

### Toenemende vraag naar koopwoningen

#### Growing demand for owner-occupied houses

drs. J. Ramaker

De prijzen van bestaande woningen stegen in 1999 ten opzichte van het voorgaande jaar met 16 procent. Dit is aanzienlijk meer dan de jaarlijkse stijging van 10 procent in de drie jaren daarvoor. Ongeveer 70 procent van de woonconsumenten geeft de voorkeur aan een eigen woning. De vraag naar en de prijs van koopwoningen wordt beïnvloed door hypotheekrente, koopkrachtontwikkeling, hypotheeknormen, nieuwe hypotheekvormen, huurprijsontwikkeling, economische vooruitzichten en aantal huishoudens in relatie tot de woningvoorraad. Genoeg ingrediënten voor een hoge huizenprijs.

#### Steeds meer vraag naar koopwoningen

Jaarlijks worden ongeveer 90 duizend woningen gebouwd. Hierdoor neemt de Nederlandse woningvoorraad met 1,2 à 1,5 procent per jaar toe. In de jaren 1991–1996 bestond ongeveer 66 procent van de nieuwbouw uit koopwoningen. In 1997 en 1998 steeg dit aandeel tot respectievelijk 72 en 76 procent. Er worden in de laatste jaren dus relatief meer koopwoningen gebouwd dan voorheen het geval was.

Het percentage koopwoningen in de totale woningvoorraad neemt door deze ontwikkeling langzaam toe, per jaar met ongeveer twee procentpunten. Tot en met 1996 waren er meer huurwoningen dan koopwoningen. In 1990 bestond nog 55 procent van de Nederlandse woningvoorraad uit huurwoningen. In 1997 waren er voor het eerst even veel koopwoningen als huurwoningen. In 1999 bestaat 52 procent van alle woningen uit koopwoningen.

De woonconsument vertoont de laatste jaren een sterke voorkeur voor koopwoningen. Eigenaar-bewoners verhuizen doorgaans opnieuw naar koopwoningen. Hierdoor resteert voor nieuwkomers op de markt voor koopwoningen per saldo het aantal koopwoningen dat aan de bestaande voorraad wordt toegevoegd. De markt voor woningen komt daardoor onder druk te staan. Dit effect wordt nog versterkt door diegenen die geen passende huurruimte kunnen vinden en daardoor noodgedwongen de markt voor koopwoningen moeten betreden.

#### Koopprijzen van woningen blijven stijgen

De toenemende vraag naar koopwoningen heeft mede door het beperkte aanbod geleid tot flinke prijsstijgingen. De prijzen van koopwoningen zijn de laatste jaren sterk gestegen. In de jaren 1996–1998 zijn de prijzen van bestaande koopwoningen jaarlijks met gemiddeld 10 procent toegenomen. In 1999 bedroeg de prijsstijging zelfs bijna 16 procent. In het vierde kwartaal van 1999 lagen de woningprijzen maar liefst 21 procent hoger dan in dezelfde periode van 1998, een toeneming die in de periode vanaf 1992 nog niet was voorgekomen. Hiermee gaat de prijsstijging van woningen ver uit boven de inkomensstijging. In 1999 zijn, volgens informatie van het Kadaster, 207 duizend woningen aan particulieren verkocht, terwijl de gemiddelde verkoopprijs 316 duizend gulden bedroeg. In het laatste kwartaal van 1999 lag de gemiddelde verkoopprijs op 342 duizend gulden.

**Tabel 1**  
Verkoop van bestaande woonhuizen (inclusief nieuwbouwappartementen) aan particulieren  
*Selling of existing houses (included new building apartments) to private persons*

	Aantal woningen	Gemiddelde verkoopprijs	Prijsindex	Jaarmutatie verkoopprijs
	x 1 000	x 1 000 gld	1992=100	%
1992	124	165	100	
1993	146	179	108	8,5
1994	156	196	119	9,7
1995	155	207	126	5,5
1996	176	226	137	9,4
1997	186	249	152	10,3
1998	201	273	166	9,5
1999	207	316	192	15,8
jan.–juni	95	295	180	
juli–dec.	113	333	202	

Bron: Kadaster.

