaalbaarheidsniveau. De condities om toe te treden zijn momenteel niet gunstig en blijven voorlopig zo. Huishoudens die reeds een koopwoning bezitten worden over het algemeen minder geraakt door veranderingen in de betaalbaarheid van woningen. Zij hebben veelal gekozen voor een hypotheek met een lange rentevaste periode, waardoor hun woonlasten stabiel zijn. Bij doorstroming profiteren zij bovendien van de gerealiseerde waardeinstijging van hun huidige koopwoning.

**Figuur 10: Rabobank-betaalbaarheidindex**



Bron: CPB, Kadaster, Reuters Ecwin, Rabobank

**Figuur 11: Betaalbaarheidindex naar type koper**



Bron: CPB, Kadaster, Reuters Ecwin, Rabobank



# Kwartaalbericht Woningmarkt

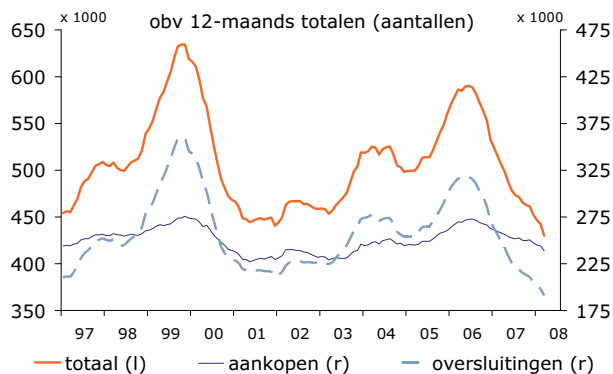
## Verdere krimp hypotheekmarkt

De hypotheekproductie is het afgelopen kwartaal verder gedaald (figuur 12). Dit is in lijn met voorgaande kwartalen. Sinds de piek medio 2006 is de hypotheekproductie met 27,1% afgenomen. Met name het aantal oversluitingen is snel gedaald (-40,0%), maar ook het aantal nieuw verstrekte hypotheeklen is sindsdien met 12,5% afgenomen. Dit is in lijn met het dalende aantal transacties. In aantallen bedraagt de 12-maands-hypotheekproductie momenteel 429.957. Ook in waarde neemt het hypotheekvolume af. Wel is deze daling minder groot, omdat de gemiddelde hypotheeksom al jaren toeneemt door de stijgende huizenprijzen. De afname is 18,8% ten opzichte van de piek in de zomer van 2006. Ook hier is de daling bij oversluitingen aanzienlijk (-35,3%) en valt de afname bij nieuwe hypotheeklen met 5,3% mee. De afgelopen 12 maanden is voor € 102.861 miljoen aan hypotheeklen verstrekt in Nederland.

Ondanks de afname van de hypotheekproductie blijft de netto hypotheekverstrekking toenemen (figuur 13). Uit cijfers van DNB blijkt dat er momenteel voor € 570 miljard aan hypotheeklen uitstaat in Nederland. Door beleenbaarheids-transacties op de securitisatiemarkt is echter enige dubbelrekening ontstaan. In 2006 waren deze transacties goed voor € 2,5 miljard en in 2007 al voor € 48,6 miljard. Gecorrigeerd voor deze bedragen zou de netto hypotheekverstrekking inmiddels afnemen.

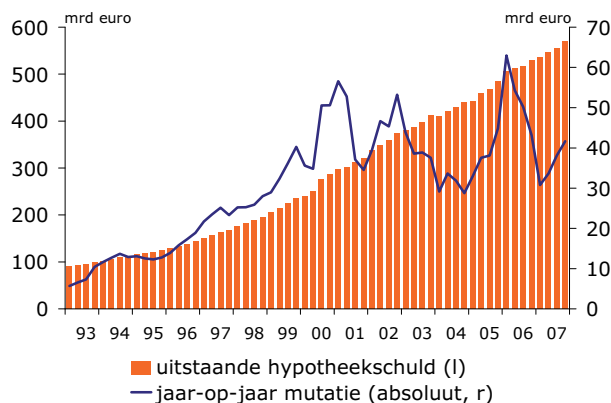
Vanwege de kredietcrisis hebben verschillende aanbieders van hypotheeklen in Nederland problemen om geld aan te trekken. Hierdoor kunnen zij minder makkelijk hypotheeklen verstrekken. Verschillende partijen scherpen de productvoorwaarden aan of stoppen met de verstrekking van bepaalde producten. Dit is onder andere het geval bij Elq en Hypotrust. Bovendien is GMAC Hypotheeklen in maart helemaal gestopt met de verkoop van hypotheeklen in Nederland. Nu de sector met tegenwind te maken heeft blijven de meest betrouwbare marktpartijen over. Ook in het buitenland is deze situatie niet ongebruikelijk. Zo is ABN-Amro-hypotheeklen-Gruppe, een volle Fortis-dochter, door de kredietcrisis gestopt met de verkoop van hypotheeklen in Duitsland.

**Figuur 12: Sterke afname hypotheekvolume**



Bron: Kadaster, Rabobank

**Figuur 13: Totale hypotheekschuld loopt verder op**



Bron: DNB, Rabobank

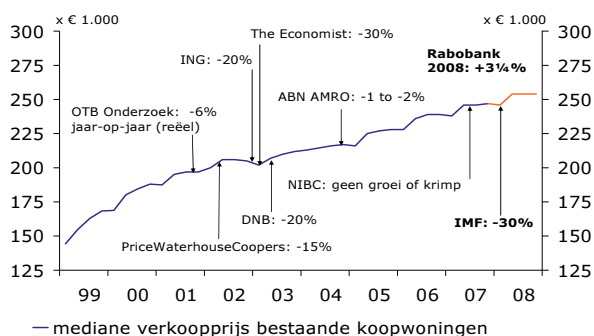
# Kwartaalbericht Woningmarkt

## De onnodige zorgen van het IMF

In de *World Economic Outlook (WEO)* van April 2008 wijdt het Internationaal Monetair Fonds (IMF) een hoofdstuk aan de ontwikkelingen op huizenmarkten in westerse landen. Gezien de mogelijke gevolgen van een omslag in de huizen-

markt -die op dit moment in de VS pijnlijk zichtbaar zijn- een zeer relevant onderwerp. Op basis van het hoofdstuk schrijft het IMF in het voorwoord van de publicatie dat, net als in de VS, "... huizenprijzen zich in vele andere westerse landen mogelijk neerwaarts aan zullen passen". Er wordt verwezen naar een grafiekje waaruit je af zou kunnen leiden dat de huizenprijzen in Nederland 30% te hoog zijn. Dit leidde in Nederland tot verontrustende krantenkoppen. Onterecht, zo menen wij.

**Figuur 1: Een geschiedenis van pessimisme**



— mediane verkoopprijs bestaande koopwoningen  
Bron: ABN AMRO, DNB, Economist, ING, NIBC, OTB, PWC, IMF, Rabobank

### Een traditie van pessimisme

Het vooruitzicht van sterk dalende huizenprijzen in Nederland is sinds het begin van deze eeuw al meerdere malen door verschillende partijen geschetst (figuur a). Omdat dergelijke berichten huizenbezitters ten onrechte angstig maken hebben wij hier een aantal keer op gereageerd<sup>1</sup>. Dit keer komt de waarschuwing van een gerenommeerd instituut op een moment dat de financiële markten heftig reageren op slecht nieuws, zeker als het met huizen en hypotheeklen te maken heeft. Wij leggen daarom graag nog eens uit waarom doemdenken over de Nederlandse huizenprijzen niet gerechtvaardigd is.

### De afkoeling voorbij

Al in september 2004 wees het IMF op de sterke prijsstijging van huizen in een groot aantal landen<sup>2</sup>. Ondanks een periode van lagere economische groei zijn de huizenprijzen in deze landen aan het begin van deze eeuw gestaag doorgestegen. Pas de afgelopen jaren is de huizenmarkt in veel landen flink afgekoeld. De risico's van zo'n afkoeling voor investeringen, consumptie en economische groei worden door het IMF in kaart gebracht.

Als we de ontwikkeling van de Nederlandse huizenprijzen vergelijken met een aantal andere landen dan valt op dat ons land niet aan de hierboven beschreven ontwikkeling heeft meegedaan (figuur b). Terwijl de prijsstijgingen in een aantal landen sinds het begin van de eeuw nog fors toenamen koelde de Nederlandse koopwoningmarkt juist af. Sinds 2003 schommelt de nominale groei van de huizenprijzen rond de 4%. Dat is in vergelijking met de bijna 20% groei in 2000 een forse afkoeling geweest. Maar een harde landing zoals we die nu in de VS

<sup>1</sup> Rabobank Themaberichten 2002/15, 2005/01, 2007/26 en Aarts, J.W.M. (2004)

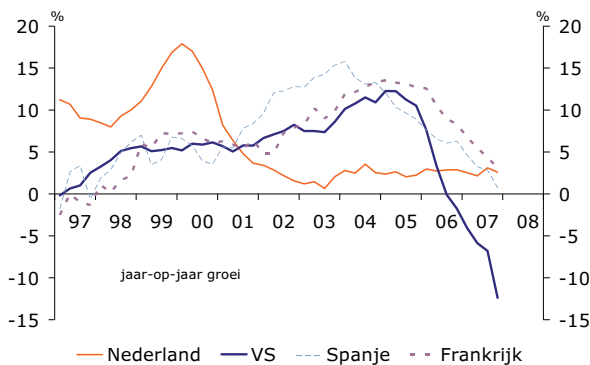
"Vooruitzichten woningmarkt gematigd positief" in ESB #4441, p. 424

<sup>2</sup> IMF (2004), *World Economic Outlook* (September 2004): The Global Demographic Transition, hoofdstuk 2

# Kwartaalbericht Woningmarkt

zien is uitgebleven. Het feit dat de Nederlandse huizenmarkt al geruime tijd afgekoeld is hoeft natuurlijk niet te betekenen dat er geen sprake is van overwaardering. Het is daarom goed om de analyse van het IMF nader te beschouwen.

