

---

# Economie vastgoed

---

Jan Buist  
Joost Wagenmakers



Noordhoff Uitgevers

---

Tweede druk



# Economie vastgoed

**J. Buist**  
**J. Wagenmakers**

---

Tweede druk

Noordhoff Uitgevers Groningen/Houten

Ontwerp omslag: G2K, Groningen/Amsterdam

Omslagillustratie: Hollandse Hoogte

Eventuele op- en aanmerkingen over deze of andere uitgaven kunt u richten aan:  
Noordhoff Uitgevers bv, Afdeling Hoger Onderwijs, Antwoordnummer 13, 9700 VB  
Groningen, e-mail: [info@noordhoff.nl](mailto:info@noordhoff.nl)

0 1 2 3 4 5 / 15 14 13 12 11

© 2011 Noordhoff Uitgevers bv Groningen/Houten, The Netherlands.

Behoudens de in of krachtens de Auteurswet van 1912 gestelde uitzonderingen mag niets uit deze uitgave worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever. Voor zover het maken van reprografische verveelvoudigingen uit deze uitgave is toegestaan op grond van artikel 16h Auteurswet 1912 dient men de daarvoor verschuldigde vergoedingen te voldoen aan Stichting Reprorecht (postbus 3060, 2130 KB Hoofddorp, [www.reprorecht.nl](http://www.reprorecht.nl)). Voor het overnemen van gedeelte(n) uit deze uitgave in bloemlezingen, readers en andere compilatiewerken (artikel 16 Auteurswet 1912) kan men zich wenden tot Stichting PRO (Stichting Publicatie- en Reproductierechten Organisatie, postbus 3060, 2130 KB Hoofddorp, [www.stichting-pro.nl](http://www.stichting-pro.nl)).

*All rights reserved. No part of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted, in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording, or otherwise, without the prior written permission of the publisher.*

ISBN (ebook) 978-90-01-84799-9

ISBN 978-90-01-79573-3

NUR 780

# Woord vooraf bij de tweede druk

*Economie vastgoed* is geschreven voor studenten in het hbo die de opleiding Vastgoed & Makelaardij volgen en voor studenten die het theorie-diploma Basistheorie Taxateur onroerende zaken van het SVMNIVO willen behalen. De eerste druk heeft gretig aftrek gevonden in het praktijkonderwijs bij diverse opleidingsinstituten in de makelaardij. Daarnaast is het boek ook veel ingezet op diverse hbo-opleidingen met als specialisatie Vastgoed.

Voor makelaars in onroerend goed is kennis van de algemene economie onmisbaar. Immers, de huizenmarkt, maar ook de bedrijfsonroerendgoedmarkt is in sterke mate afhankelijk van economische ontwikkelingen. De ontwikkeling van inkomens, de hoeveelheid aanbod en vraag naar huizen en renteontwikkelingen op de hypotheekmarkt – om maar iets te noemen – zijn belangrijke zaken voor zowel makelaars als hun klanten.

Dit boek laat op bondige wijze de student kennismaken met algemene economische begrippen. Waar mogelijk is de leerstof geconcretiseerd op het gebied van de makelaardij. Het boek is geschreven met inachtneming van de exameneisen die vanuit het SVMNIVO worden gesteld. Dit houdt in dat de benodigde kennis en diepgang van de leerstof is afgestemd op het behalen van het diploma Basistheorie Taxateur onroerende zaken. Studenten die voor dit diploma studeren zijn vaak parttime studenten die studeren naast hun werk. De student wordt dan ook niet belast met stof die niet wordt geëxamineerd. Toch hebben wij een boek geschreven dat een goed inzicht geeft in de algemene economie in al zijn facetten. Daarnaast bereiden we de student goed voor op het examen.

Voor suggesties, opmerkingen en opbouwende kritiek houden wij ons aanbevelen. U als student bent afnemer van het boek en voor ons een belangrijke bron voor het mogelijk verbeteren van het boek.

Wij wensen u veel succes bij uw studie en we hopen dat dit boek voor het vak Economie van dienst kan zijn.

Gelselaar/Moergestel, najaar 2010  
Jan Buist  
Joost Wagenmakers



# Inhoud

Studiewijzer 9

## **1 Inleidende begrippen in de economie 11**

- 1.1 Het begrip economie 13
- 1.2 Welvaart, welzijn, welstand 14
- 1.3 Behoeften 14
- 1.4 Inkomen 15
- 1.5 Productie 17
- 1.6 Economische orde 17
- 1.7 Niveaus binnen de economie 18
- 1.8 Economische indicatoren 19
- Samenvatting 23
- Begrippenlijst 24
- Vragen 26

## **2 Macro-economie: nationaal inkomen en nationaal product 29**

- 2.1 Macro-economische grootheden 31
- 2.2 Economische kringloop 31
- 2.3 Nationaal inkomen 34
- 2.4 Nationaal product en toegevoegde waarde 36
- 2.5 Investeringen 40
- 2.6 Bestedingen 41
- 2.7 Macro-economische verhoudingsgetallen 42
- 2.8 Arbeidsmarkt en werkloosheid 43
- 2.9 Instanties die economische data verzamelen 47
- 2.10 Conjunctuur en structuur van de economie 49
- 2.11 Overheid en conjunctuurbeleid 52
- 2.12 Onroerendgoedmarkt en conjunctuur 55
- 2.13 Overheid en structuurbeleid 58
- 2.14 Invloeden vanuit het buitenland op structuur en conjunctuur 58
- Samenvatting 60
- Begrippenlijst 61
- Vragen 64

## **3 Meso-economie: bedrijfstak en concurrentieverhoudingen 67**

- 3.1 Bedrijfstak, branche en bedrijfskolom 69
- 3.2 Onderneming 81
- 3.3 Bedrijfstak makelaardij 84

Samenvatting [89](#)  
Begrippenlijst [90](#)  
Vragen [92](#)

