



Kort verslag twaalfde colloquium van het Expertisecentrum Woningwaarde Op 12 februari 2019

De conjunctuur op de woningmarkt op basis van de laatste Monitor Koopwoningen (Q4, 2018)

Peter Boelhouwer: hoogleraar Housing Systems, OTB, TU Delft

Het vertrouwen in de woningmarkt blijft zakken; er is in het vierde kwartaal van 2018 zelfs een verscherpte daling zichtbaar. Het CBS signaleert sinds medio 2018 een daling van het algemene consumentenvertrouwen. VEH ziet dat al sinds medio 2017 gebeuren. De krapte-indicator is opnieuw gedaald, een teken van lange wachttijden voordat een geschikte woning is gevonden. Alle maatschappelijke sectoren (zoals onderwijs, ziekenhuizen, politie) klagen over gebrek aan huisvesting voor personeel.

Sinds het eerste kwartaal van 2017 fluctueert het aantal hypotheekaanvragen tussen de 90.000 en 100.000 per jaar, nadat het in vier jaar opklom van circa 30.000 naar 110.000 per jaar.

Het aantal verkopen van bestaande woningen is weliswaar met ongeveer 10% gedaald, maar met 221.000 woningen nog steeds op een redelijk niveau. Dat lijkt het niveau van voor de crisis, maar omdat er sindsdien is bijgebouwd, valt het huidige aantal in verhouding toch wat lager uit.

De prijzen van bestaande woningen stijgen in het vierde kwartaal vaak wat sterker, maar in het laatste kwartaal van 2018 was de toename toch wat minder sterk, voor het eerst sinds 2013. Met name in Rotterdam en in de provincie Utrecht vindt nu voor het eerst afvlakking plaats. De grootste druk ervaren nu de provincies rond de Randstad. Op jaarbasis is een stijging van 9-10% genoteerd. Het aantal verkochte nieuwbouwkoopwoningen ligt al enkele jaren tussen de 8000 en 9000 per kwartaal. De productie daalt verder naar 6000 per kwartaal; bouwkostenstijgingen en hoge grondprijzen zijn daar mede debet aan. De afzet van zeer dure woningen lijkt een probleem te gaan worden. Hoogbouw, zoals in de binnenstad van Den Haag is voorgesteld, zal te duur zijn voor veel jonge woningzoekenden en te weinig interessant zijn voor ouderen die geen voorkeur hebben voor een appartement in de hoogbouw in het centrum.

Het verplaatsen van bedrijven ten gunste van woningbouw blijkt moeizaam; gemeenten kampen met een tekort aan ambtenaren en rijkssubsidies die er in vorige periodes wel waren. Harde bouwplanlocaties zijn daardoor niet zonder meer gegarandeerd.

De afgelopen jaren zijn circa 7000 à 8000 woningen per jaar in transformatieprojecten opgeleverd. Dit aantal zal waarschijnlijk dalen.

De uitgifte van bouwvergunningen is in het derde kwartaal van 2018 onverwacht gestegen. De aanvragers halen waarschijnlijk de vergunningaanvraag naar voren om gasloos bouwen nog te ontlopen.

Het streven om in 2018 34.000 sociale huurwoningen te bouwen is niet haalbaar gebleken. Ook hier spelen naast de bouwkostenstijging ook duurzaamheidseisen en een gebrek aan plancapaciteit een drukkende rol.

<https://www.tudelft.nl/bk/over-faculteit/afdelingen/otb/kenniscentra/expertisecentrum-woningwaarde/monitor-koopwoningmarkt/>
p.j.boelhouwer@tudelft.nl

Spanning op de koopwoningmarkt

Hans Wisman (Kadaster) en Rob Vrenken (CBS)

Het Kadaster en CBS hebben gezamenlijk in opdracht van het ministerie van BZK een aantal indicatoren ontwikkeld om de spanning op de koopwoningmarkt te monitoren en om de locatie van die spanning en de oorzaken van die spanning beter te kunnen duiden. Daaruit blijken structurele veranderingen op de koopwoningmarkt, zoals een zwakkere positie voor starters en een trek naar de steden. Op basis van dit onderzoek alleen zijn de oorzaken echter lastig te duiden.

Er zijn zeven spanningsindicatoren ontwikkeld: gemiddelde leeftijd van kopers, aantal koopstarters, kopers naar aantal verkrijgers, PBK naar regio, de vraagprijsindex, de gemiddelde aanbodtijd van de verkochte woningen en de ratio verkoopprijs/vraagprijs van de verkochte woningen.