#### Regionale verschillen aandeel koopwoningen

Tussen de verschillende regio's komen grote verschillen voor in het aandeel van de koopwoningen in de totale woningvoorraad van die regio. Het hoogste percentage koopwoningen is te vinden in de regio Midden-Limburg, waar van de 87 duizend woningen 64 procent een koopwoning is. In de regio Groot-Amsterdam bestaat slechts 28 procent van de totale woningvoorraad uit koopwoningen. Vooral in de gemeente Amsterdam ligt het eigen woningbezit zeer ver onder het landelijk gemiddelde; het aandeel koopwoningen bedraagt hier slechts 14 procent. Op gemeentenniveau vallen onder andere de gemeenten Weerselo in Twente en Urk in Flevoland op met meer dan 80 procent koopwoningen.

**Tabel 2**  
Gemeenten met hoogste en laagste aandeel koopwoningen, 1 januari 1998  
*Municipalities with highest and lowest share owner-occupied houses*

	%
<b>Hoogste aandeel</b>	
Weerselo	84,2
Urk	82,1
Broekhuizen	81,3
Limmen	81,1
Akersloot	80,3
<b>Laagste aandeel</b>	
Hilvarenbeek	80,2
Ten Boer	80,0
Heel	79,8
Wognum	79,7
Margraten	79,7
<b>Laagste aandeel</b>	
Amsterdam	13,9
Rotterdam	19,1
Groningen	31,1
Arnhem	33,0
Delft	33,0
Vlaardingen	33,8
Weesp	34,6
Schiedam	35,5
Den Haag	35,6
Diemen	35,9

Bron: Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer.

Het eigenwoningbezit neemt af met de mate van stedelijkheid van de gemeente. In de zeer sterk verstedelijkte gemeenten is het aandeel van de eigen woningen gemiddeld een kwart van de totale voorraad. In de niet-verstedelijkte gemeenten zijn ongeveer zeven van de tien woningen een koopwoning. Op provinciaal niveau springt Zeeland eruit met het grootste aandeel koopwoningen: 63 procent van de woningvoorraad.

### De vraag naar koopwoningen

Met het stijgen van de welvaart neemt de behoefte aan woonruimte toe. Personen of huishoudens die op zoek gaan naar een nieuwe woning, staan voor de keuze een woning te huren of een woning te kopen.

Niet alleen de woningvoorraad per 1 000 inwoners is met de groei van de welvaart in de afgelopen jaren toegenomen. Ook het aantal kubieke meters per nieuwbouwwoning neemt toe: in de periode 1990–1998 met 8 procent. Nieuwe koopwoningen hebben in deze periode de helft meer inhoud dan nieuwe huurwoningen. Wie groter wil gaan wonen komt dan al snel terecht bij een koopwoning. Uit het Woning Behoeft Onderzoek (WBO) 1998 blijkt dat ongeveer zeventig procent van de woonconsumenten de voorkeur geeft aan een koopwoning. Het aanbod van koopwoningen is echter beperkt.

Ook blijkt uit het WBO 1998 dat urgente doorstromers op de woningmarkt meer kwaliteit wensen: zij willen in het algemeen verhuizen van een huur- naar een koopwoning of binnen de huur- of koopsector verhuizen naar een duurdere woning. Onder urgente starters op de woningmarkt bestaat een grote vraag naar goedkope huurwoningen.

Verschiedende factoren beïnvloeden de vraag naar en de prijs van koopwoningen. Op zeven van deze factoren, te weten hypotheekrente, koopkrachtontwikkeling, hypotheeknormen, nieuwe hypotheekvormen, huurprijsontwikkeling, economische vooruitzichten en het aantal huishoudens in relatie tot de woningvoorraad, wordt hierna dieper ingegaan.

### Hypotheekrente daalt

Naast de aankoopprijs van een woning speelt ook de hypotheekrente bij de bepaling van de lasten een belangrijke rol. De aanschaf van een koopwoning wordt aantrekkelijker bij een dalende hypotheekrente. In de periode 1992 tot en met de eerste helft van

1999 blijkt het afnemende hypotheekrentepercentage voor een groot deel hand in hand te gaan met stijgende huizenprijzen. De hypotheekrente nam van 9,1 procent in het eerste kwartaal van 1992 vrij geleidelijk af tot 5,0 procent in het tweede kwartaal van 1999. In dezelfde periode vond een vrijwel continue stijging plaats van de prijzen van bestaande huizen (inclusief nieuwbouwwapartementen) van 159 duizend gulden in het eerste kwartaal van 1992 tot 304 duizend gulden in het tweede kwartaal van 1999.