## **4 Micro-economie: consumenten- en producentengedrag [97](#)**

- 4.1 Consumptie en consumentengedrag [99](#)
- 4.2 Vraagcurven en inkomen [100](#)
- 4.3 Prijselasticiteit van de vraag [103](#)
- 4.4 Inkomens en inkomenselasticiteit [106](#)
- 4.5 Relatie inkomen en soorten gevraagde goederen [107](#)
- 4.6 Registratie consumptie [109](#)
- 4.7 Productie en producentengedrag [110](#)
- 4.8 Constante, variabele en marginale kosten [112](#)
- 4.9 Aanbodcurven [116](#)
- 4.10 Evenwichtsprijs [118](#)
- 4.11 Gedrag bij aanbieders van onroerend goed [121](#)
- 4.12 Vastgoedcyclus [124](#)
- 4.13 Kengetallen productie [125](#)
  - Samenvatting [126](#)
  - Begrippenlijst [127](#)
  - Vragen [129](#)

## **5 Markten [133](#)**

- 5.1 Marktkenmerken [135](#)
- 5.2 Markt vormen: theoretisch [137](#)
- 5.3 Markt vormen: winst, kosten en opbrengsten [142](#)
- 5.4 Markt vormen bij onroerend goed [151](#)
- 5.5 Overheidsingrijpen in de markt [155](#)
  - Samenvatting [162](#)
  - Begrippenlijst [164](#)
  - Vragen [167](#)

## **6 Geld en bankwezen [171](#)**

- 6.1 Geschiedenis van het geld [173](#)
- 6.2 Geldstelsels [174](#)
- 6.3 Soorten en functies van geld [174](#)
- 6.4 Maatschappelijke geldhoeveelheid [175](#)



- 6.5 Geldschepping en geldvernietiging [176](#)
- 6.6 Geldtheorie: Keynes en Fisher [179](#)
- 6.7 Vermogensmarkt [182](#)
- 6.8 Valutamarkten en wisselkoersstelsels [189](#)
- 6.9 Rente en geld [192](#)
- 6.10 Europese Unie en geld: de Europese Centrale Bank [193](#)
- 6.11 Instrumenten van monetaire politiek [195](#)
- 6.12 De kredietcrisis [197](#)
  - Samenvatting [200](#)
  - Begrippenlijst [201](#)
  - Vragen [205](#)

## **7 De overheid en internationale betrekkingen** [209](#)

- 7.1 Nederlandse overheid en haar functie in de economie [211](#)
- 7.2 Overheidsingrijpen bij machtsconcentraties [213](#)
- 7.3 Overheidsinstellingen van belang voor de economie [214](#)
- 7.4 Betalingsbalans [218](#)
- 7.5 Overheidsfinanciën [220](#)
- 7.6 Europese overheid en de economie [222](#)
- 7.7 Internationale handel [224](#)
  - Samenvatting [228](#)
  - Begrippenlijst [229](#)
  - Vragen [232](#)

## **8 Statistiek** [235](#)

- 8.1 Statistische presentatie [237](#)
- 8.2 Percentages, reële en nominale getallen [240](#)
- 8.3 Indexcijfers en kengetallen [241](#)
  - Samenvatting [244](#)
  - Begrippenlijst [245](#)
  - Vragen [246](#)

Lijst van afkortingen [250](#)

Antwoorden meerkeuzevragen [251](#)

Register [252](#)



# Studiewijzer

---

*Economie vastgoed* is geschreven met inachtneming van de exameneisen die vanuit het SVMNIVO worden gesteld, zoals vermeld in de toetstermen voor het vak Economie Vastgoed.

Er zijn acht hoofdstukken. Voor een goede studievoortgang is het raadzaam de begrippen en hun samenhang binnen de behandelde economische theorieën te kennen: zij vormen het onderwerp voor het examen. U kunt zelf toetsen of u de leerstof beheerst. Aan het eind van ieder hoofdstuk zijn meerkeuzevragen opgenomen. Deze geven een goede indruk van de zwaarte van het examen. De antwoorden vindt u achter in het boek.

Op de bijbehorende website [www.economievastgoed.noordhoff.nl](http://www.economievastgoed.noordhoff.nl) treft u nog extra vragen aan, alsmede een toelichting op enkele van de vraagstukken uit het boek. Ook is een korte lijst opgenomen met links naar websites van relevante instanties en media.

Onze economie is voortdurend in beweging. We raden u dan ook aan om regelmatig de economische bijlagen te lezen van landelijke kwaliteitskranten en van regionale kranten. Daarin vindt u het laatste nieuws op het gebied van onder andere de ontwikkeling van de werkgelegenheid, de discussie over de aftrek van hypotheekrente en de ontwikkeling van de huizenprijzen. Ook in vakbladen als *NVM-Vastgoed* treft u actueel nieuws aan.



## 1

# Inleidende begrippen in de economie

Het boek *Economie vastgoed* is grotendeels gebaseerd op begrippen uit de economische wetenschap, de algemene economie. De algemene economie probeert met behulp van modellen en theorieën de economische verschijnselen te verklaren. Meestal zijn dit zaken waarmee we in het dagelijks leven te maken hebben. Begrippen als welvaart, rente, werkgelegenheid, nationale productie, werkloosheid, inflatie en de manier waarop het economisch proces plaatsvindt zijn alle onderwerpen die we in dit boek gaan behandelen en waarvan we in het eerste hoofdstuk een inleiding geven.

Voor organisaties die te maken hebben met onroerend goed is de economie van groot belang. Als een zelfstandig ondernemer een makelaarskantoor start, krijgt hij te maken met bedrijfseconomische beslissingen: hoe zet hij zo efficiënt mogelijk materiaal en personeel in zodat hij een zo maximaal mogelijk rendement behaalt? In wat voor markt opereert hij? Op landelijk niveau hebben bijvoorbeeld projectontwikkelaars en makelaars te maken met zaken als politieke beslissingen en internationale renteontwikkelingen, dit laatste in verband met hypotheek. Inkomensontwikkeling en groei van de productie binnen de Nederlandse economie zijn voorbeelden die belangrijk zijn voor te nemen investeringsbeslissingen in onroerend goed. Daarnaast zijn moeilijk meetbare begrippen als 'vertrouwen in de economie' of 'vertrouwen in de euro' belangrijke indicatoren. Allemaal zaken die invloed hebben op de onroerendgoedmarkt. De economie is overal aanwezig. Het maakt het vak economie boeiend voor iedereen. Maar voor mensen die met onroerend goed hun brood verdienen is kennis van de economie onmisbaar.