**Figuur 2: Groei reële huizenprijs, 1997-2007**



Bron: Kadaster, Reuters EcoWin

## Wat schrijft het IMF nu echt?

Het IMF doet geen uitspraken over de korte termijn ontwikkeling van de huizenprijzen in individuele landen. Wel geeft ze aan dat in een aantal landen risico's bestaan op neerwaartse aanpassing van de prijzen doordat deze wellicht te hard zijn gestegen. In de uitspraak dat "... huizenprijzen zich in vele andere westerse landen mogelijk neerwaarts aan zullen passen" zitten twee belangrijke veronderstellingen. De eerste is dat huizen in een aantal landen overgewaardeerd zijn. De tweede is dat deze overwaardering zal leiden tot een daling van de huizenprijzen. Beide veronderstellingen

worden door het IMF verderop in het rapport al behoorlijk genuanceerd. Wij geven deze nuancering wat meer invulling en beargumenteren dat van een op handen zijnde forse prijsdaling van Nederlandse koopwoningen geen sprake is.

## Overwaardering of gebrek aan verklaringskracht?

De veronderstelling dat huizenprijzen in een aantal landen te hoog zijn komt voort uit een analyse van de determinanten van deze prijzen. Daarbij wordt de stijging van de reële huizenprijs (de prijs gecorrigeerd voor inflatie) verklaard door een aantal 'fundamentele' factoren: inkomen, rente, kredietverlening, aandelenprijzen en bevolkingsgroei. Voor veel westerse landen kan het IMF met behulp van dit model een deel van de prijsstijgingen in de periode 1997-2007 niet verklaren. Er zijn twee mogelijke interpretaties van dit onverklaarde deel: 1) De analyse is compleet (alle relevante factoren zitten in het model) dus de huizenprijsstijging is niet geheel gebaseerd op 'fundamentele' factoren. Het onverklaarde deel wijst in dat geval op overwaardering. 2) Er zijn belangrijke specifieke lokale factoren<sup>3</sup> niet meegenomen in de analyse. Het onverklaarde deel van de huizenprijsstijgingen duidt dan op een gebrek aan verklarende kracht.

Wij denken dat de tweede uitleg de juiste is. Er zijn namelijk twee belangrijke lokale factoren die er voor zorgen dat deze interpretatie voor Nederland zeer relevant is: de in 1993 geïntroduceerde tweeverdienersregeling met betrekking tot de hypothecaire financiering en het structureel achterblijven van het aanbod van woningen bij de vraag.

<sup>3</sup> Het IMF (WEO April 2008 en Oktober 2007) noemt zelf als mogelijke additionele verklaringen voor prijsontwikkelingen migratiepatronen, de vorming van huishoudens, macro-economische volatiliteit, veranderingen in de beschikbaarheid van hypotheek en aanbodbeperkingen.

# Kwartaalbericht Woningmarkt

## **Kredietverlening in het kwadraat**

Sinds 1993 telt een eventueel tweede inkomen dat binnen een huishouden verdient wordt volledig mee bij het krijgen van een hypothecaire lening. Voor die

tijd was dat niet het geval. Door deze ontwikkeling is de kredietruimte van huishoudens in de jaren '90 zeer sterk toegenomen. Doordat met een gegeven huishoudinkomen nu vaak meer geleend kon worden heeft dit de effectieve vraag naar woningen sterk vergroot en daarmee de prijs opgedreven. De studie van het IMF houdt op een grove manier wel rekening met deze ontwikkeling door als verklarende variabele de kredietgroei mee te nemen. Toch merken ze op dat veranderingen in de beschikbaarheid van hypotheekfinanciering een belangrijke factor is die wellicht niet voldoende in hun analyse is meegenomen<sup>4</sup>.

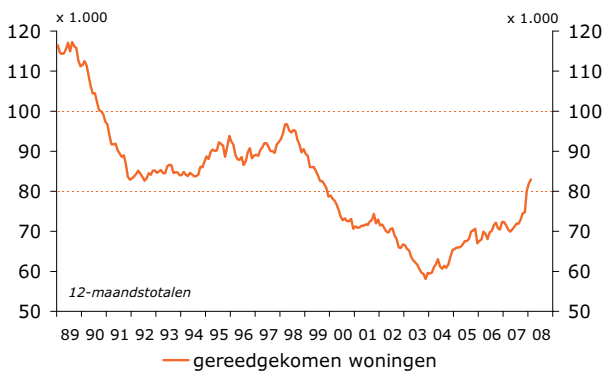
Daardoor wordt de gerechtvaardigde 'fundamentele' huizenprijs wellicht te laag ingeschat. Rekening houden met deze

belangrijke ontwikkeling in de hypotheekmarkt zou dan tot een kleiner percentage onverklaarde groei leiden. Dit moet voor Nederland zeker het geval zijn.

## **Schaarse goederen zijn dure goederen**

Een tweede belangrijke verklaring voor de Nederlandse situatie moet worden gezocht in de schaarste van (koop-)woningen. Een van de basisprincipes van de economie is dat schaarse goederen duur zijn. Bij huizen is dat niet anders. In het model van het IMF wordt de ontwikkeling van huizenprijzen echter uitsluitend vanuit het perspectief van de vraag gezien. Effecten van de ontwikkeling van het aanbod worden daardoor genegeerd. Het aanbod van nieuwe woningen is tussen 1998 en 2003 hard gedaald (figuur 3). Pas eind vorig jaar werd weer een jaarlijkse productie van meer dan 80 duizend woningen gehaald. Dit is slechts de ondergrens van de 80-100 duizend nieuwe woningen die volgens de overheid per jaar nodig zijn. Het aanbod van nieuwe woningen is daardoor jarenlang aanzienlijk achtergebleven bij de vraag. De resulterende schaarste aan woningen heeft een prijsopdrijvend effect. Dit effect was in de periode 1997-2003 zeer groot, en sterker dan in eerdere perioden. Dit wordt bevestigd in een recente studie naar de huizenprijs van het Centraal Plan Bureau (CPB)<sup>5</sup>. Het door het IMF niet meenemen van het aanbod in de analyse leidt daardoor in die periode tot een te lage inschatting van de gerechtvaardigde 'fundamentele' huizenprijzen.

**Figuur 3: Aanbod nieuwe woningen**



Bron: CBS

<sup>4</sup> IMF (2007), World Economic Outlook (October 2007): Globalization and Inequality, p. 73

<sup>5</sup> Kranendonk, H. & J. Verbruggen (2008), Is de huizenprijs in Nederland overgewaardeerd? CPB Memorandum 199

## **De mogelijkheid van een zachte landing**

De analyse van het CPB die deels als een reactie op het IMF rapport verscheen komt – in tegenstelling tot het IMF – tot de conclusie dat de Nederlandse huizenprijzen in 2007 niet overgewaardeerd waren<sup>6</sup>. Het CPB concludeert ook dat de huizenprijs van 2000 tot 2007 hoger was dan op basis van de door haar gebruikte fundamentele factoren verklaard kon worden (het lange termijn evenwicht). Deze overwaardering is echter niet gevolgd door sterke nominale prijsdalingen. Daarmee levert Nederland het bewijs dat een daling in de nominale huizenprijs geen noodzakelijk gevolg hoeft te zijn van een te hoge huizenprijs. Het IMF geeft in haar studie aan dat zo'n nominale prijsdaling slechts één van de mechanismen is waardoor prijzen weer in lijn met hun evenwichtswaarde kunnen komen<sup>7</sup>. De studie kijkt naar reële huizenprijzen. Als de prijsstijging lager is dan de inflatie kan een daling van de prijs tot stand komen zonder dat deze in nominale termen daalt. Een andere mogelijkheid is dat de fundamentele factoren de prijzen ondersteunen. Dit was in Nederland het geval. De werkelijke toename van de huizenprijs was sinds 2004 lager dan de groei van de lange termijn evenwichtsprijs waardoor de overwaardering langzaam afnam en in 2007 verdween. Een belangrijke conclusie van het CPB onderzoek is dat de prijsaanpassingen naar het evenwicht sneller gaan als de prijs onder de evenwichtswaarde ligt dan wanneer de prijs daarboven ligt. Prijzen zijn in Nederland neerwaarts zeer star. Verkopers kiezen er vaak voor om, in plaats van een lagere prijs te accepteren, hun huis langer te koop te laten staan. Het aantal verkopen neemt dan dus af, maar de prijs daalt niet. Ook hier speelt het inflexibele aanbod weer een rol. Door de doorlooptijd van bouwprojecten zal in landen waar de nieuwbouw sterk reageert op prijsstijgingen een afkoeling van de vraag gepaard gaan met een in eerste instantie nog toenemend aanbod. Het overschot aan woningen dat dan ontstaat zorgt voor neerwaartse druk op de prijzen. Dit mechanisme ontbreekt in Nederland.

