



Kort verslag derde colloquium van het Expertisecentrum Woningwaarde 17 februari 2016

De conjunctuur op de woningmarkt op basis van de laatste Monitor Koopwoningen (Q4 2015)

Peter Boelhouwer: Hoogleraar Housing Systems TU Delft

Het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder consumenten groeit volgens de Monitor, terwijl het CBS een daling ziet in het algemene consumentenvertrouwen. De hypotheekaanvragen gaan verder omhoog. Deze trend is ingezet in het tweede kwartaal van 2013. Het vierde kwartaal is meestal het beste kwartaal van het jaar. Het aantal feitelijk afgesloten nieuwe hypotheeklen is wel licht gedaald; mogelijk door minder oversluitingen van bestaande hypotheeklen dan in het recente verleden.

Het aantal verkochte bestaande woningen ligt op 95% van voor de crisis, maar er zijn nu wel iets meer koopwoningen in Nederland.

Het overheidsbeleid (denk aan verplicht aflossen, LTV naar 103%, eerst verruiming en later weer versoering van schenkingsmogelijkheden) heeft een grote invloed op het handelen van consumenten in met name het laatste kwartaal van een jaar, maar niet voor de lange termijn.

Het aantal verkochte nieuwbouwwoningen is toch weer teruggezaakt (laatste gegevens: 3^e kwartaal 2015) en ook het aantal bouwvergunningen daalt. Beide liggen eigenlijk veel te laag, gezien het noodzakelijke aantal te bouwen woningen (ten minste 70.000-80.000 woningen per jaar) om de huishoudensontwikkeling bij te houden. De huidige vluchtelingenstroom zal de druk op de huurwoningmarkt nog verder doen oplopen.

Huurwoningen worden langer geëxploiteerd in plaats van dat ze plaats maken voor nieuwbouw. Ook worden er te weinig particuliere huurwoningen gebouwd; ontwikkelaars vinden de bouwgrond te duur. En bovendien: hoe ontwikkel je een duurzame particuliere huursector? Alle subsidies geleidelijk afschaffen? Transformatie van gebouwen tot appartementen is een druppel op een gloeiende plaat. Goede locaties in de steden raken op en het ontwikkelen van nieuwe locaties buiten de steden is nu veel minder een onderdeel van het ruimtelijke-ordeningsbeleid. Het gevolg is dat in sommige gebieden geloot moet worden onder inschrijvers van nieuwbouwoopwoningen.

(zie ook: www.bk.tudelft.nl/over-faculteit/afdelingen/otb-onderzoek-voor-de-gebouwde-omgeving/expertisecentrum-woningwaarde/)

Gevolgen voor de woningmarkt in het Groninger aardbevingsgebied

Harry van der Heijden: OTB – Research for the Built Environment

In het Groninger aardbevingsgebied staan zo'n 60.000 woningen. In de zwaarst getroffen delen is meer dan 60 procent van de woningen beschadigd. In het gebied wordt nog steeds gebouwd, maar de eisen zijn verscherpt. Versterkingsmethodes zijn echter nog in ontwikkeling. In het afgelopen half jaar is onderzoek verricht naar de woonbeleving, leefbaarheid, woonkeuzegedrag en het vertrouwen in de woningmarkt. Er is geëntequêteerd, met focusgroepen gesproken en er zijn ideeën en oplossingen van bewoners verzameld. Daarnaast zijn er secundaire analyses uitgevoerd op woningmarkt- en migratiegegevens.

Ruim een derde van de bewoners voelt zich onveilig. Zij vinden zich door de overheid niet voldoende serieus genomen. Velen hebben een dagtaak aan het afhandelen van schade en voelen zich vast zitten als gevolg van de slechte woningmarkt en de problemen die de aardbevingen veroorzaken.

Toch willen bewoners onder bepaalde voorwaarden wel in hun huis blijven wonen, omdat ze in grote mate tevreden zijn met hun omgeving. Tien procent wil beslist verhuizen en 28 procent wil dat misschien binnen twee jaar. Circa 45 procent wil zich tegen een redelijke prijs laten uitkopen door de gemeente. Een deel wil hun huis verkopen en er als huurder in blijven wonen. 55 procent wil graag dat de overheid hun woning aardbevingbestendig maakt. De financiële zorgen zijn dus groter dan het gevoel onveilig te wonen.