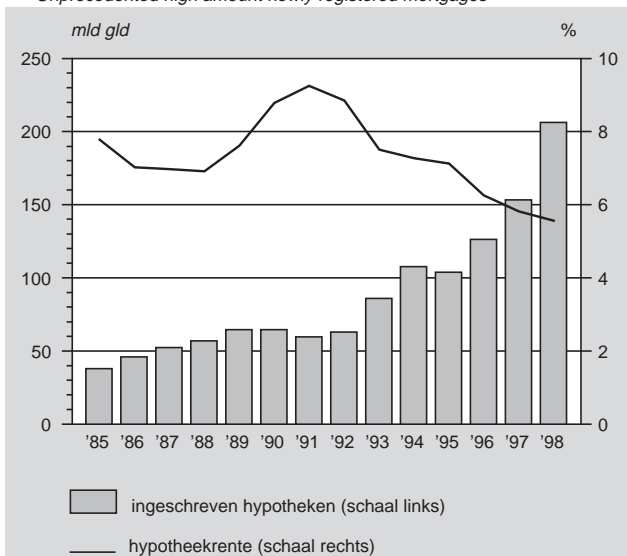
Een daling van de hypotheekrente kan de nadelige gevolgen van een hogere huizenprijs (voor een deel) opheffen en daarmee de lasten van een hogere hypotheek. Door de lage hypotheekrente kan een hoger bedrag worden geleend en derhalve een hogere huizenprijs worden betaald. In de laatste twee kwartalen van 1999 is de hypotheekrente licht opgelopen tot 5,4 procent in het laatste kwartaal van 1999. In dit kwartaal is de gemiddelde transactieprijs nog toegenomen tot 342 duizend gulden.

In dit verband moet worden gewezen op een lichte vertekening die in de tijdreeksen kan optreden. De transactiepreisen en de hypotheekrente worden door het Kadaster overgenomen uit akten die in de betreffende periode bij notarissen passeerden. De transactiepreisen zijn doorgaans al een aantal maanden eerder door koper en verkoper overeengekomen, zodat deze prijzen met enige vertraging in de statistieken worden opgenomen. Ook de hypotheekofferte dateert uit een eerdere periode, maar hier spelen coulanteregelingen een rol. De hypotheekrente, die door een hypotheeknemer aan een hypotheekgever is aangeboden, wordt doorgaans wél aangepast aan een rentedaling tussen de offertedatum van de hypotheek en de passeerdatum bij de notaris, maar niet aan een rentestijging. Bij gestegen hypotheekrente is het hypotheekrentepercentage dus mogelijk enkele maanden oud.

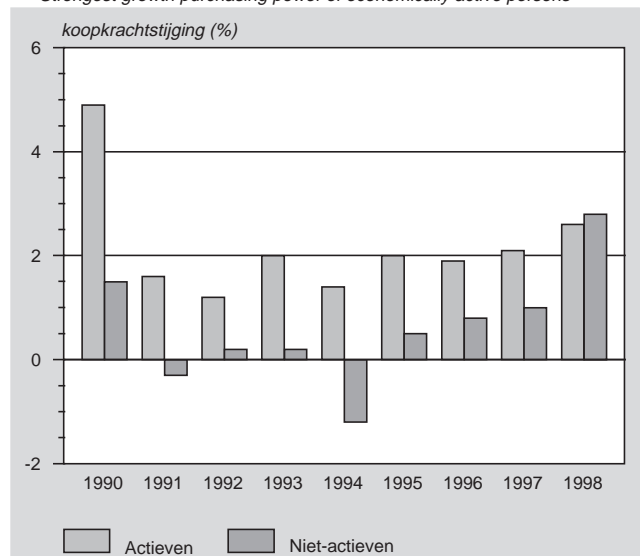
### Flinke koopkrachtontwikkeling voor actieven

De koopkrachtontwikkeling van verschillende groepen van de bevolking kan worden weergegeven door de dynamische koopkrachtontwikkeling. Bij de berekening van de koopkrachtverandering, waarvan de uitkomst wordt weergegeven in procenten, wordt rekening gehouden met de consequenties van veranderingen in inkomen, prijzen en huishoudensamenstelling. Dit cijfer geeft de verandering weer zoals personen deze in werkelijkheid onder vinden. De koopkrachtmutaties worden berekend op basis van het besteedbaar inkomen van het huishouden waartoe iemand behoort.