## **Conclusie: Onnodig bezorgd voor grote overwaardering**

Eerder bespraken we de twee veronderstellingen die aan de uitspraak dat "huizenprijzen zich in vele andere westerse landen mogelijk neerwaarts aan zullen passen" ten grondslag liggen. Voor Nederland kunnen we concluderen dat er 1) geen sprake is van overwaardering van huizen en 2) dat enige mate van overwaardering niet hoeft te leiden tot dalende nominale prijzen. Hoewel het IMF terecht wijst op de risico's van afkoelende huizenmarkten, zijn zulke zorgen voor Nederland niet terecht.

---

<sup>6</sup> Het belangrijkste verschil tussen de analyses van IMF en CPB is het effect van het aanbod. Daarnaast bestaat bij het CPB het vermoeden dat de inkomensdata die het IMF in haar analyse gebruikt niet gecorrigeerd zijn voor de verandering van het zorgstelsel. Dit leidde in 2006 in de statistieken tot een scherpe daling van het inkomen. Dat zorgt in het model van het IMF voor een daling van de huizenprijs. Daardoor ontstaat dan een gat tussen de voorspelde negatieve groei en de werkelijke positieve groei.

<sup>7</sup> WEO April 2008, H3, p. 12; dit wordt ook benadrukt in de persconferentie bij het rapport van 3 april.

# Kwartaalbericht Woningmarkt

## Regionale variatie Nederland

*De woningmarkt in ons land laat grote regionale verschillen zien qua vraag, qua aanbod, qua spanning tussen vraag en aanbod en qua prijsvorming. Daarom zal vanaf de eerste editie van 2009 in dit Kwartaalbericht telkens een specifieke regio onder de loep worden genomen. In de aanloop naar deze regionale benadering zal in de vier kwartaalberichten van dit jaar een overzicht worden gegeven van de regionale variatie in ons land.*

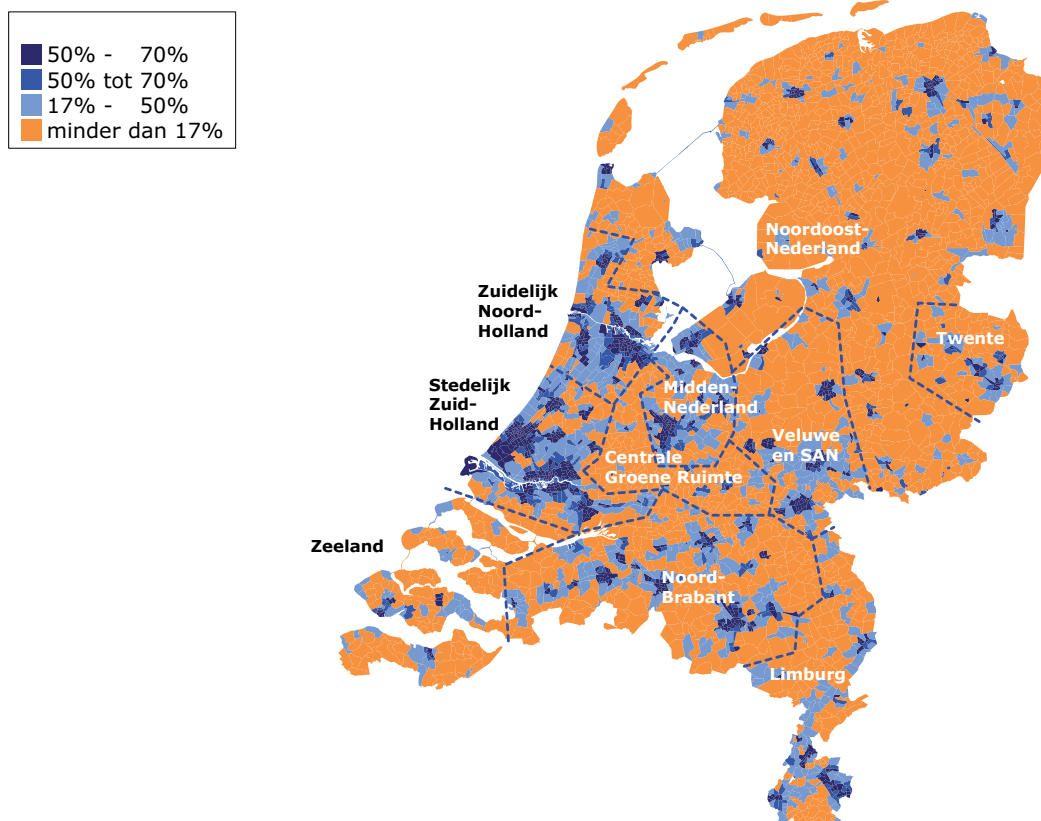
*In dit eerste kwartaalbericht van 2008 komt de demografische en economische ontwikkeling aan de orde. Ondanks zijn beperkte omvang vertoont Nederland immers opmerkelijke regionale verschillen in omvang en ontwikkeling van de economie en de bevolkingsomvang. Deze regionale economische en demografische variatie ligt ten grondslag aan regionale verschillen in de vraag naar huisvesting.*

*De volgende edities van het kwartaalbericht hebben achtereenvolgens de regionale verschillen in aanbod en prijs, het ruimtelijk beleid van de overheid en de regionale indeling als onderwerp.*

### Regionale verschillen in een klein, dichtbevolkt land

Het aantal inwoners en (economische) activiteiten is in verhouding tot het Nederlandse oppervlak zeer groot. Nederland behoort tot de dichtstbevolkte landen van Europa. Niettemin wordt slechts 17% van de grond in ons land op intensieve wijze benut. Daaronder wordt verstaan het gebruik van grond voor woningen,

**Figuur 1: Aandeel intensief gebruikte grond per postcodegebied 2007**



Bron: Rabobank

# Kwartaalbericht Woningmarkt

bedrijfshuisvesting, infrastructuur, parken, recreatieterreinen, begraafplaatsen, ontgrondingen en glastuinbouw. Bijna 65% van het Nederlandse oppervlak is in gebruik voor grondgebonden landbouw en 18% voor natuur of binnenwater. Inwoners en activiteiten zijn echter allesbehalve gelijkmatig over het land gespreid en dat uit zich in grote regionale verschillen in omvang en aandeel van het intensief gebruikte areaal (figuur 1).

Op basis van het aandeel intensief benut areaal kunnen de Nederlandse regio's<sup>1</sup> in drie groepen worden ingedeeld. In de Randstad, de stedelijke regio's in het westen en midden van het land, wordt rond 35% van het areaal op intensieve wijze gebruikt. In de intermediaire zone, die bestaat uit de Gelderse steden en Noord-Brabant, en in Twente en Limburg ligt het aandeel van de intensief gebruikte grond met rond 20% vlak boven het landelijk gemiddelde. In Groen Nederland, dat bestaat uit het Groene Hart, Rivierenland, Noordoost-Nederland en Zeeland, is dit aandeel 15% of minder (tabel 1).

Deze drie groepen regio's verschillen niet alleen qua aandeel van het intensief gebruikte areaal, maar ook in de intensiteit waarmee dit intensief gebruikte areaal wordt benut (tabel 1). Per hectare intensief gebruikte grond is het aantal inwoners, huishoudens, werkzame personen en banen, en ook het inkomen en het BBP, in de Randstad veel groter dan gemiddeld. Daarmee is de Randstad niet alleen 'vol', maar ook 'druk'. Zij is de nationaal koploper qua aantal consumenten, aanbod op de arbeidsmarkt, koopkracht, werkgelegenheid en productie. In de intermediaire zone bevindt zowel het aandeel intensief gebruikte grond, als de intensiteit van het gebruik zich rond het landelijk

<sup>1</sup> De tabellen in deze bijdrage zijn gebaseerd op de recente verfijning van de regionale indeling van ons land door de Coördinatiecommissie Regionaal Onderzoeks Programma (COROP). Hierdoor worden nu 59 regio's onderscheiden. De kaarten zijn gebaseerd op de oorspronkelijke 40 COROP-regio's.

**Tabel 1: Intensiteit grondgebruik per regio (2003)**

	intensief gebruikt areaal (aandeel)	inwoners (per ha intensief gebruikt areaal)	inkomen huishoudens	banen	BBP
Noordoost-Nederland	11%	76	71	71	67
Twente	15%	99	91	95	81
Veluwe en SAN	18%	100	97	103	88
Midden-Nederland	34%	129	136	144	152
Zuidelijk Noord-Holland	35%	140	148	160	180
Stedelijk Zuid-Holland	39%	131	135	122	139
Centrale Groene Ruimte	15%	105	108	91	86
Noord-Brabant	19%	94	94	100	94
Limburg	21%	88	87	85	80
Zeeland	14%	55	55	54	49
<b>Nederland</b>	<b>17%</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Bron: ABF-Research

**Tabel 2: Welvaart, productiviteit en rol (NL = 100%; 2003)**

	BBP per baan (productiviteit)	inkomen per persoon met inkomen (welvaart)	inkomen per huishouden (welvaart)	BBP t.o.v. inkomen (functie)
Noordoost-Nederland	94	94	96	94
Twente	85	93	96	89
Veluwe en SAN	86	98	100	91
Midden-Nederland	106	108	107	112
Zuidelijk Noord-Holland	112	106	97	122
Stedelijk Zuid-Holland	114	103	98	103
Centrale Groene Ruimte	95	105	114	79
Noord-Brabant	95	99	104	100
Limburg	94	94	98	91
Zeeland	90	97	101	89
<b>Nederland</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Bron: ABF-Research

# Kwartaalbericht Woningmarkt

---

gemiddelde. In Groen Nederland is het grondgebruik veel minder intensief dan gemiddeld. Deze regio's zijn relatief 'leeg' en 'rustig'.