In dit eerste hoofdstuk gaan we in op basisbegrippen van de economische wetenschap. De algemene economie als wetenschap onderzoekt zaken als consumentengedrag, producentengedrag en marktwerking. Zij probeert voor economische gebeurtenissen op wetenschappelijke wijze verklaringen te geven, die we in dit boek terugzien.

# Huizen crisis over dieptepunt, maar weinig nieuwbouw

De prijs van een gemiddeld huis is in het eerste kwartaal van 2010 iets gestegen, met 0,4 procent naar 232.000 euro. Dat is voor het eerst sinds de kredietcrisis. Er worden wel veel minder nieuwe huizen gebouwd dan in voorgaande jaren. Er staan nog steeds evenveel huizen te koop als in 2009. Dat maakte de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) vandaag bekend. Het eerste kwartaal van 2009 was het slechtst voor de huizenmarkt. Daarna krabbelde de huizenmarkt weer langzaam op. In het eerste kwartaal van 2010 werden 30.500 huizen verkocht, 14,7 procent meer dan in hetzelfde kwartaal een jaar eerder. De NVM noemt de cijfers voorzichtig bemoedigend.

## Hypotheekrenteaftrek

NVM-topman Ger Hukker maakt zich wel zorgen over de politieke discussie over het afschaffen van de hypotheekrenteaftrek.

‘We komen van heel diep, de lucht klaart nu steeds meer op en dan deze discussie. Een slechter moment kun je niet bedenken,’ aldus Hukker. De woningmarkt is nog doodziek, afschaffing of versoering van de hypotheekrenteaftrek leidt tot kapitaalvernietiging, zegt Hukker. Bij een daling van 10 procent van de hypotheekrenteaftrek gaat zo'n 170 miljard euro aan kapitaal verloren, schat de NVM.

De zwakte van de huizenmarkt blijkt onder meer uit het feit dat huizen gemiddeld nog langer te koop staan dan in 2009: 231 dagen. Ook is het aantal te koop staande huizen niet afgenomen, dit zijn er nog steeds 175.000.

Bron: [www.elsevier.nl](http://www.elsevier.nl), 8 april 2010

## 1.1 Het begrip economie

Economie betekent huishoudkunde en dat heeft te maken met keuzes maken.

Gezinnen, in de economie ook wel consumentenhuishoudingen genoemd, maken voortdurend keuzes. Met de beschikbare middelen, het inkomen, proberen ze zo veel mogelijk doelen te realiseren. Ze kopen voedsel in de supermarkt en kleding in een kledingwinkel, en ze besteden geld aan de aflossing van de hypotheek, het betalen van de energienota en de studie van de kinderen, en als het even kan gaan ze één of meer keren per jaar op vakantie.

Maar we zien dat ze keuzes moeten maken, en ook dat niet alles mogelijk is. Het inkomen is waarschijnlijk niet toereikend om alle wensen te honoreren. Ook is het niet verstandig om bijvoorbeeld het inkomen uitsluitend te besteden aan voedsel, maar het is raadzaam geld te reserveren voor huisvesting en vervoer. We maken iedere keer dus weer keuzes om met ons beperkte inkomen zo veel mogelijk behoeften te realiseren.

Ook bedrijven, in de economie bedrijfshuishoudingen genoemd, combineren op een zodanige wijze de beperkt aanwezige grondstoffen, machines en personeel met elkaar, dat ze hun doelstelling zo efficiënt mogelijk bereiken. De doelstelling is dan een maximaal resultaat, in bedrijfstermen 'maximale winst tegen minimale kosten', te realiseren.

Dit brengt ons tot een aantal belangrijke economische begrippen. Zo is er het streven naar maximale behoeftebevrediging door middel van het maken van keuzes uit diverse alternatieven die beperkt beschikbaar zijn. Zowel consumenten als bedrijven proberen zo veel mogelijk behoeften te bevredigen, ook wel nutsmaximalisatie genoemd. Ze proberen met de beschikbare middelen combinaties te maken die hen maximaal nut opleveren.

Verder kennen we het begrip schaarste. Schaarste is de spanning tussen de behoeften enerzijds en de beschikbare middelen anderzijds. Dit betekent dat er keuzes gemaakt moeten worden. Onze behoefte aan mooie vakantiehuizen is eindeloos. We zouden wel tien reizen per jaar willen maken, maar onze middelen – onze inkomens – laten dit niet toe, en bovendien hebben we nog andere behoeften. Een makelaarsbedrijf bijvoorbeeld kan kiezen tussen een extra filiaal op een Vinex-locatie of uitbreiding van het dienstenaanbod met bijvoorbeeld hypotheekverstrekking. Er is slechts budget voor een van beide opties om de behoefte aan meer winst te bevredigen.

Tot slot is het belangrijk te weten dat de beschikbare schaarse middelen alternatief aanwendbaar zijn. De consument kan voor zijn vakantiegeld een nieuwe fiets kopen of er een reis mee maken. Een bedrijf kan kiezen voor meer personeel of juist meer automatisering, om zo efficiënt mogelijk te produceren. De overheid kan investeren in landbouw of juist in informatie-technologie om voor het land zo veel mogelijk profijt, ofwel nut, binnen te halen.

Huishoudkunde  
Consumentenhuishoudingen

Bedrijfshuishoudingen

Maximale behoeftebevrediging  
Nutsmaximalisatie

Schaarste

Alternatief aanwendbaar

## 1.2 Welvaart, welzijn, welstand

De begrippen welvaart, welzijn en welstand zijn nauw verbonden aan hetgeen we hebben besproken in paragraaf 1.1.

### Welvaart

Welvaart is de mate waarin de spanning tussen behoeften en beperkte middelen is opgeheven. In Nederland kunnen we de meeste behoeften (voedsel, onderdak, transport en recreatie) redelijk tot goed bevredigen. Er is sprake van een redelijke welvaart. Sommige ontwikkelingslanden kunnen echter zelfs in elementaire behoeften als voedsel voor iedereen niet voorzien en daarom is de spanning tussen behoeften en (on)bereikbare middelen erg hoog en daardoor de welvaart minimaal.