1. Ongekend hoog bedrag aan hypotheekleningen  
Unprecedented high amount newly registered mortgages



2. Koopkrachtontwikkeling van actieven stijgt het meest  
Strongest growth purchasing power of economically active persons



De periode 1992–1998 laat voor de totale bevolking een verbetering van het inkomen zien. In de jaren 1993 tot en met 1995 schommelde de koopkrachtstijging tussen nul en één procent. Vanaf 1996 lag de jaarlijkse gemiddelde koopkrachtontwikkeling ruim boven één procent. In alle jaren was de koopkrachtontwikkeling voor mensen met loon gunstiger dan voor pensioen- en uitkeringsontvangers. In 1998 kwam hier wat verandering in. In dat jaar is er voor de 'niet-actieven' als groep een koopkrachtontwikkeling geweest die boven de twee procent uitkwam. Dit kwam door de extra verhoging van de ouderenaftrek bij de gepensioneerden.

Op grond van de veronderstelling dat een woning veelal gekocht zal worden door mensen met een betaalde baan, is onderscheid gemaakt naar de sociaal-economische categorieën 'actieven' en 'niet-actieven'. Tot de laatste groep behoren de arbeidsongeschikten, ontvangers van een bijsand- of werkloosheidsuitkering en pensioenontvangers.

In de periode 1991–1997 bedroeg de jaarlijkse koopkrachttoename voor de 'actieven' gemiddeld anderhalf tot twee procent. In 1997 en 1998 bedroeg de koopkrachttoename zelfs 2,2 en 2,6 procent. Dit is voor deze groep een gunstige ontwikkeling geweest om meer uit te kunnen geven, bijvoorbeeld voor de aanschaf van een (duurdere) eigen woning. In de periode 1991–1997 komt de koopkrachtontwikkeling voor de niet-actieven alleen in de jaren 1996 en 1997 met 0,8 en 0,7 procent boven het half procent uit.

### Hypotheeknormen versoepelen

Voor de berekening van het maximale hypotheekbedrag (leencapaciteit) worden bepaalde normen toegepast. Veelal worden hiervoor de normen gebruikt van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Deze normen kunnen ook worden toegepast als op de hypotheek géén NHG wordt aangevraagd. De NHG hanteert de norm van 3,5 tot maximaal 4,5 maal het bruto jaarinkomen. In 2000 kunnen hypotheekleningen tot een bedrag van 420 duizend gulden met de NHG worden afgesloten.

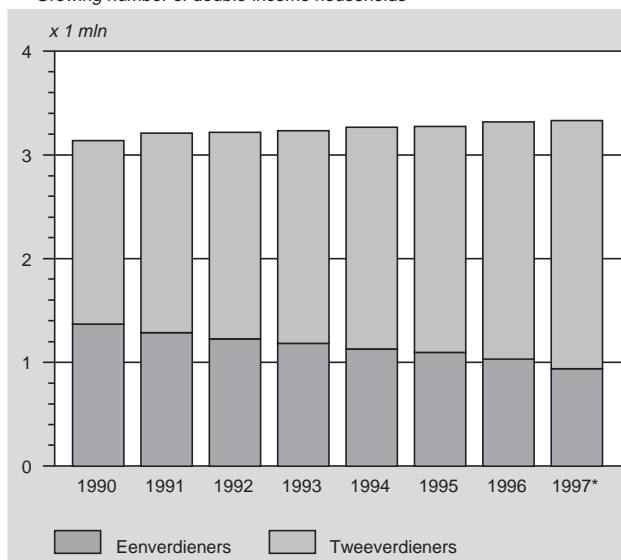
Door de snelle stijging van de huizenprijzen komen steeds minder mensen in aanmerking voor de NHG. In verband met de hoge huizenprijzen verstrekken hypotheekaanbieders echter steeds vaker hypotheekleningen op basis van ruimere normen dan die van de NHG. De financieringsmogelijkheden zijn hierdoor ten opzichte van enkele jaren geleden flink vergroot.