## **Regionale verschillen in productiviteit en welvaart**

De mate waarin de regio's qua 'dichtheid' afwijken van het landelijk gemiddelde verschilt per factor. Zo zijn het aandeel van het intensief gebruikte areaal en het BBP per hectare in de Centrale Groene Ruimte kleiner en het aantal inwoners en het inkomen groter dan gemiddeld. Twente en Veluwe/Arnhem-Nijmegen tellen relatief veel werkgelegenheid, Stedelijk Zuid-Holland relatief weinig. Deze verschillen duiden op een regionale variatie in productiviteit en in welvaart en geven daarnaast inzicht in de rol die regio's in ons land vervullen.

Productiviteit wordt hier bepaald door de verhouding tussen de waarde die wordt gecreëerd (BBP) en het aantal banen waarmee dat gebeurt: het BBP per baan. Deze verhouding verschilt per economische activiteit. In de dienstverlening en (proces)industrie is de productiviteit het grootst, in de horeca en de landbouw het kleinst. Regionale verschillen in productiviteit zijn dan ook voor een groot deel terug te voeren op regionale verschillen in economische structuur. Dankzij de grote dienstensector voeren de stedelijke regio's in Noord- en Zuid-Holland, met Amsterdam en Rijnmond voorop, de regionale productiviteitsranglijst aan. De productiviteit ligt hier meer dan 10% boven het landelijk gemiddelde (tabel 2). Daarnaast hebben dankzij de procesindustrie ook Zeeuws-Vlaanderen en delen van Groningen een zeer productieve economie. In de regio's Twente en Veluwe/Arnhem-Nijmegen is de productiviteit echter veel kleiner dan gemiddeld.

Onder welvaart wordt hier het inkomen per werkzame persoon of per huishouden verstaan. Het functieniveau en de activiteit waarin een persoon werkzaam is, bepalen het individuele inkomen. Hoogte en aantal van de individuele inkomens in een huishouden bepalen het huishoudinkomen. Regionale verschillen in samenstelling van de werkzame beroepsbevolking en het aantal inkomens per huishouden veroorzaken daardoor regionale verschillen in welvaart. Ook qua inkomen per inkomenstrekker behoren Zuidelijk Noord-Holland en Stedelijk Zuid-Holland tot de koplopers, maar deze regio's worden nu geëvenaard door Midden-Nederland en de Centrale Groene Ruimte (tabel 2). De beroepsbevolking in deze regio's is relatief goed opgeleid en heeft een hoog inkomen. Evenals Noord-Brabant, Zeeland en Veluwe/Arnhem-Nijmegen tellen Midden Nederland en de Centrale Groene Ruimte bovendien een groot aantal tweeverdieners onder de huishoudens, waardoor het inkomen per huishouden er hoog is. Noordoost-Nederland en Limburg zijn veel minder welvarend dan gemiddeld en ook in de stedelijke regio's in Noord- en Zuid-Holland is het inkomen per huishouden relatief laag door het grote aandeel eenpersoonshuishoudens. Dit is overigens vooral in de grote steden het geval. De randgemeenten zijn doorgaans zeer welvarend.



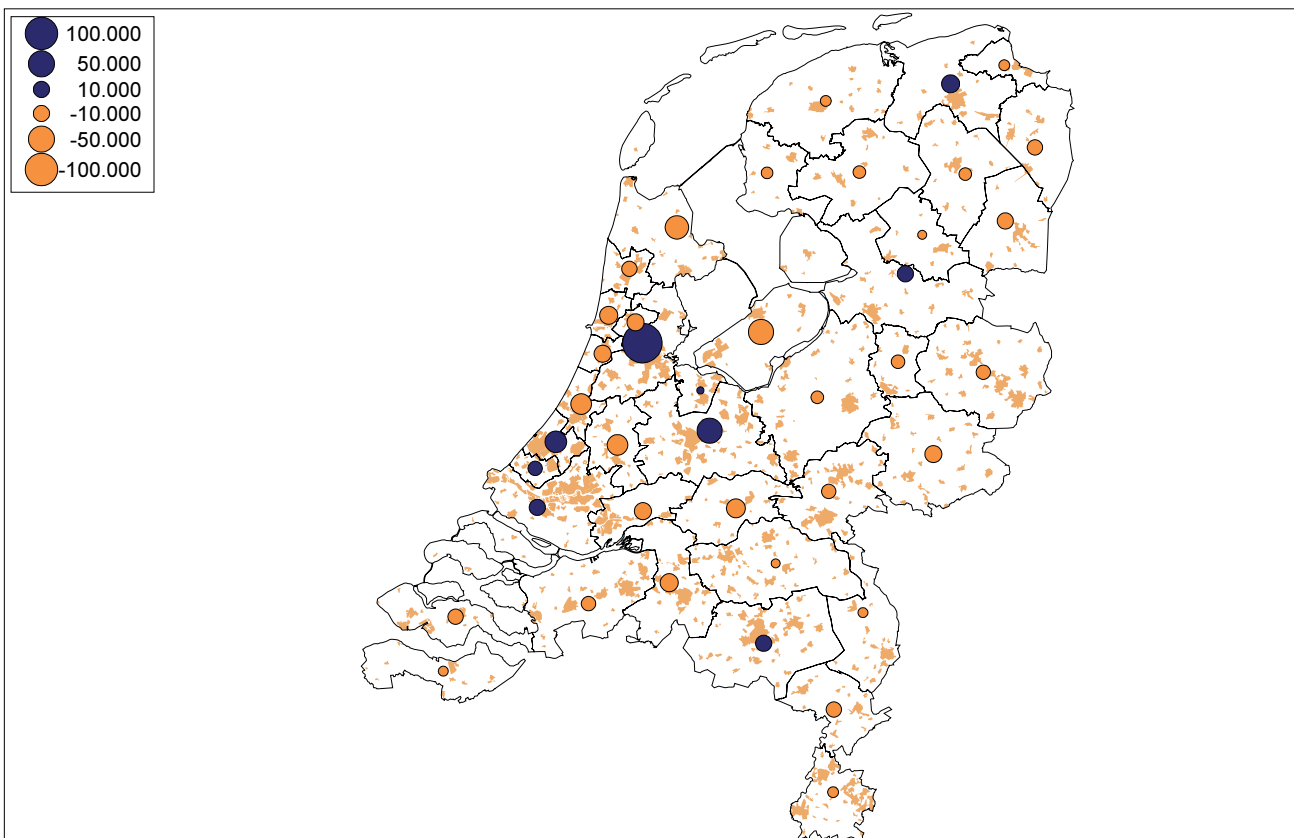
# Kwartaalbericht Woningmarkt

## Woonplaatsen en werkplaatsen

De verschillen in productiviteit en welvaart per regio duiden erop dat de welvaart die in een regio tot stand wordt gebracht, vaak niet overeen komt met de welvaart die er wordt 'genoten'. De ene regio speelt vooral een rol als 'producent' van welvaart, de andere juist als 'consument'. Met andere woorden: de ene regio is vooral werkplaats, de andere vooral woonplaats. Deze rol kan worden bepaald aan de hand van de verhouding tussen BBP en inkomen in een regio. Als deze verhouding op nationaal niveau als uitgangspunt wordt genomen, blijkt dat in de Randstad en Noord-Brabant de rol van producent prevaleert. Hier is het BBP relatief groot ten opzichte van het inkomen (tabel 2). De andere regio's hebben vooral de rol van consument, met een relatief klein BBP ten opzichte van het inkomen. Binnen de Randstad hebben Groot-Amsterdam en Groot-Utrecht het sterkst het karakter van productieregio, binnen de intermediaire zone de regio's 's-Hertogenbosch en Zwolle. Groen Nederland als geheel is weliswaar een consumptieregio, maar daarbinnen hebben Groningen en Zeeuws-Vlaanderen het karakter van producent. Anderzijds zijn Kennemerland, Zaanstad, IJmond, Het Gooi, Groot-Leiden en de Drechtsteden consumptieregio's in de Randstad.

Productieregio's, 'werkplaatsen', zien per saldo inkomen afvloeien ter vergoeding van de inzet van arbeid vanuit consumptieregio's, 'woonplaatsen'. De rol die een

**Figuur 2: Pendelsaldo 2004**



Bron: Rabobank

# Kwartaalbericht Woningmarkt

---

regio op het nationale toneel speelt, komt daardoor niet alleen tot uiting in de verhouding tussen BRP en regionaal inkomen, maar ook in het pendelsaldo en in de richting van de dagelijkse files op de snelwegen. Productieregio's kennen doorgaans een inkomend pendelsaldo, consumptieregio's juist een uitgaand (figuur 2). Op basis van het pendelsaldo zijn de grootstedelijke regio's in de Randstad, Het Gooi, Zuidoost-Brabant, Noord-Overijssel en Groningen productieregio's. Daarbij is Groot-Amsterdam, met een inkomend pendelsaldo van 200.000 werkzame personen, met afstand de koploper. De andere regio's zijn consumptieregio's. Flevoland, de Kop van Noord-Holland en de Centrale Groene Ruimte vertonen de grootste uitgaande pendelsaldi. Het 'consumptie-karakter' van de kleinere stedelijke regio's in de Randstad, zoals de Zaanstreek, Zuid-Kennemerland, Leiden en Bollenstreek en de Drechtsteden, vertaalt zich eveneens in een uitgaand pendelsaldo.