### Welzijn

Welzijn is de mate van de bevrediging van behoeften die niet afhankelijk zijn van schaars beschikbare middelen. Deze middelen zijn kosteloos en onbeperkt beschikbaar, zoals zuurstof in de lucht, natuur, zout water uit de zee. Ook hangt welzijn af van het persoonlijk geluksgevoel: verliefd zijn, goed in je lijf zitten en goed met anderen om kunnen gaan, bevorderen in meer of mindere mate het welzijn en zijn niet afhankelijk van schaarse goederen.

### Welstand

Welstand ten slotte heeft te maken met persoonlijke voorspoed in de zin van gezondheid en bemiddeld zijn.

Welzijn noch welstand is onderwerp van onderzoek voor de economische wetenschap.

## 1.3 Behoeften

Vanuit het voorafgaande lichten we het begrip behoefte wat verder toe. De definitie van behoefte is:

Behoefte is het menselijk verlangen waaraan voldaan wordt door de beschikking over schaarse goederen en diensten.

Een belangrijk gegeven is dat behoeften van de mens oneindig zijn. Neem een algemene behoefte als de behoefte aan woonruimte. In het traject van een mensenleven kunnen we deze behoefte als volgt invullen:

- Als student heb je behoefte aan een kamer.
- Na de studie is een appartement wel fijn.
- Als je eenmaal een gezin hebt, wil je wel een twee-onder-éénkapwoning.
- Met het stijgen van het inkomen, komt de vrijstaande woning op het verlanglijstje.
- En als die behoefte is bevredigd, wil je een kasteel en een zomerhuis in Frankrijk erbij.

Een eenmaal vervulde behoefte leidt vanzelf tot het ontstaan van meer behoeften. De behoeftebevrediging wordt – slechts – geremd door het beschikbare inkomen.

Behoeften kunnen we onderscheiden in een aantal categorieën:

- Primaire versus secundaire behoeften. **Primaire behoeften** zijn behoeften aan elementaire goederen, zoals voedsel, onderdak en veiligheid. **Secundaire behoeften** zijn behoeften aan goederen die niet noodzakelijk zijn, zoals luxegoederen en reizen.
- Stoffelijke versus onstoffelijke behoeften. **Stoffelijke behoeften** zijn



behoeften aan tastbare goederen, zoals voedsel, auto's en stoelen. **Onstoffelijke behoeften** zijn behoeften aan immateriële goederen, zoals dienstverlening.

- Individuele versus collectieve behoeften. **Individuele behoeften** zijn de eigen behoeften van de individuele consument die hij ook individueel kan invullen. Commerciële bedrijven voorzien veelal in deze behoeften. **Collectieve behoeften** zijn behoeften die iedereen heeft maar die hij niet individueel kan invullen, zoals veiligheid, rechtspraak, wegen en onderwijs. Veelal is de overheid degene die voorziet in de bevrediging van deze collectieve behoeften.

## 1.4 Inkomen

We zagen dat de behoeften bijna onbeperkt zijn. Ze zijn echter niet allemaal te bevredigen. Wat wel of niet kan, is afhankelijk van het beschikbare budget ofwel inkomen. De economische theorie beschrijft inkomen als volgt:

I Inkomen is de stroom van verworven koopkracht zonder in te teren.

Dat wil zeggen dat het inkomen de beloning is die mensen verdienen op grond van productieve prestaties gedurende een bepaalde periode. Voor bedrijfshuishoudingen is het inkomen de prijs die ze betalen voor de productiefactoren, op dit laatste komen we in hoofdstuk 2 terug.

Consumenten hebben een inkomen dat bestaat uit de beloning voor geleverde diensten. Voor de meesten bestaat de geleverde dienst uit arbeid, maar ook het verschaffen van kapitaal genereert inkomen (uit renteopbrengsten). Mensen die grond verhuren krijgen inkomsten uit pacht. We spreken wel van beloningen voor de geleverde productiefactoren die de consumenten beschikbaar stellen aan de bedrijven. Hierop komen we in paragraaf 4.4 terug.

Bij bedrijven bestaat het inkomen uit de opbrengsten van de geleverde en verkochte goederen en/of diensten.

### Belastingen en premies

Het verdiende – bruto – loon van de consumenten komt niet geheel aan hen toe. De winsten van bedrijven zijn ook niet onbelast. Ze moeten een gedeelte van het loon en de winsten afstaan aan de overheid via belasting- en premiebetaling. Voor de overheid vormt de belasting die consumenten en bedrijven betalen ook een vorm van inkomen waarmee zij met name in de collectieve behoeften kan voorzien.

Het inkomen dat consumenten overhouden na belasting en premies, hoeven ze niet in één keer te besteden. Ze kunnen ook een deel opzijleggen om latere behoeften te bevredigen. Het begrip sparen doet hiermee zijn intrede. Sparen kunnen we definiëren als uitgesteld consumeren, ook wel als het opslaan van koopkracht.

De opbouw van ons inkomen ziet er als volgt uit:

Bruto-inkomen (inkomen inclusief belastingen en sociale premies)  
Af: belastingen en sociale premies

Beschikbaar of netto-inkomen (inkomen dat resteert na belasting- en premieheffing)  
Af: uitgaven voor primaire levensbehoeften en vaste lasten  
(= gebonden inkomen)

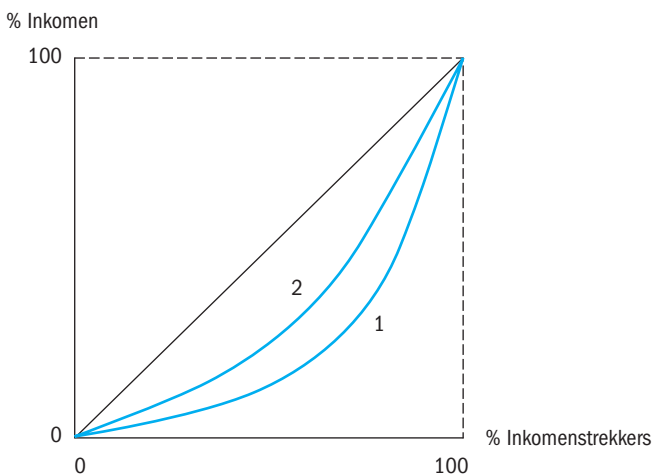
Blijft: vrij besteedbaar of discretionair inkomen (dat inkomen kunnen we besteden aan luxe goederen en/of sparen)

### Lorenz-curve

De overheid rekent het onder andere tot haar taak een rechtvaardige verdeling van inkomens te bevorderen. Door belastingen en premies te heffen en sociale uitkeringen te verstrekken kan de overheid veranderingen realiseren in de primaire inkomensverdeling, zodat de secundaire inkomensverdeling gelijkmatiger is dan de primaire. De primaire inkomens zijn die inkomens die verdiend worden in het productieproces, zoals lonen. De secundaire inkomensverdeling kunnen we maken als de overheid op de primaire inkomens premies en belastingen inhoudt die deels weer terecht komen bij uitkeringsgerechtigden, die nu ook via de overheid een inkomen genieten.