De leencapaciteit hangt samen met het huishoudeninkomen. Een tweede inkomen binnen een huishouden telt de laatste jaren volledig mee bij de bepaling van het maximaal te lenen hypotheekbedrag. Gemiddeld genomen kunnen tweeverdieners daarom meer lenen dan eenverdieners. Al geruime tijd is er sprake van een stijging van het aantal tweeverdieners en een gelijktijdige daling van het aantal eenverdieners. In 1977 was 35 procent van de paren tweeverdiener, in 1985 ruim de helft (55 procent) en in 1995 bijna 67 procent. In 1997 lag het aandeel tweeverdieners op 72 procent. In twee jaar tijd is het aandeel tweeverdieners dus met nog eens 5 procentpunt gestegen. In 1997 was nog maar bij één op de vier (echt-)paren sprake van eenverdiener. Het toegenomen aantal tweeverdieners zorgt voor ruimere bestedings- en financieringsmogelijkheden. Hierdoor is het mogelijk om duurdere woningen aan te schaffen.

Na betaling van sociale premies en belastingen resteerde bij de huishoudens van tweeverdieners in 1997 gemiddeld een besteedbaar inkomen van 67 duizend gulden, 11 duizend gulden meer dan bij huishoudens met een eenverdiener. Het hoogste inkomen ontvingen de 1,9 miljoen tweeverdieners van wie beide partners betaald werk hadden. Zij konden in doorsnee rekenen op een inkomen van 70 duizend gulden. Eenverdieners met betaald werk ontvingen gemiddeld 12 duizend gulden minder. Bij paren die vooral op een uitkering waren aangewezen, hadden één- en tweeverdieners gemiddeld vrijwel evenveel te besteden: circa 43 duizend gulden.

### 3. Steeds meer tweeverdieners

Growing number of double-income households



Naast de verruiming van de normen voor de leencapaciteit is door verschillende banken de toegestane woonquote verhoogd, wat een additioneel opwaarts effect heeft gehad op de leencapaciteit. De woonquote is de verhouding tussen het inkomen en de woonuitgaven. Daarnaast is de toetsrente verlaagd tot 6 procent in 1998.

De Nederlandse Bank (DNB) heeft een voorbeeld uitgewerkt ter illustratie van de ontwikkeling van de maximale leencapaciteit in de periode 1994–1998 van een tweeverdienerechtpaar met een modaal inkomen van 65 respectievelijk 25 duizend gulden in 1994. De maximale hypotheek nam toe van 243 duizend gulden in 1994 tot 451 duizend gulden in 1998, ofwel een toename met 86 procent. Van deze toename wordt 38 procent verklaard door het meetellen van het tweede inkomen. Voorts zijn in dit voorbeeld de rentedaling en de stijging van inkomens over de periode 1994–1998 van grote invloed. De versoepeling van de acceptatievoorwaarden door middel van aanpassing van de toegestane woonquote blijkt – in dit voorbeeld – van geringe invloed te zijn.

### Nieuwe hypotheekvormen

Uit een onderzoek van DNB is gebleken dat er een verschuiving heeft plaatsgevonden van de spaarhypotheek en de annuïteitenhypotheek naar complexere vormen, zoals de beleggingshypotheek. Het aandeel van de recent geïntroduceerde aflossingsvrije hypotheek (waarbij in het geheel geen tegoeden voor de aflossing worden opgebouwd) nemen volgens dat onderzoek substantieel toe. Doordat hierbij de netto maandlasten afnemen is men in staat om een hogere prijs voor een woning te betalen. In het WBO 1998 is gevraagd naar de soort hypotheek waar de huiseigenaar het meest aan betaalt. Van alle hypotheekvormen komt hierbij ruim een derde voor rekening van een spaarhypotheek, terwijl de annuïteitenhypotheek en de aflossingsvrije hypotheek elk op zo'n 18 procent uitkwamen. Overigens is één op elke 6 woningen niet met een hypotheek belast.

### Huurprijsontwikkeling overstijgt inflatie

Voor huurders speelt de hoogte en ontwikkeling van de huur mede een rol bij de aanschaf van een koopwoning. In de periode 1990 tot en met 1994 bedroeg de gemiddelde huurstijging ongeveer zes procent. Daarna daalde deze tot drie procent in 1997. In 1998 en 1999 bedroeg de gemiddelde stijging van de huren bijna vier procent. De huurstijging bedroeg in de afgelopen jaren om en nabij het dubbele van de inflatie.