## **Regionale variatie is van alle tijden**

Dit patroon van regionale differentiatie in ons land is al eeuwen oud. Regionale verschillen in het aantal inwoners en activiteiten worden veroorzaakt door verschillen in mogelijkheden om in het bestaan te voorzien en door verschillen in levensomstandigheden. Met andere woorden: de werkplaats bepaalt de woonplaats. Tot de Middeleeuwen waren in onze streken de vruchtbare lössgordel en rivier- en zeekleigebieden het dichtst bevolkt. Met de bevolkingsgroei en de economische integratie die na de 10<sup>e</sup> eeuw in Europa op gang kwam, verschoof het demografisch en economisch zwaartepunt echter naar goed bereikbare streken. Bereikbaarheid, mogelijkheden voor handel over grote afstand en de ontwikkeling van specialistische ambachten werden de basis voor de demografische en economische dominantie van (de steden in) de kustprovincies, aanvankelijk Vlaanderen en Brabant, later (ook) Holland<sup>2</sup>.

## **De opkomst van de intermediaire zone als werk- en woonplaats**

Door de ontwikkeling van industrie, handel en diensten is de positie van Noord- en Zuid-Holland tot in onze tijd zeer sterk. De vraag naar woningen was in het westen van het land dan ook veruit het grootst. De opkomst van de industrie in Noord-Brabant en Twente, door het aanbod van goedkope arbeid, en van de mijnbouw in Zuid-Limburg als nieuwe bron van bestaan deden het Hollandse aandeel al sinds de 18<sup>e</sup> eeuw gestaag afnemen. Ook buiten Holland kwam de ontwikkeling van steden op gang en ontstond een forse vraag naar woningen.

Dit proces van deconcentratie kwam vanaf de jaren '60 van de 20<sup>e</sup> eeuw bovendien in een sterke stroomversnelling. In 1955 telden Noord- en Zuid-Holland nog 42% van de Nederlandse bevolking, maar in 1985 was dit aandeel gedaald tot

---

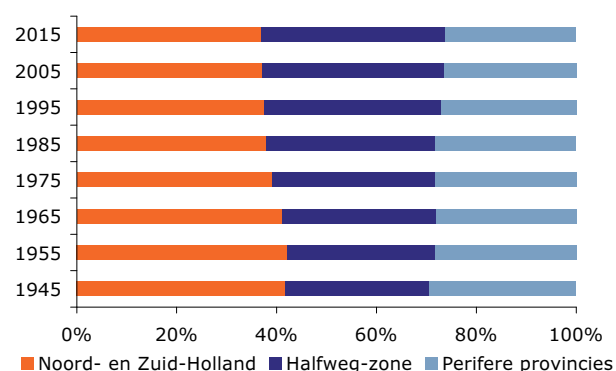
<sup>2</sup> Holland was rond 1700 goed voor de helft van de miljoen inwoners van de Republiek der Zeven Verenigde Nederlanden. Amsterdam telde rond 220.000 inwoners, meer dan een vijfde van het Nederlandse totaal.

# Kwartaalbericht Woningmarkt

38% (figuur 3). De 'Halfweg-zone', de provincies Utrecht, Gelderland, Noord-Brabant en Flevoland, zagen hun gezamenlijke aandeel in de bevolking dankzij een zeer sterke groei echter toenemen van 30% tot 34%. Dankzij de penetratie van de personenauto deed zich in ruim twee decennia een massale uittocht van inwoners uit de (Hollandse) steden voor naar het (toen nog) open Groene Hart en zuiden en oosten van het land. Het werd meer dan voorheen mogelijk op (grote) afstand van het werk te wonen. Vooral gezinnen zochten de gunstiger leefomstandigheden van 'suburbia' op en hierdoor verkreeg de Halfweg-zone nog extra, 'autonoom', demografisch groeipotentieel. Door deze demografische groei nam het belang van de Halfweg-zone als afzet- en arbeidsmarkt voor het bedrijfsleven eveneens sterk toe. Deze 'autonome' economische groei werd versterkt door de ligging, die met name het midden van het land tot een aantrekkelijke vestigingsplaats maakt voor bedrijven die zich op de nationale markt richten. Tot slot deden hoge arbeids- en grondkosten en congestie ook veel bedrijven besluiten de (Rand)stad als vestigingsplaats te verruilen voor de Halfweg-zone.

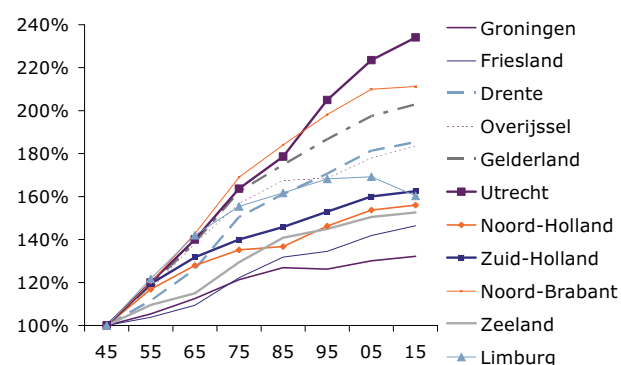
In het afgelopen decennium is de daling van het aandeel van Noord- en Zuid-Holland in de bevolking dankzij de immigratie sterk afgenomen en is in Zuidelijk Noord-Holland sprake van een nieuw, krachtig economisch elan. De Halfweg-zone vertoont echter nog steeds de sterkste demografische en economische groei (figuur 5). Bovendien is in de productie en logistiek de uittocht van werkgelegenheid uit de (Rand)stad nog steeds gaande. Het aandeel van de Halfweg-zone in de bevolkingsomvang en de werkgelegenheid neemt dan ook nog altijd toe en evenaart inmiddels het aandeel van Noord- en Zuid-Holland. Het noorden en Zeeland blijven qua groei van de bevolking en werkgelegenheid al decennia lang ver bij Holland en de Halfweg-zone achter. Limburg behoorde tot het midden van de jaren '70 tot de kopgroep, maar bevindt zich sinds de mijnsluiting onder de achterblijvers (figuur 4). Het gezamenlijke aandeel van deze 'perifere' provincies in de Nederlandse bevolking is daardoor gedaald van

**Figuur 3: (Prognose) aandeel zones in Nederlandse bevolking (1945-2015)**



Bron: ABF-Research

**Figuur 4: (Prognose) ontwikkeling bevolkingsomvang (1945-2015; 1945 = 100%)**



Bron: ABF-Research

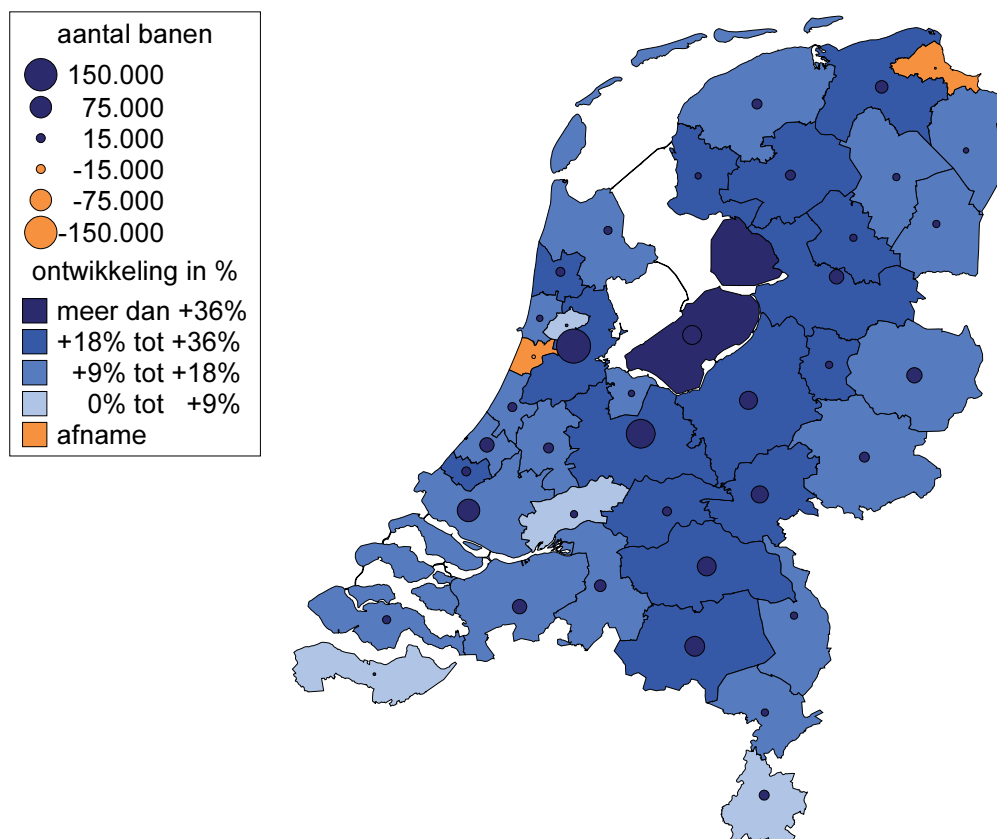
# Kwartaalbericht Woningmarkt

29% in 1945 tot 26% in 2005. Terwijl Limburg, Zeeland en de noordostrand van het land in de toekomst een (verdere) krimp van het inwonertal en de werkgelegenheid te wachten staat, heeft de deconcentratie inmiddels wel het zuiden van Friesland en Drenthe bereikt. Hier zal, evenals in de Randstad en de Halfweg-zone, dan ook een forse vraag naar woningen blijven bestaan.