De personele inkomensverdeling (dit is de verdeling van inkomens over personen) kunnen we illustreren met de Lorenz-curve, zie figuur 1.1.

FIGUUR 1.1 Lorenz-curve



De schuine 45 graden stippellijn geeft de situatie aan dat X% van de inwoners van een land ook X% van het inkomen krijgen. Verder redenerend kunnen we zeggen dat 40% van de inwoners ook 40% van het inkomen krijgen, enzovoorts. Dit is echter in de werkelijkheid in geen enkel land het geval. In de meeste landen is het zo dat ondernemers, beleggers en werkenden – dus diegenen die het primaire inkomen verwerven – misschien zo'n 40% uitmaken van de bevolking. Dit zou inhouden dat 60% van de bevolking geen of weinig inkomen heeft en 40% wel. Lijn 1 geeft dit weer. De overheid haalt door belastingen en het innen van premies over de primaire inkomens geld binnen en verdeelt dit gedeeltelijk weer via uitkeringen aan mensen zonder inkomen. Lijn 2 is meer in overeenstemming met de werkelijkheid: meer mensen hebben een inkomen. We zien overigens dat ondanks deze nivellering van inkomens het nog steeds zo is dat mensen met hoge inkomens ook een relatief groot deel van het totale inkomen blijven verdienen.

Over de rol van de overheid omtrent het verdelen van inkomens komen we in hoofdstuk 7 nog terug.

## 1.5 Productie

Productie is het geschikt maken van goederen en diensten voor gebruik. Dit produceren, de productie, vindt plaats in productiehuishoudingen ofwel bedrijven. Ook bij de overheid vindt productie plaats. Productie vindt plaats door de aanbieders. Aanbieders zijn producenten van goederen en diensten binnen een economie. Producenten maken gebruik van productiefactoren. Zo heeft een fabriek machines, grondstoffen en personeel nodig om te kunnen produceren. De drie klassieke productiefactoren die de aanbieder kan inzetten bij de productie, zijn:

- 1 natuur
- 2 arbeid
- 3 kapitaal.

Tot de productiefactor natuur behoren grond, bossen en delfstoffen. Alles wat de natuur voortbrengt, behoort tot de productiefactor natuur. Arbeid is datgene wat mensen met lichamelijke en/of geestelijke inspanning tot stand brengen. Natuur en arbeid noemen we ook de oorspronkelijke productiefactoren. Deze twee heeft de producent namelijk nodig om tot de derde productiefactor te komen: kapitaal. Kapitaal, ook wel de afgeleide productiefactor genoemd, bestaat uit duurzame en vlottende kapitaalgoederen zoals gebouwen, machines en eventueel voorraden om productie te kunnen realiseren. In paragraaf 4.7 komen we uitvoerig op de productiefactoren terug.

Productiehuis-  
houdingen

Productie-  
factoren

Oorspronke-  
lijke productie-  
factoren

Afgeleide  
productie-  
factor

## 1.6 Economische orde

Ieder land kent een economische orde. De economische orde is de wijze waarop in een land vraag en aanbod is georganiseerd. De mate waarin de overheid marktwerking toestaat is hier van belang. We spreken ook wel van het allocatievraagstuk: wie beslist er in een land over het verdelen van de productiefactoren over de verschillende productiemogelijkheden?

Allocatie-  
vraagstuk

We kennen een drietal vormen van de economische orde:

- 1 **Centraal geleide planeconomie.** In deze vorm is de planning van aanbod geheel gereguleerd door de centrale overheid. Deze kan in detail voorschrijven hoeveel en wat er geproduceerd wordt in hun land. Impliciet beïnvloedt ze ook de vraag, want er kan alleen maar vraag ingelost worden naar producten waarvan de overheid vaststelt of ze gemaakt worden. Ook de verkoopprijzen van artikelen stelt de overheid vast en de overheid bemoeit zich ook actief met wat goed voor de consument is. De wijze waarop productiefactoren worden ingezet bepaalt uitsluitend de overheid.
- 2 **Vrijemarkteconomie.** In deze vorm is het alloceren van productiefactoren geheel overgelaten aan de vrije markt, dus aanbieders en consumenten bepalen gezamenlijk waar behoefte aan is en wat er wordt geproduceerd en afgenomen. De overheid houdt zich hier afzijdig en vervult alleen kerntaken zoals defensie, onderwijs en justitie. De overheid bemoeit zich in principe ook niet met de markt. Vinden we in de centraal geleide planeconomie misschien te veel overheidsbemoeienis, in de vrijemarkteconomie is een iets meer regulerende overheid op zijn plaats omdat niet alles door de markt geregeld kan worden. In een 100% vrijmarkt-economie zou de vrije markt bijvoorbeeld geen zaken als onderwijs en gezondheidszorg aanbieden omdat er niets aan valt te verdienen.
- 3 **Georiënteerde markteconomie.** Deze vorm vinden we veel in westerse landen en houdt het midden tussen de planeconomie en de vrijemarkteconomie. Het vrijmarktmechanisme speelt een belangrijke rol, maar de overheid heeft hierin een nadrukkelijk regulerende rol. Producenten en consumenten zijn vrij om te beslissen over investeringen, productie en consumptie, echter de overheid kan dit sturen door middel van belastingheffing en regelgeving. In Nederland besteedt de overheid ongeveer 50% van het nationaal inkomen, en bepaalt daarmee zeer nadrukkelijk de grootte van de productie en de allocatie van productiefactoren in ons land.

## 1.7 Niveaus binnen de economie

Er zijn drie soorten niveaus in de economie, te weten:

- 1 macro-economie
- 2 meso-economie
- 3 micro-economie.