**Tabel 3**  
**Huurprijsontwikkeling**  
*Rent movement*

	Gemiddelde kale maanduur	Huurprijsontwikkeling kale maanduur	Inflatie
	<i>gld</i>	%	
1990	452		2,6
1991	479	6,0	4,0
1992	510	6,5	3,7
1993	540	5,9	2,6
1994	571	5,7	2,7
1995	599	4,9	2,0
1996	625	4,3	2,0
1997	644	3,0	2,2
1998	669	3,9	2,0
1999	695	3,9	2,2

Gecorrigeerd voor inflatie, blijken de huren in de meeste jaren sneller te stijgen dan de inkomens. In de loop van de jaren is de huurder er dus in relatie tot het inkomen op achteruit gegaan.

Uit het WBO 1998 blijkt dat het gemiddeld netto besteedbaar huishoudinkomen sinds 1994 sneller is gestegen dan de prijzen, hetgeen een reële verbetering betekent van de koopkracht. Dat geldt zowel voor de huursector als voor de koopsector, maar het inkomen van huishoudens in de koopsector stijgt sneller. Het netto besteedbaar huishoudinkomen is in 1998 ten opzichte van 1994 bij de huurders met gemiddeld zes procent en bij de koopsector met gemiddeld twaalf procent gestegen. Deze vergelijking is niet helemaal zuiver, omdat verschillende groepen worden vergeleken: immers de huurders van 1998 zijn een andere groep dan de huurders van 1994.

Uit het WBO 1998 blijkt tevens dat de totale woonuitgaven van de huurders in de periode 1994–1998 met 18 procent zijn gestegen. Voor de koopsector bedroeg deze toename 21 procent. Uiteindelijk steeg het aandeel van de totale woonuitgaven in het netto huishoudinkomen in deze periode voor de huursector tot een derde en voor de koopsector tot een kwart.

#### Economische vooruitzichten laatste jaren beter

Naarmate de economische vooruitzichten gunstig zijn, zal de vraag naar koopwoningen toenemen. Derhalve zijn deze vooruitzichten mede bepalend voor de vraag naar koopwoningen.

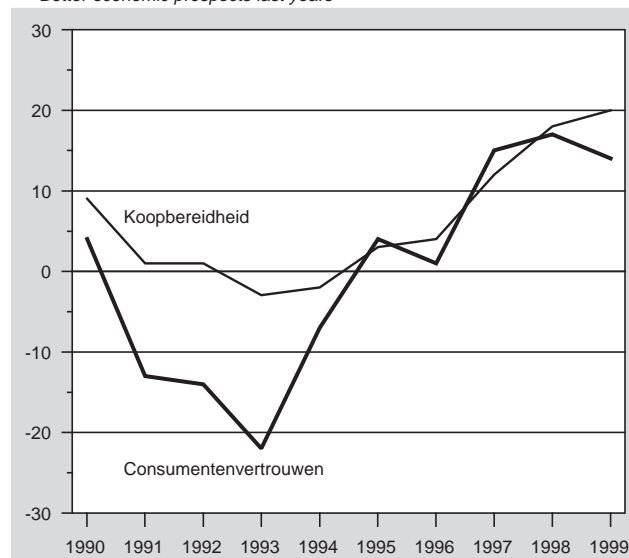
Het vertrouwen van de consument in de ontwikkelingen van de Nederlandse conjunctuur wordt maandelijks door het CBS gemeten. De index van het consumentenvertrouwen is gebaseerd op vijf vragen. Twee vragen gaan over de economische situatie in het algemeen. Uit de antwoorden op deze twee vragen wordt de indicator van het economisch klimaat berekend. De overige drie vragen waarop het consumentenvertrouwen is gebaseerd, gaan over de financiële situatie van het eigen huishouden. Daaronder is ook de vraag of de tijd gunstig is voor aankopen van duurzame goederen. De antwoorden op deze drie vragen worden samengevat in de indicator van de koopbereidheid.

De indicatoren bedragen minimaal –100 en maximaal +100. De indicator is gelijk aan het verschil tussen het percentage mensen met een positieve mening en het percentage met een negatieve mening. Een indicator van 0 betekent dat het aantal personen met een positieve ('situatie verbeterd') mening even groot is als het aantal mensen met een negatieve ('situatie verslechtert') mening.

Na een aantal jaren waarin de index van het consumentenvertrouwen onder de nul heeft gelegen, werd de index in 1995 en 1996 positief. De jaargemiddelden vanaf 1997 zijn aanzienlijk hoger dan die van de zeven jaren daarvoor.