## Conclusie: deconcentratie en krimp

Door de grote concentratie van inwoners, activiteiten, koopkracht en productie speelt de Randstad nog steeds de hoofdrol in de regionale ontwikkeling in ons land. Met uitzondering van Groot-Amsterdam en Utrecht, loopt de Randstad echter niet meer voorop qua groeitempo. Die positie wordt ingenomen door deconcentratiezone ten oosten en zuiden van de Randstad. Dit gebied kent (nog) een relatief geringe intensiteit en die zorgt, met de centrale ligging, voor een aantrekkelijk vestigings- en woon- en leefklimaat. Deze 'Halfweg-provincies' steken Noord- en Zuid-Holland qua bevolkingsomvang en werkgelegenheid inmiddels naar de kroon. De vraag naar ruimte en huisvesting in de Randstad is dankzij de dynamiek in de Noordvleugel nog steeds fors, maar de intermediaire zone maakt een sterke inhaalslag. 'Langs de randen van het land' is echter sprake van stagnatie. Na decennia van trage groei is daar inverschillende regio's inmiddels sprake van daling van de bevolkingsomvang en de werkgelegenheid.

**Figuur 5: Ontwikkeling werkgelegenheid 1996-2006**



Bron: ABF-Research

# Kwartaalbericht Woningmarkt

## Huurwoningenmarkt in Nederland

*In principe zijn er twee keuzemogelijkheden als het op wonen aankomt: huren of kopen. Het lijkt een open keuze, maar in de praktijk is dit het niet: ondanks alle initiatieven is er weinig beweging tussen de markten. Vooral voor starters is de mogelijkheid tot kopen beperkt, omdat de betaalbaarheid de afgelopen jaren sterk is afgenomen. Zij kunnen echter ook moeilijk op de huurmarkt terecht. Deze bijdrage geeft inzicht in de redenen voor deze moeizame situatie.*

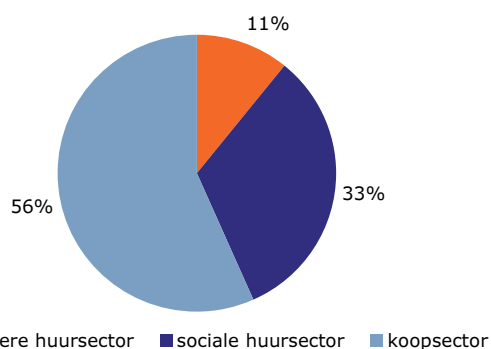
### Huurmarkt verliest aandeel

In Nederland staan ruim 7 miljoen woningen. Inmiddels telt Nederland meer koop- dan huurwoningen. De totale woningvoorraad bestaat voor 56% uit koopwoningen (bijna 4 miljoen), voor 33% uit sociale huurwoningen (bijna 2,3 miljoen) en voor 11% uit particuliere huurwoningen (bijna 750.000). (figuren 1 en 7). Particuliere huurwoningen zijn in eigendom van particulieren of institutionele beleggers.

De samenstelling van de woningvoorraad verandert continu (figuur 2). Enerzijds door nieuwbouw, herbestemming en sloop. Anderzijds door wijzigingen in de de eigendomssituatie van de woningvoorraad. De koopvoorraad heeft sinds de Tweede Wereldoorlog in aandeel gewonnen. Sinds 1999 heeft de koopmarkt een meerderheidsaandeel. De huursector daarentegen wordt alsmaar kleiner, zowel in aandeel als in aantallen. Halverwege de jaren tachtig bestond de Nederlandse woningvoorraad nog voor meer dan de helft uit huurwoningen, nu is dit nog maar 43%.

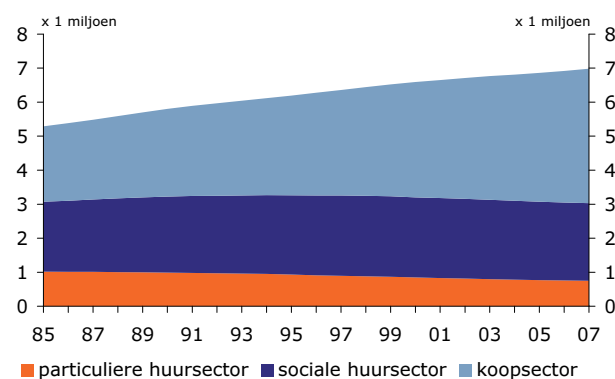
De verschuiving in eigendomsverhouding heeft twee redenen. Ten eerste wordt al jaren lang vooral voor de koopmarkt gebouwd (figuur 3). Reden hiervoor is dat de vraag naar (eengezins)koopwoningen groot was. De prijzen stegen, waardoor het voor ontwikkelaars een interessanter segment werd om voor te

**Figuur 1: Woningvoorraad naar sector, 2007**



Bron: ABF Research Systeem woningvoorraad (Syswov)

**Figuur 2: Ontwikkeling woningvoorraad naar sector**



Bron: ABF Research Systeem woningvoorraad (Syswov)

# Kwartaalbericht Woningmarkt

bouwen. Van alle nieuwbouwwoningen is sinds 1995 gemiddeld driekwart voor de koopmarkt ontwikkeld en slechts éénkwart voor de huursector.

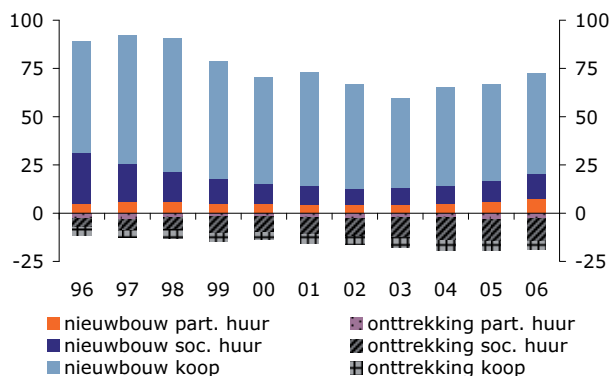
Ten tweede hebben prijsstijgingen op de koopmarkt er ook toe geleid dat particuliere- en sociale huurwoningen werden verkocht aan bestaande huurders of nieuwe kopers (uitponden). Door dit proces zijn woningen uit de huurvoorraad overgeheveld naar de koopvoorraad (figuur 4). Deze ontwikkeling kreeg vooral aan het einde van de jaren negentig momentum toen tussen 30.000 en 40.000 huurwoningen per jaar werden verkocht aan of de huidige bewoners, of andere geïnteresseerden.

Door deze ontwikkelingen is de particuliere huursector in de afgelopen twintig jaar almaar kleiner geworden. In 1995 telde deze sector nog ruim een miljoen woningen en anno 2007 nog maar 750.000. Dezelfde ontwikkelingen doen zich in mindere mate voor bij de sociale huurvoorraad. Deze blijft al meerdere jaren in omvang stabiel op circa 2,3 miljoen woningen. Ondertussen zijn er kleine aantallen sociale huurwoningen verkocht of gesloopt.

## Huurmarkt groter in de steden

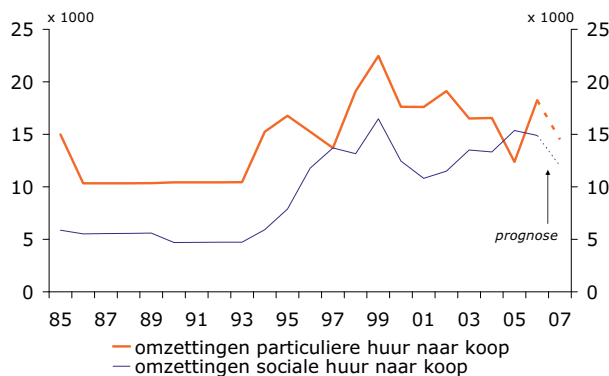
Het aandeel huur neemt toe naarmate de steden groter zijn. In de vier grote steden (G4: Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht) behoort gemiddeld 70% van de woningen tot de huursector. Het aandeel huur neemt af naarmate de plaatsen kleiner worden. In het landelijke gebied staan voornamelijk koopwoningen. Het hoge percentage huur in de grote steden wordt niet alleen veroorzaakt door een groter aandeel sociale huurwoningen, maar ook door een groter aandeel particuliere huur. In de G4 is het aandeel van particuliere huurwoningen tweemaal groter dan in de kleinere steden. Bijna 60% van de totale landelijke particuliere huurvoorraad (samen goed voor bijna 450.000 woningen) staat in de drie Randstadprovincies Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht.