### Macro-economie

In de macro-economie kijken we naar productie, consumptie en overheids-gedrag van een land als geheel. Van begrippen als nationaal inkomen, bruto nationaal product, betalingsbalans, rentestand en internationale handel heeft iedereen vast wel eens gehoord.

In dit boek bekijken we de situatie voor Nederland, maar we kunnen ook macro-economisch kijken naar grotere verbanden, zoals de economische handelsblokken als de Europese Unie (EU) of de Verenigde Staten. Voor makelaars is het belangrijk op de hoogte te zijn van ontwikkelingen op deze gebieden. De algemene ontwikkeling van de rentestand op de kapitaalmarkt is bijvoorbeeld van invloed op de hoogte van de hypotheek-rente. Daarnaast is een indicator als consumentenvertrouwen belangrijk voor het al dan niet actief zijn van de consumenten op de huizenmarkt.

### Meso-economie

In de meso-economie, het middenniveau, kijken we naar economische processen op het niveau van de bedrijfstak waarin bedrijven opereren. Centraal hierin staat de concurrentie binnen en buiten de bedrijfstak. De bedrijfstak makelaardij en de belangenorganisaties als NVM en VBO vervullen een belangrijke rol bij het volgen van de ontwikkelingen die zich in de bedrijfstak voordoen. Als makelaar is het belangrijk te weten wat de gevolgen zijn van nieuwe concurrenten op de huizen- en hypotheekmarkt, hoe nieuwe media – zoals internet – inzetbaar zijn en hoe de concurrentieverhoudingen zijn.

### Micro-economie

In de micro-economie bestuderen we alles wat zich afspeelt op het niveau van individuele consumenten en bedrijven. Het gaat hierbij om beslissingen op economisch gebied van een individuele consument of individueel bedrijf. Prijs, kostprijs en inkomensaspecten vormen bij het nemen van deze beslissingen een rol. Zo is het voor makelaars bijvoorbeeld van belang welk gedeelte van het beschikbare inkomen een consument bereid is af te staan voor wonen, of wat voor invloed een verhoging van de courtage heeft op de eigen omzet en hoe concurrenten daarop zullen reageren.

## 1.8 Economische indicatoren

Het is zinvol te bezien hoe diverse economische factoren van toepassing zijn op de macro-economie. Het gaat om indicatoren die de stand van de economie in een land meetbaar maken.

De indicatoren zeggen ieder apart en in relatie tot elkaar iets over de economie. En omdat iedereen er dagelijks mee te maken heeft in zijn rol van consument en deelnemer aan het productieproces, spreken ze ook tot de verbeelding. Omdat de indicatoren alle aspecten van een economie bevatten, is het een goede afsluiting van dit hoofdstuk.

We onderscheiden binnenlandse en buitenlandse indicatoren.

### 1.8.1 Binnenlandse indicatoren

Binnenlandse indicatoren zijn:

- 1 **Groei van het bruto binnenlands product.** Een groei van de productie leidt tot meer investeringen vanuit het bedrijfsleven. Bedrijven maken hun groeiprognoses mede op basis van de economische groei in een land of een groter gebied, zoals de EU. Deze prognoses vertalen ze in te plegen investeringen om de groei te realiseren. Voor de overheid betekent een flinke groei meer belastinginkomsten en meer werkgelegenheid.
- 2 **Conjuncturele situatie.** Indien de conjuncturele situatie goed is, zal dit doorwerken in bestedingen van zowel bedrijven als consumenten. Consumenten zijn bij een hoogconjunctuur over het algemeen bereid het geld te laten rollen. Dit heeft zich in het laatste decennium van de vorige eeuw bijvoorbeeld vertaald in hogere uitgaven.
- 3 **Index van het consumentenvertrouwen.** Er is een relatie tussen consumentenvertrouwen en de conjuncturele situatie. Emoties spelen naast rationele overwegingen een rol, als de consument kijkt naar zaken als loopbaanontwikkeling, werkgelegenheid, loonstijgingen, prijsontwikkelingen, energieprijzen en belastingdruk. Het consumentenvertrouwen is een belangrijke indicator voor een mogelijke groei van de economie. Ook de

huizenmarkt reageert met enige vertraging op een gegroeid of gedaald consumentenvertrouwen.

- 4 **Ontwikkeling van de werkloosheid, lonen en arbeidsproductiviteit.** Een toenemende werkloosheid leidt tot voorzichtigheid bij consumenten als het gaat om nieuwe aankopen, misschien gaan ze ook wat meer geld opzijleggen.
- 5 **Prijzontwikkeling.** Inflatie speelt een rol bij de ontwikkeling van prijzen: deze worden meestal gecorrigeerd met het inflatiepercentage. Overigens slaagt de Europese Centrale Bank er goed in de inflatie te beteugelen, zodat deze anno 2011 geen rol van betekenis speelt. Ook in het sociaal overleg tussen vakbonden en overheid, het zogenoemde Najaarsoverleg, speelt – de compensatie van – de prijsontwikkeling een rol met het oog op de lonen.
- 6 **Orderportefeuille bedrijven.** De mate waarin bedrijven voor de toekomst over opdrachten beschikken kan ook iets zeggen over de stand van de economie. Veel opdrachten in portefeuille betekent dat bedrijven die de orders hebben geplaatst de ontwikkeling van de economie met vertrouwen tegemoet zien, anders zouden ze de investeringen niet doen.