Huurders die het liefst vertrekken willen in de omgeving blijven, maar particuliere eigenaren willen vooral weg uit het risicogebied of weg uit de provincie. Er is echter nog geen opkoopregeling voor woningen met aardbevingsschade, wat door de onderzoekers wel wordt aanbevelen. Zij adviseren verder om de huidige waardedalingregeling te verbeteren, contra-expertise te handhaven en ruimhartig met de schadebepalingsregelingen om te gaan. Dat laatste geeft de minste kans dat bewoners te weinig vergoeding krijgen.

Woningmarkt- en leefbaarheidsonderzoek aardbevingsgebied Groningen, OTB en CMO STAMM, 2016 (zie ook <http://www.bk.tudelft.nl/over-faculteit/afdelingen/otb-onderzoek-voor-de-gebouwde-omgeving/onderzoek/publicaties/rapporten/>)

Een nieuwe methode van eigendomsbepaling van huur- en koopwoningen

Fereshtah Faqiri - CBS

Het CBS is voor de vaststelling van huur- en koopwoningen sterk afhankelijk van de WOZ-gegevens. WOZ en BAG worden gekoppeld via postcode-, huisnummer- en toevoegingsgegevens. De WOZ-gegevens worden echter door de gemeenten niet altijd goed bijgehouden, ervaart het CBS. Voor onbewoonde woningen (waar alleen een eigenaar bekend is maar geen bewoner) en woningen waarvan de eigenaar onbekend is, moeten we aannames doen en logisch nadenken, maar soms komen we er alsnog niet uit. Eigendom van leegstaande onverkochte woningen is bovendien moeilijk te achterhalen uit de data. Hetzelfde geldt voor woningen die gebruikt worden als tweede woning of pied-à-terre. Redenen voor het CBS om de methode te willen verbeteren door de eigendomssituatie – huur of koop – van *bewoonde woningen* vast te stellen op basis van de Basisregistratie Personen (BRP). Dat verhoogt de directe eigendomsvaststelling van 90,6 (huidige methode) naar 93,5 procent (nieuwe methode).

Een groot deel van de *onbewoonde woningen* wordt met data van het Kadaster ingevuld. De rest wordt alsnog indirect vastgesteld. Heeft een eigenaar één of twee woningen, dan worden deze als koopwoningen genoteerd. Zijn het er meer dan twee, dan worden het huurwoningen (voorheen legde het CBS de grens tussen 5 en 6 woningen).

De nieuwe methode voor *woningen waarvan de eigenaar onbekend is* (o.a. vanwege het ontbreken van een koppeling tussen de BAG en de WOZ) levert via het Kadaster voor 56 procent van de records een eigendomskenmerk op.

Het overall-resultaat van de verbeterde methode leverde iets meer koopwoningen en minder huurwoningen op voor het onderzoeksjaar. Deze uitkomsten zijn beter van kwaliteit dan die van de vorige methode.

Het CBS hoopt dat de Landelijke Voorziening-WOZ tot minder eigenaar-onbekende woningen leidt en dat via het Kadaster meer gegevens van woningeigenaren beschikbaar komen. Vanaf medio 2016 zijn de nieuwe gegevens van het CBS beschikbaar met terugwerking tot 2012.

Naar een evenwichtiger toepassing van de LTV-normen

Karel Schiffer – zelfstandig adviseur

Er is sprake van overschatting van de financieringsrisico's bij meer dan 100%-hypotheken.

Woningeigenaren zijn goed door de crisis gekomen. Nederlanders hebben een goede betalingsmoraal. Bovendien heeft het de welvaart bevorderd en het eigenwoningbezit doen toenemen. Inmiddels wordt er ook beter afgelost. Nederland is niet uniek met een volledige hypothecaire financiering en vergeleken met diverse andere landen zijn kopers hier niet slecht af: je kunt op jonge leeftijd al een huis kopen en de NHG dekt onder voorwaarden restschulden af.