**Figuur 3: Nieuwbouw en onttrekkingen naar sector**



Bron: ABF Research Systeem woningvoorraad (Syswov)

**Figuur 4: Omzettingen huur naar koop (uitponden)**



Bron: ABF Research Systeem woningvoorraad (Syswov)

# Kwartaalbericht Woningmarkt

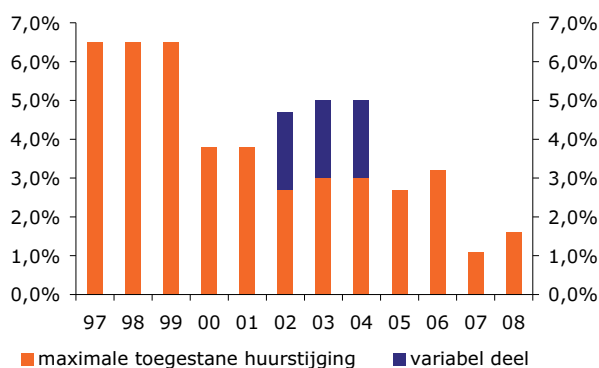
## 95% van de huurcontracten gereguleerd

Om de betaalbaarheid van de woningvoorraad zeker te stellen zijn door het Rijk regels opgesteld voor de huurcontracten. Dat begint bij het aanmerken van een contract als 'gereguleerd' of 'geliberaliseerd'. Circa 95% van de huren in Nederland is gereguleerd (figuur 6). Voor deze woningen zijn de hoogte van de huur en de maximale jaarlijkse huurverhoging aan banden gelegd. Dit wordt gedaan aan de hand van het woningwaarderingstelsel (een puntenselsel), waarmee de kwaliteit van een huurwoning in punten wordt uitgedrukt. Het puntenaantal is gekoppeld aan een maximale huurprijs.

De liberalisatiegrens ligt op 143 punten. Per 1 juli 2008 ligt de huurgrens van deze woningen op € 631,73 per maand. Woningen met minder dan 143 punten vallen onder de huurprijsregulering. Dit wil echter niet zeggen dat de maximale toegestane huurbedragen ook door woningcorporaties worden gerekend. In de afgelopen jaren lag de gemiddelde huur op zo'n 70% van de maximumhuur (CPB). Voor woningen met meer dan 143 punten (geliberaliseerde huurwoningen) kan de verhuurder zelf de prijsverhogingen vaststellen. Alleen bij geliberaliseerde huurcontracten is bij de prijsvorming sprake van marktwerking.

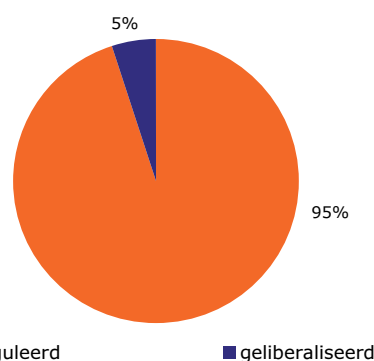
Verder stelt het Rijk jaarlijks de maximale prijsnorm vast voor woningcorporaties. Dat is het percentage waarmee de gemiddelde huurprijs, gerekend over alle woningen van de betreffende corporatie, elk jaar per 1 juli mag stijgen. Dit geldt overigens ook voor de goedkopere huurwoningen (onder de liberalisatiegrens) van particulieren en institutionele verhuurders. Sinds 1 juli 2007 zijn de jaarlijkse maximaal toegestane huurprijsstijgingen zeer beperkt (figuur 5), doordat deze gelijk zijn gesteld aan de inflatie van het voorgaande jaar. De jaarlijkse toegestane verhoging is hiermee minimaal in vergelijking tot voorgaande jaren. Voor de periode 1 juli 2008 tot 1 juli 2009 geldt een maximale huurverhoging van 1,6%.

**Figuur 5: Vastgestelde maximale huurverhoging**



Bron: Companen, Ministerie van VROM

**Figuur 6: Belang regulering op huren in NL**

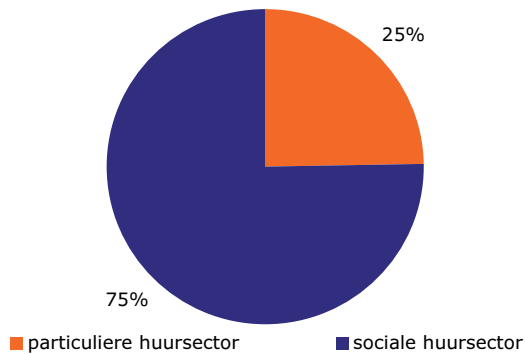


Bron: Ministerie van VROM

# Kwartaalbericht Woningmarkt

Een andere maatregel om de huurvoorraad betaalbaar te houden is de huurtoeslag. Dit is een inkomensafhankelijke huurtoelage voor huurders van zowel sociale huurwoningen als woningen van particuliere- en institutionele beleggers.

**Figuur 7: Huurwoningmarkt naar sector, 2007**



Bron: ABF Research Systeem woningvoorraad (Sysvov)

In de afgelopen jaren hebben politiek en marktpartijen veel overleg gevoerd over een nieuwe huurwet. In 2006 was een nieuw wetsvoorstel gereed dat op 1 januari 2007 in werking had moeten treden. Het nieuwe kabinet Balkende IV heeft echter besloten de voorstellen tot modernisering van de huurwet in te trekken.

Met de nieuwe huurwet zou op termijn 25% van de huurvoorraad geliberaliseerd kunnen worden. Momenteel is dit slechts 5% (figuur 6). Dit had beleggers moeten stimuleren om meer te investeren in huurwoningen met een maandelijkse huur van circa € 550 tot € 800, ook wel het middensegment genoemd. Met

name de hogere rendementen die met deze huurwoningen behaald zouden kunnen worden moesten beleggers verleiden tot investeringen. Mede door het intrekken van de nieuwe huurwet blijven huurwoningen in het middensegment momenteel schaars.

## Huurmarkt niet voor iedereen toegankelijk

Er heerst krapte op de huurmarkt. Dit vertaalt zich in lange wachtlijsten voor sociale huurwoningen, vooral in de grote steden in de Randstad. Naast deze wachtlijsten en het aantal inschrijvingen per vrijkomende huurwoning wordt ook de mutatiegraad als spanningsmeter gezien voor de markt. Sinds 2000 komen er maar weinig sociale huurwoningen vrij en ligt de gemiddelde mutatie rond 8,3%. Dit is veel lager dan in de tweede helft van de jaren negentig, toen de gemiddelde mutatie nog 10,5% bedroeg.

Theoretisch zou de bestaande sociale huurvoorraad ruim voldoende moeten zijn om de doelgroep passend te kunnen huisvesten. De sociale huurvoorraad maakt namelijk 75% uit van de totale huurvoorraad en 33% van de totale woningvoorraad (figuren 1 en 7). Dat is extreem hoog in verhouding tot andere Europese landen, waar het sociale huuraandeel tussen 0 en 20% van de woningvoorraad ligt. Dat is des te opmerkelijker, omdat Nederland zeker niet tot de armste landen van Europa behoort.

De krapte op de sociale huurmarkt is een gevolg van het feit dat veel sociale huurwoningen door mensen met hogere inkomens worden bewoond. Hierdoor zijn deze woningen niet beschikbaar voor de doelgroep. Dit wordt ook wel

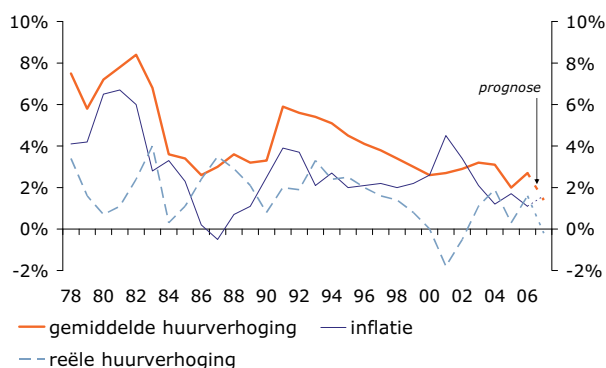


# Kwartaalbericht Woningmarkt

'scheefwonen' genoemd. Daarnaast staan de huurwoningen niet altijd op de plaatsen waar de vraag het grootst is. De krapte en de lage huren op de sociale huurmarkt leiden naast 'scheefwonen' ook tot het langer aanhouden van huur-

woningen en tot illegale onderhuur. De beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen voor de doelgroep neemt hierdoor af. Ook op de particuliere huurmarkt is het moeilijk om een woning te vinden, zo mogelijk nog moeilijker dan op de sociale huurmarkt. De particuliere huurvoorraad heeft een beperkte omvang (slechts 750.000 woningen), is in de afgelopen jaren kleiner geworden en heeft vaak hoge prijzen. In een krappe huurmarkt moeten huurders vaker genoegen nemen met een woning waarvan de eigenschappen niet aansluiten bij hun wensen en waarvan de prijs hoger is dan in een markt met meer keuzemogelijkheden.<sup>8</sup>

**Figuur 8: Gemiddelde huurverhogingen en inflatie**



Bron: CBS

## Koop- en huurmarkten beïnvloeden elkaar

zoekers naar een nieuwe woning hebben de keuze uit twee markten, de koop- en de huurmarkt. Dit heeft gevolgen voor de prijsvorming.<sup>9</sup> Een zoeker op de huurmarkt die geen passende (of betaalbare) woning kan vinden, wijkt uit naar de koopmarkt en andersom. Dit betekent dat, als de huurprijzen relatief sterk stijgen, mensen sneller kiezen voor een koopwoning, waardoor de druk op de koopmarkt toeneemt. Dit gebeurde bijvoorbeeld in de jaren negentig, toen de huren sterker stegen dan de inflatie. Tegelijkertijd daalde de rente, draaide de economie goed en werden hypotheeklen nu ook op twee inkomens (tweeverdieners) verstrekt. Dit markeerde het begin van een periode van grote prijsstijgingen op de koopmarkt.