#### 4. Economische vooruitzichten laatste jaren beter

*Better economic prospects last years*



#### Groei aantal huishoudens

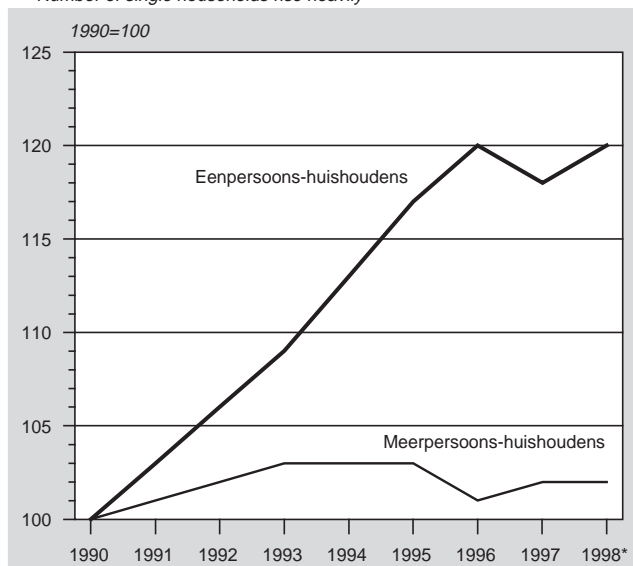
Het aantal huishoudens is in de periode van 1990 tot medio 1998 met 10 procent gestegen terwijl de bevolkingstijging beperkt bleef tot 5 procent. De sterke toename van het aantal huishoudens is in de eerste plaats het gevolg van de forse stijging (20 procent) van het aantal eenpersoonshuishoudens. Het gemiddelde aantal personen per huishouden is vooral door de toename van het aandeel eenpersoonshuishoudens afgenomen van 2,4 in 1990 tot 2,3 in 1998. Het aantal personen per bewoonde woning maakte een overeenkomstige daling door: van 2,6 in 1990 tot 2,3 in 1998.

#### Herkomst van de cijfers

De in dit artikel opgenomen gegevens zijn voor een deel gepubliceerd in het Jaarboek Wonen 2000. Hierin worden de verschillende facetten van wonen cijfermatig onderbouwd. De publicatie biedt specifieke aandacht aan woningen en bewoners, zowel afzonderlijk als in relatie tot elkaar. Zo wordt ingegaan op de woningvoorraad en de veranderingen hierin, op het bouwproces en de huisvestingssituatie van huishoudens. Ook de uitgaven die met wonen zijn gemoeid, zijn opgenomen. De publicatie gaat verder in op de situatie van enkele aandachtsgroepen van beleid en op de individuele huursubsidie. Ook wordt de woonsituatie in Nederland vergeleken met die in andere Europese landen. Verder komt de huur- en koopsector, de dynamiek op de woningmarkt, en de daarin participerende (markt-)partijen aan bod. Stilgestaan wordt bij de sociale verhuurders als belangrijkste partner van de overheid, bij makelaars en bij notarissen. Voorts is in het Jaarboek Wonen 2000 een hoofdstuk opgenomen over de betekenis van wonen voor de Nederlandse economie waardoor wonen in een breder macro-economisch perspectief wordt geplaatst en is een hoofdstuk opgenomen over het Nederlands beleid op het gebied van wonen. Het Jaarboek Wonen 2000 is een gemeenschappelijke uitgave van het CBS en van Kluwer. De prijs van het jaarboek bedraagt f 69,50 en is verkrijgbaar via de boekhandel of te bestellen bij Kluwer, Klantenservice, tel. (0570) 67 33 30, fax (0570) 69 15 55.

## 5. Aantal eenpersoonshuishoudens stijgt flink

*Number of single households rise heavily*



De toename van het aantal huishoudens, de veranderingen in de samenstelling ervan en hun sociaal-economische en sociaal-culturele kenmerken zijn van invloed op de omvang en de aard van de vraag naar woningen. De kwantitatieve groei van het aantal huishoudens heeft een flinke druk op de woningmarkt gelegd. Naast het oplossen van het woningtekort is er in het laatste decennium ook veel aandacht voor de kwalitatieve aspecten van woningen. Dat betekent dat ook de kenmerken van woningen zoals type, grootte, voorzieningen en locatie aan belang hebben gewonnen.

### Meer informatie

Voor meer gegevens of nadere informatie kunt u telefonisch contact opnemen met de heer Ramaker (070) 337 45 16.

---

*De auteur is werkzaam bij de sector HFO van de divisie HTD*

---