Kenmerken van kopers zijn een toename van de gemiddelde leeftijd, wat vooral geldt voor doorstromers en juist niet voor de starters. Het aantal koopstarters daalt licht. De eerste aankoop lijkt zich nu sterker dan voorheen te concentreren rond het dertigste levensjaar. De groep 20-25-jarigen blijft nu echt achter, idem voor de wat oudere starter (veelal woonachtig in een huurwoning). Bij deze groepen ontbreekt waarschijnlijk vaak het extra vermogen dat vanwege de hoge prijzen en strengere hypotheekisen in aanvulling op een hypotheek nodig is.

Het aantal doorstromers binnen de koopsector groeit en deze groep concurreert nu met de koopstarters – en mogelijk ook met (particuliere) investeerders in hetzelfde segment, vooral in de steden.

Was de daling van koopwoningprijzen tijdens de crisisjaren in de Randstad niet anders dan in de rest van Nederland, de stijging van de verkoopprijzen is hier de laatste jaren veel harder gegaan dan in de rest van het land. De prijzen in de Randstad zijn hierdoor veel sneller terug op het niveau van voor de crisis geraakt.

De vraagprijsindex is gebaseerd op de ontwikkeling van vraagprijzen op Jaap.nl. De methode is vergelijkbaar met de Prijsindex Bestaande Koopwoningen van CBS en Kadaster. De index wordt viermaal per jaar geactualiseerd en is met terugwerkende kracht vanaf het eerste kwartaal van 2014 beschikbaar, voor Nederland als geheel en per provincie. Deze index is nu alleen nog beschikbaar in tijden van een opwaartse markt. Interessant is hoe deze reageert als de markt omslaat.

De periode dat een woning te koop staat is kort; steeds vaker worden woningen niet meer aangeboden maar gaan ze direct van de hand. Er wordt nu ook in middelgrote steden en delen van de Randstad en Flevoland niet meer onder de vraagprijs geboden, waardoor woningprijzen als 'vanaf'-prijzen te beschouwen zijn. Het rimpeleffect vanuit de grote steden is hier goed zichtbaar, met name rond Amsterdam.

hans.wisman@kadaster.nl

rce.vrenken@cbs.nl

De Nederlandse buy-to-let markt

Janneke Michielsen

Sinds een aantal jaren is in Nederland sprake van een groei van de particuliere huursector. In het totaal gaat het inmiddels om 5% van de woningvoorraad. Koopwoningen worden gekocht met als doel deze te verhuren (buy-to-let), waardoor ze niet meer beschikbaar zijn als koopwoning. Het aandeel particuliere huurwoningen is vooral hoog in de grote steden en studentensteden zoals Groningen en Maastricht.

Onder particuliere verhuurders vallen eigenaren (zowel natuurlijke als niet-natuurlijke personen) met een portfolio van maximaal 50 huurwoningen. Bijna 40% van de eigenaren heeft slecht één te verhuren woning (10% van het totaal). Daar zitten ook eigenaren tussen die een woning voor hun (al of niet) studerende kinderen hebben gekocht. De groep met meer dan vijf woningen (ca. 15% van de eigenaren) beheert de helft van het aantal buy-to-let-woningen.

Hoewel analisten vermoeden dat buy-to-let op regionale schaal de koopprijzen opdrijft omdat de koopwoningmarkt erdoor wordt verkleind, blijkt dit niet uit het onderzoek. De koopprijzen van woningen zijn sinds de crisis weliswaar gemiddeld sneller gestegen in gemeenten met een hoog aandeel buy-to-let-woningen, maar een significante samenhang is niet gevonden in de

woningprijsmoedellen. Zo verklaren andere factoren (bijvoorbeeld de stijging van inkomens) de helft van de prijsstijging in de drie onderzoeksgemeenten Groningen (10% buy-to-let) Breda (5%) en Zoetermeer (1%) (bronnen: Kadaster en CBS). Ook bleek uit het onderzoek dat in Groningen het aandeel buy-to-let-transacties juist afnam, terwijl de prijzen stegen. De recentere prijsstijgingen worden met een grotere waarschijnlijkheid veroorzaakt door de trek naar de stad en een groeiend tekort aan zowel huur- als koopwoningen. Doordat vooral in steden de vraag groter is dan het aanbod, is het aantrekkelijk voor beleggers om daar woningen te kopen voor verhuur.

janneke.michielsen@kadaster.nl

Het rapport is te vinden op <https://repository.tudelft.nl/islandora/object/uuid%3Ae9c80471-1cdb-4d6f-b03f-f60bfcff5583>

IndexWoning ('IW')

Antoon Oosterhuis

De huidige woningmarkt heeft geen stimulerende invloed op de economie: veel werknemers kunnen geen woning vinden of betalen en de bouwsector heeft een lage woningbouwproductie.