Op de woningmarkt zien we verschillende bewegingen voor koop- en huurwoningen. Hoewel koopwoningen de afgelopen jaren een meer gematigde prijsontwikkeling doormaken zijn de prijzen van koopwoningen de afgelopen decennia flink gestegen. Daarnaast worden de prijzen in het niet geliberaliseerde deel van de woningmarkt kunstmatig laag gehouden op de (sociale) huurmarkt (figuur 8). Deze tweedeling heeft tot gevolg dat de koopmarkt steeds meer een markt wordt voor de hogere inkomensgroepen en dat de huurmarkt een markt wordt voor de lagere inkomensgroepen. Voor middeninkomens is het momenteel moeilijk om op de huurmarkt een passende woning te vinden. Bovendien is voor deze groep ook de kans van slagen op de koopwoningmarkt beperkt, omdat de betaalbaarheid daar onder druk staat.

<sup>8</sup> SEO (mei 2006), Een Nieuw Fundament. Borging van publieke belangen op de woningmarkt

<sup>9</sup> CPB (april 2005), Welke factoren bepalen de ontwikkeling van de huizenprijs in Nederland?

# Kwartaalbericht Woningmarkt

## Vooruitzichten

Vergelijken we de huidige situatie op de Nederlandse woningmarkt met een jaar terug, dan staat de markt er momenteel minder positief voor. De huizenprijzen stijgen nog wel op jaarbasis, maar minder hard dan een jaar geleden. Bovendien neemt het transactietotaal al meer dan anderhalf jaar achtereen af. Dit is niet goed voor de zo belangrijke doorstroming, die dan ook onder druk staat. Tegelijkertijd neemt het aanbod van te koop staande woningen wel toe, terwijl de woningmarkt op nationaal niveau nog steeds krap is. De kwantitatieve, kwalitatieve en lokatiegebonden mismatch op de Nederlandse woningmarkt wordt hierdoor meer zichtbaar in de vorm van te koop staande woningen.

Ondanks dat de markt voor Nederlandse koopwoningen er momenteel minder gunstig voor staat dan een jaar geleden, zijn de vooruitzichten voor de prijsontwikkeling voor dit en volgend jaar nog altijd gematigd positief. Voor 2008 verwachten we een reële toename van het BBP met 2¾% gevolgd door 2¼% in 2009. Wel zijn de neerwaartse risico's van deze verwachting groter dan de opwaartse. Dit heeft vooral te maken met de economische ontwikkelingen in de landen om ons heen. Door de verwachte economische groei voorzien we een verdere verkrapping van de arbeidsmarkt. Dit heeft tot gevolg dat de contractlonen zowel dit als volgend jaar met 3½% kunnen stijgen. Hoewel het consumentenvertrouwen de afgelopen maanden langzaam afneemt moet benadrukt worden dat dit vooral wordt veroorzaakt door de deelindicator voor het economisch klimaat. De voor de woningmarkt belangrijkere indicator van de koopbereidheid is de afgelopen maanden wel gestaag gestegen.

Aangezien de gedragscode hypothecaire financieringen een directe relatie legt tussen het bruto inkomen van huishoudens, de actuele rentestanden op de geld- en kapitaalmarkt en het maximaal te lenen hypotheekbedrag, neemt de financieringsruimte van Nederlandse huishoudens dit en volgend jaar toe. Hoewel we verwachten dat de rentetarieven langzaam maar gestaag op zullen lopen, voorzien we dat de verwachte loonstijging dit effect zal kunnen compenseren. Door de sterkere loonstijging dit jaar verwachten we dat de betaalbaarheid van koopwoningen dit jaar enigszins kan verbeteren. Dit is goed nieuws, al is het van korte duur. In 2009 zal deze geringe verbetering namelijk weer teniet gedaan worden. Met name voor starters blijft het moeilijk. De betaalbaarheid van Nederlandse koopwoningen staat voor deze groep al sinds eind jaren negentig onder druk en daar komt voorlopig geen verandering in.

Op grond van bovenstaande ontwikkelingen verwachten we dat de gemiddelde huizenprijs verder zal stijgen. Zowel voor 2008 als 2009 voorzien wij een toename met 3%.

# Kwartaalbericht woningmarkt

## Kerngegevens

### Huizenprijzen

Jaar-op-jaar mutatie (%)	2006	2007	2008 <sup>a</sup>	2009 <sup>a</sup>
NVM (mediane huizenprijs)	4,8	3,3	3	3
Kadaster (gemiddelde huizenprijs)	5,9	5,3	-	-

### Aantallen

x duizend	2006	2007	2008 <sup>a</sup>	2009 <sup>a</sup>
Verkooptransacties	210	202	195	190
Nieuwbouw	72	80	80	80

### Aantallen

	2006	2007	2008	2009
Onvrijwillige verkopen	1.968	1.811	-	-

### Economische kerngegevens (maart 2008)

	2006	2007	2008 <sup>a</sup>	2009 <sup>a</sup>
BBP (volumegroei, %)	3,0	3,5	2¾	2¼
Inflatie (%)	1,1	1,6	2½	3
Werkloosheid (x duizend)	413	344	295	285

### Rabobank betaalbaarheidindex

x duizend	2006	2007	2008 <sup>a</sup>	2009 <sup>a</sup>
Betaalbaarheidindex <sup>b</sup>	95	84	85	83

### Rente<sup>c</sup>

Niveau (%)	7 mei 2008	+3m <sup>d</sup>	+12m <sup>d</sup>
3-maands Eurozone	4,86	4,50	3,75
10-jaars Euroswap	4,63	4,42	4,70
Hypotheekrente, 5-10 jaar vast	5,12 <sup>e</sup>		

<sup>a</sup> Prognoses Rabobank

<sup>b</sup> De Rabobank betaalbaarheidindex wordt berekend op basis van de gemiddelde huizenprijs (Kadaster) en het gemiddelde huishoudinkomen (CBS). Hierbij wordt uitgegaan van een annuïteitenhypotheek met een looptijd van dertig jaar voor een executiewaarde van tachtig procent van de marktwaarde en een maandlastenquote van dertig procent. Bij een waarde groter dan 100 is een gemiddelde woning goed betaalbaar. Bij een waarde minder dan 100 is deze, zonder inzet van eigen vermogen, slecht betaalbaar.

<sup>c</sup> Voorspellingen afkomstig van Financial Markets Research, Rabobank International

<sup>d</sup> Prognoses over respectievelijk 3 en 12 maanden

<sup>e</sup> Maandgemiddelde februari 2008, DNB

# Kwartaalbericht Woningmarkt

---

## Colofon

Het Kwartaalbericht Woningmarkt is een uitgave van het Directoraat Kennis en Economisch Onderzoek (KEO) van Rabobank Nederland. De in deze publicatie gepresenteerde visie is gebaseerd op gegevens uit door ons betrouwbaar geachte bronnen. Deze omvatten onder andere Reuters Ecowin, Kadaster, NVM, DNB, CPB en CBS.

Deze gegevens zijn op zorgvuldige wijze in onze analyses verwerkt. Rabobank Nederland aanvaardt echter geen enkele aansprakelijkheid voor het geval dat de in deze publicatie neergelegde gegevens of prognoses onjuistheden bevatten. Het betreft algemene informatie die aan veranderingen onderhevig is.

Aan de verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend. Resultaten uit het verleden bieden geen garantie voor de toekomst. Rabobank en alle andere aanbieders van informatie uit deze brochure en op de websites waarnaar deze verwijst, aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor de inhoud hiervan of voor informatie die op of via de sites wordt verstrekt.

Gehele of gedeeltelijke overname is uitsluitend toegestaan met bronvermelding. De afnemer van de informatie is verantwoordelijk voor de keuze en elk gebruik van de informatie. De afnemer is verplicht aanwijzingen van de Rabobank omtrent het gebruik van de informatie op te volgen. Nederlands recht is van toepassing.

Kennis en Economisch Onderzoek staat ook op internet: [www.rabobankgroep.nl/kennisbank](http://www.rabobankgroep.nl/kennisbank)

Voor overige informatie kunt u bellen met het secretariaat van KEO op tel. 030 – 2162661, of mailen naar 'N.G.Weede@rn.rabobank.nl'.

Tekstbijdragen:

Martijn de Jong-Tennekes, Eva Huijgen (Bouwfonds Asset Management), Tim Legierse, Frits Oevering, Eindredactie:

Wim Boonstra, hoofd Directoraat Kennis en Economisch Onderzoek

Productiecoördinatie:

Christel Frentz

© 2008 - Coöperatieve Centrale Raiffeisen-Boerenleenbank B.A., Nederland

**KEO op internet**

[www.rabobankgroep.nl/kennisbank](http://www.rabobankgroep.nl/kennisbank)

**Postadres**

Rabobank Nederland  
KEO (UC P515)  
Postbus 17100  
3500 HG Utrecht

**Bezoekadres**

Rabobank Nederland  
Croeselaan 18  
3521 CB Utrecht



**Rabobank**