Vanaf 2018 mag een hypotheek echter niet hoger zijn dan de aankoopwaarde van de woning (loan-to-value) en er wordt gedacht aan maximaal 90 en zelfs 80% aankoopfinanciering. Negatieve effecten van beperkende maatregelen worden daarbij onvoldoende erkend. Kopers zullen op zoek gaan naar aanvullende – dure – financiering of worden veroordeeld tot de vrijhuursector. Sparen voor een koopwoning is dan een extra last.

Een hoge LTV is dus goed verdedigbaar. Een Nota Eigenwoningbezit is gewenst om dit beleid te ondersteunen, want maatregelen zijn de afgelopen jaren zonder duidelijk beleid genomen; een gemeenschappelijke visie ontbreekt en er is geen goed beeld van de uitval. Het zou mooi zijn als dit onderwerp vóór de verkiezingen in 2017 op de agenda staat. In die nota zou de nadruk op toegankelijkheid van de koopwoningmarkt moeten liggen. De rente is nu laag, maar als deze gaat stijgen, ontstaan er alsnog aflossingsproblemen. En alle lichten op groen zetten leidt tot oververhitting van de markt, zoals in Ierland. De nota zou daarom sturingselementen moeten bevatten zonder de toegankelijkheid van de koopwoningmarkt te beperken.

Kopers komen te kort. Naar een evenwichtige toepassing van de LTV-normen, Peter Boelhouwer & Karel Schiffer, 2015 (zie ook <http://www.bk.tudelft.nl/over-faculteit/afdelingen/otb-onderzoek-voor-de-gebouwde-omgeving/onderzoek/publicaties/rapporten/>)

De waardering van woningen in de gereguleerde sector en de positie van het Waarderingshandboek Aart Hordijk – emeritus hoogleraar Real estate

Voor 1 juli 2016 moeten woningcorporaties de marktwaarde van hun woningbezit gewaardeerd hebben in verhuurde staat, op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde uit 2015. Tot nu toe waardeerden corporaties hun vastgoed meestal op basis van de bedrijfswaarde. Er zijn een basisversie en een full-versie van de nieuwe waarderingsmethode beschikbaar. Bij de basisversie volgt een corporatie het Waarderingshandboek volledig en bij de full versie mogen corporaties afwijken van het handboek, maar is de inzet van een taxateur verplicht.

Het is een goede zaak dat corporaties de marktwaarde van hun bezit bepalen en het is aan te raden om altijd de full versie te gebruiken. Op het handboek valt echter nog wel wat aan te merken. De maatregelen zijn te eenvormig en houden te weinig rekening met bijvoorbeeld bedrijfsruimten in gemengde complexen. Een ander bezwaar is dat de portefeuilles van corporaties onderling te zeer verschillen om algemene regels toe te passen. Per complex klopt de uitkomst vaak al niet. Ook de marktwaardebepaling wordt niet consequent gevolgd. De aannames voor prijsinflatie en leegwaardestijging uit het Waarderingshandboek zijn niet altijd en overal toe te passen. De taxateur wordt daardoor in zijn werk belemmerd.

De conclusie is dat het marktwaardebegrip moet verder moet worden uitgewerkt, de taxateur meer vrijheid moet krijgen om parameters aan te passen en dat ook de private gereguleerde huursector verplicht het handboek zou moeten hanteren.

Het Expertisecentrum Woningwaarde, opgericht door de TU Delft (Afdeling OTB, faculteit Bouwkunde) en het CBS, organiseert een serie Woningmarktcolloquia. Driemaal per jaar willen wij in deze vorm met een gevarieerd gezelschap van geïnteresseerden van gedachten wisselen over de ontwikkelingen op de woningmarkt. De bijeenkomst is op uitnodiging en primair informeren we elkaar over actuele trends op de koopwoningmarkt, nieuwe statistieken en nieuwe onderzoeksresultaten.
Meer informatie over het Expertisecentrum: <http://www.bk.tudelft.nl/over-faculteit/afdelingen/otb-onderzoek-voor-de-gebouwde-omgeving/expertisecentrum-woningwaarde/>