### 1.8.2 Buitenlandse indicatoren

Buitenlandse indicatoren zijn:

- 1 **Renteontwikkelingen.** De hoogte van zowel de kortetermijn- als langetermijn-rente speelt een belangrijke rol in het economisch proces. Op de markt van bedrijfsmatig onroerend goed speelt de hoogte van de rente een rol bij de kosten van investeringen, als bedrijven daarvoor geld moeten lenen. Voor consumenten is de rente van belang als het gaat om de kosten van persoonlijke leningen (korte rente) en natuurlijk de rente op de hypotheekmarkt, die afhankelijk is van de lange rente op kapitaalmarkten.
- 2 **Ontwikkeling export en import.** Een groei van de export leidt tot een gunstige positie voor een land. Het krijgt dan meer geld binnen. Ook draagt de export bij aan de groei van de productie, de goederen moeten immers in dat land worden gemaakt.
- 3 **Ontwikkeling wisselkoersen.** Als de koers van de euro ten opzichte van buitenlandse valuta's stijgt, dus als de euro meer waard wordt, heeft dit twee gevolgen. De prijzen van goederen die Nederland exporteert, worden voor het buitenland hoger en importen worden goedkoper. Andersom is het zo dat als de euro goedkoper wordt, onze export daarvan profiteert maar importen duurder worden.
- 4 **Verloop van de dollarkoersen.** De dollar is nog steeds de dominante munt op de wereldmarkt bij de prijsstelling van goederen, zoals olie en andere grondstoffen. Het verloop van de dollarkoersen heeft direct gevolgen voor de prijzen die Nederland betaalt voor deze goederen.
- 5 **Ontwikkeling energieprijzen.** Energieprijzen zijn met name belangrijk voor het bedrijfsleven. Voor de productie van goederen zijn bedrijven afhankelijk van energie, en de prijs van energie vormt een onderdeel van de kostprijs van producten. Hogere energieprijzen betekenen voor consumenten hogere prijzen voor producten.

### 1.8.3 Economische indicatoren en de rol van het Centraal Plan Bureau

Het Centraal Plan Bureau (CPB) speelt een belangrijke rol bij prognoses (voorspellingen) voor de economische ontwikkeling van Nederland. Het CPB houdt in de prognoses ook rekening met de binnen- en buitenlandse

ontwikkelingen en de bijbehorende indicatoren die we hierboven hebben behandeld. Economische gegevens van het CPB dienen bijvoorbeeld als basis voor de Tronrede, waarin het kabinet zijn plannen ook op economisch gebied uiteenzet voor het komende jaar.

We besluiten dit hoofdstuk met een persbericht van het CPB van maart 2009, waarin de ontwikkelingen in de economie aan bod komen. Let ook op de voorspellingen voor de toekomst en de koppeling met de in subparagrafen 1.8.1 en 1.8.2 genoemde economische indicatoren.

● [www.cpb.nl](http://www.cpb.nl), maart 2009

## Centraal Economisch Plan 2009: Nederland verkeert in diepe recessie

De kredietcrisis die Nederland nu hard treft, is het gevolg van een explosief mengsel van macro-economische onevenwichtigheden en een reguleringskader voor financiële markten dat geen gelijke tred heeft gehouden met financiële innovaties.

Tegenover grote tekorten op de betalingsbalans in vooral de VS staan grote spaaroverschotten in met name China en de OPEC-landen – en ook Nederland. Die overschotten hebben voor een groot deel hun weg gevonden naar de Amerikaanse kapitaalmarkt, waardoor krediet daar goedkoop kon zijn.

Door financiële innovaties zijn de kredietrisico's in feite verstopt. Regulering en toezicht schoten tekort om dat verstopping te voorkomen. Daardoor konden speculatieve zeepbellen ontstaan, met name op de Amerikaanse huizen- en aandelenmarkt. [...]

### **Zware mondiale recessie**

De toename van de financiële onrust leidde eind vorig jaar tot een uitzonderlijk scherpe daling van bestedingen en productie in de Verenigde Staten en Europa. Mede als gevolg van toegenomen handelsstromen werd ook de rest van de wereld snel en hard geraakt. Vooral in Azië duikelde de uitvoer eind vorig jaar met tientallen procenten. Eerste realisatiecijfers en beschikbare voorlopende indicatoren wijzen erop dat de sterke mondiale productiedaling in de eerste helft van 2009 voort zal duren. In het eurogebied daalt het BBP dit jaar naar verwachting met 3¼%. Vanaf de zomer zullen het expansieve macro-economische beleid en de veronderstelde verbetering op de financiële markten naar verwachting geleidelijk leiden tot een keer ten goede. De wereldhandel zal in 2010 weer groeien, met 1½%, maar dit tempo ligt dan nog ver onder het langjarige gemiddelde. De economische groei zal in 2010 dan ook te gering zijn om een verdere stijging van de werkloosheid te voorkomen. In het eurogebied zal de werkloosheid naar verwachting oplopen tot bijna 12% in 2010, veel hoger dan de piek bij de teruggang aan het begin van deze eeuw.

**Krimp Nederlandse economie naoorlogs record**

De zware internationale economische omstandigheden laten Nederland niet onberoerd. In 2008 groeide de Nederlandse economie weliswaar nog met 2% op jaarbasis, maar de laatste drie kwartalen was er reeds sprake van krimp, bekeken van kwartaal-op-kwartaal. Met name in het vierde kwartaal viel de economische bedrijvigheid fors terug. Deze ontwikkeling zet zich de eerste helft van 2009 zelfs in nog wat sterkere mate door. Daarna trekt de economie heel geleidelijk weer aan, maar per saldo krimpt de economie zowel dit als volgend jaar. Dit jaar bedraagt de krimp liefst 3½%, de grootste krimp sinds 1931 (afgezien van de oorlogsjaren). Volgend jaar is de afname van het productievolume met ¼% geringer.

[...]



# Samenvatting

Veelvoorkomende begrippen in de economie zijn:

- schaarste;
- behoeften: individuele en collectieve behoeften;
- nutsmaximalisatie;
- welvaart;
- productiefactoren;
- macro-, meso- en micro-economie;
- economische orde.

De economische orde van een land zegt ons iets over de wijze waarop het economisch verkeer plaatsvindt. We onderscheiden drie vormen:

- centraal geleide planeconomie. In deze vorm is de planning van aanbod geheel gereguleerd door de centrale overheid;
- vrijemarkteconomie. In deze vorm is het alloceren van productiefactoren geheel overgelaten aan de vrije markt, dus aanbieders en consumenten bepalen gezamenlijk waar behoefte aan is en wat er wordt geproduceerd en afgenomen;

- georiënteerde markteconomie. Deze vorm vinden we veel in westerse landen en houdt het midden tussen de planeconomie en de vrijemarkteconomie. Het vrijmarktmechanisme speelt een belangrijke rol, maar de overheid heeft hierin een nadrukkelijk regulerende rol.

Binnen de economie kennen we drie niveaus:

- macro-economie: de economische processen binnen een land als geheel;
- meso-economie: economische processen op bedrijfstakniveau;
- micro-economie: economische processen op het individuele niveau van de consument en/of het bedrijf.