Door een deel van de overeengekomen verkoopprijs vijf jaar naar de toekomst te verleggen, kunnen woningen beter betaalbaar worden. Deze korting (op basis van de Prijsindex Bestaande Koopwoningen) wordt na een aantal jaren terugbetaald, afhankelijk van de prijsontwikkeling: 1% prijsstijging is 1% terugbetaling. Stijgen de prijzen niet, dan vindt ook geen nabetaling plaats.

Tussentijdse wijzigingen aan de woning, zoals onderhoud of verbouwing, zijn niet van invloed op de regeling. De koper betaalt bij een hoger dan verwachte prijsstijging een premie die maximaal 50% van de korting zal bedragen. Hoe hoger de afgesproken korting, hoe hoger de premie bij een prijsstijging. Mochten de woningprijzen dalen, dan vindt bij verkoop geen nabetaling plaats. De lasten komen daardoor niet boven de waarde van de woning uit.

Eigenaren die bij verkoop niet het gehele bedrag per direct nodig hebben, maar wel hun woning willen kopen, kunnen voor deze regeling kiezen.

Het IW-principe kan interessant zijn voor bijvoorbeeld jonge mensen: zij kopen de woning met korting, waarna hun ouders later de nabetaling voor hun rekening nemen. Jonge kopers kunnen wellicht na vijf jaar de nabetaling zelf betalen, dankzij een groeiend inkomen.

Voor makelaars kan deze financieringsconstructie betekenen dat zij meer woningen kunnen verkopen in moeilijke tijden.

IW vermoedt een potentieel marktaandeel van 10 procent. Mogelijk is IW ook interessant voor grote beleggers die moeite hebben met de verkoop van hun woningen.

antoon@innobizzer.nl

Versnelling woningbouw

Willem Korthals Altes (hoogleraar Grondbeleid, OTB, TU Delft)

Ieder kwartaal dient, als onderdeel van de Europese Monetaire Unie, aan de Europese Commissie inzicht te worden gegeven over het saldo en de schuld van alle overheden. Ook gemeenten moeten deze 'Informatie voor derden' (IV3) doorgeven aan het CBS. Dit gebeurt zes keer per jaar: de begroting, de kwartaalcijfers en de jaarcijfers op grond van de door de gemeenteraad vastgestelde jaarrekening. Uit deze gegevens kunnen resultaten van gemeentelijke grondexploitaties worden geanalyseerd, waarbij blijkt dat op dit gebied gemeentebegrotingen structureel achterblijven bij de rekening en derhalve begrotingen niet echt sturend zijn voor de financiële uitkomst van het grondbeleid.

In 2018 zal waarschijnlijk een positief saldo van een miljard euro worden behaald op grondexploitatie, zo blijkt uit de IV3-rapportages tot en met het derde kwartaal van 2018. Deze uitkomst is pas half 2019 definitief te noemen, als de jaarrekeningen zijn verschenen.

Dit positieve saldo wordt niet behaald door extra activiteit van gemeenten. De grondverkoop aan ontwikkelaars stagneert en investeringen in bouw- en woonrijpmaken van grond dalen. Boekwinsten – in de crisis genomen tekorten blijken niet meer nodig te zijn – spelen een belangrijke rol. De cijfers laten geen versnelling zien van woningbouw. Er zijn voldoende bouwlocaties beschikbaar, maar deze worden nog niet benut. Een tekort aan bouw personeel en bouwmaterialen speelt ook een rol, maar

is geen allesverklarende factor. Ontwikkelaars verkopen hun woningen voor marktconforme prijzen en met de huidige hoge prijzen is marktabsorptie beperkt. Slechts weinig huishoudens kunnen de hoge marktconforme prijzen van nieuwbouwwoningen betalen. Bij een lagere woningprijs zou marktabsorptie hoger kunnen zijn, maar het is meestal niet in het economische belang van een grondeigenaar om woningen onder de marktprijs te verkopen. Om dit proces te doorbreken zullen gemeenten eerst zelf doelen moeten stellen en daarop hun beleid moeten afstemmen. Indien zij de bouwproductie willen verhogen dan zullen zij afspraken moeten maken met grondeigenaren over woningbouw en moeten ingrijpen, bijvoorbeeld via minnelijke verwerving of onteigening, wanneer grondeigenaren niet bereid of in staat zijn om de woningbouw te versnellen. Dit vraagt om overheidsprioriteit, middelen en ambtelijke capaciteit of de keuze om het woningtekort niet aan te pakken.

w.k.korthalsaltes@tudelft.nl

<https://repository.tudelft.nl/islandora/search/financiele%20gegevens%20bouwgrondexploitatie?collection=research>

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/>