De stand van de economie kunnen we via indicatoren meetbaar maken. Er zijn twee soorten indicatoren:

- binnenlandse indicatoren;
- buitenlandse indicatoren.

# Begrippenlijst

<b>Alternatief aanwendbaar</b>	Meerdere combinaties mogelijk met de beschikbare middelen.
<b>Behoeft</b>	Menselijk verlangen waaraan voldaan wordt door de beschikking over schaarse goederen en diensten.
<b>Collectieve behoefte</b>	Behoeft die we allemaal nodig hebben en die we individueel niet kunnen invullen.
<b>Consumenten-huishouding</b>	Het economische woord voor 'gezin'.
<b>Economie</b>	Huishoudkunde.
<b>Indicatoren</b>	Factoren die de stand van de economie in een land meetbaar maken.
<b>Individuele behoefte</b>	Eigen behoefte, die ieder voor zich kan invullen.
<b>Inkomen</b>	Stroom van verworven koopkracht zonder in te teren.
<b>Lorenz-curve</b>	Grafische weergave van de personele inkomensverdeling in een land.
<b>Macro-economie</b>	Niveau binnen de economie dat betrekking heeft op productie, consumptie en overheidsgedrag van een land als geheel.
<b>Maximale behoeftebevredesting</b>	Het maken van keuzes uit diverse alternatieven die beperkt beschikbaar zijn.
<b>Meso-economie</b>	Niveau, het middenniveau, binnen de economie dat betrekking heeft op de economische processen in de bedrijfstak waarin bedrijven opereren.
<b>Micro-economie</b>	Niveau binnen de economie dat betrekking heeft op alles wat zich afspeelt bij individuele consumenten en bedrijven.
<b>Nutsmaximalisatie</b>	Met de beschikbare middelen combinaties maken die maximaal nut opleveren.
<b>Onstoffelijke behoefte</b>	Immateriële behoefte, zoals dienstverlening.
<b>Primaire behoefte</b>	Elementaire behoefte, zoals voedsel.

<b>Schaarste</b>	Spanning tussen de behoeften enerzijds en de beschikbare middelen anderzijds.
<b>Secundaire behoefte</b>	Niet direct noodzakelijke goederen, zoals luxe goederen.
<b>Stoffelijke behoefte</b>	Tastbare behoefte, zoals auto.
<b>Welstand</b>	Persoonlijke voorspoed.
<b>Welvaart</b>	Mate waarin de spanning tussen behoeften en beperkte middelen is opgeheven.
<b>Welzijn</b>	Mate van de bevrediging van behoeften die niet afhankelijk zijn van schaars beschikbare middelen.

# Vragen

1

- 1.1** Geef een omschrijving van het begrip schaarste.
- a** Schaarste is een tekort aan primaire levensbehoeften.
  - b** Schaarste is de zeldzaamheid van bepaalde goederen.
  - c** Schaarste is de spanning tussen behoeften en middelen.
- 1.2** Wat is een begrip uit de macro-economie?
- a** Het nationaal inkomen.
  - b** Ontwikkelingen in de bedrijfstak makelaardij.
  - c** De vraag van een bedrijf naar productiemiddelen.
- 1.3** Wat is een begrip uit de meso-economie?
- a** De hoogte van de hypotheekrente.
  - b** De omzet in de bedrijfstak makelaardij.
  - c** De overheidsuitgaven.
- 1.4** Wat verstaan we onder collectieve behoeften?
- a** Collectieve behoeften zijn de optelling van de gezamenlijke individuele behoeften.
  - b** Collectieve behoeften zijn behoeften waar de burgers van een land allemaal behoefte aan hebben en die door de overheid worden geleverd.
  - c** Collectieve behoeften zijn behoeften die door grote organisaties afzonderlijk worden uitgeoefend ten behoeve van het eigen collectief i.c. de eigen organisatie.
- 1.5** Waaruit bestaat het netto-inkomen?
- a** Uit gebonden + vrij besteedbaar inkomen.
  - b** Uit het gebonden inkomen.
  - c** Uit het vrij besteedbaar inkomen.
- 1.6** Het inschakelen van een makelaar voor de verkoop van een huis is het vervullen van:
- a** een onstoffelijke behoefte.
  - b** een primaire behoefte.
  - c** een collectieve behoefte.
- 1.7** Wat kunnen we zeggen over behoeften van de mens?
- a** Als de mens zijn behoeften heeft vervuld, zijn er geen behoeften meer.
  - b** Behoeften van de mens zijn oneindig.
  - c** Behoeften zijn ondefinieerbaar.

- 1.8** Is meer export goed of slecht voor een land?
- a** Slecht, want er zijn dan minder goederen en diensten beschikbaar voor de eigen bevolking.
  - b** Goed, want er is meer productie, meer omzet en er is ook meer geld tegoed van het buitenland.
  - c** Slecht, want voor de toenemende productie is energie nodig die geïmporteerd moet worden, wat weer geld kost.
- 1.9** Hoe kan groei van de nationale productie leiden tot meer investeringen?
- a** Groei van de nationale productie leidt niet tot meer investeringen, deze productie wordt immers direct doorverkocht dus er is minder voorraad.
  - b** Groei van de productie leidt tot meer investeringen omdat er dan extra arbeidskrachten worden aangetrokken.
  - c** Groei van de productie leidt tot meer investeringen op termijn omdat bedrijven hun prognoses naar boven bijstellen en voor de toenemende productie zijn extra kapitaalgoederen nodig.
- 1.10** Een stijging van de hypotheekrente heeft een:
- a** negatief effect op het vrij besteedbaar inkomen, er moet meer geld besteedt worden aan de primaire behoefte wonen.
  - b** positief effect op het bruto-inkomen, de verhoging van de hypotheekrente leidt tot hogere looneisen om dit te compenseren.
  - c** positief effect op het belastbaar inkomen: door de hogere hypotheekrente ontstaat meer renteaftrek waardoor het belastbaar inkomen stijgt.
- 1.11** Welke verdeling geeft de Lorenz-curve weer?
- a** De personele inkomensverdeling.
  - b** De verdeling van de inkomens over de productiefactoren.
  - c** De verdeling naar inkomenscategorie.

