



Kort verslag zevende colloquium van het Expertisecentrum Woningwaarde 16 mei 2017

De conjunctuur op de woningmarkt op basis van de laatste Monitor Koopwoningen (Q1, 2017)

Peter Boelhouwer: hoogleraar Housing Systems, OTB, TU Delft

Het algemene consumentenvertrouwen, zoals gemeten door het CBS, is verder gestegen; de Eigen Huis Marktindicator, een belangrijke indicator voor de koopwoningmarkt, peilt echter sinds medio 2016 een lichte daling.

Het aantal hypotheekaanvragen is in het eerste kwartaal van 2017 gedaald ten opzichte van het voorliggende kwartaal, maar is wel hoger dan een jaar geleden (>90.000). Het eerste kwartaal laat altijd wat minder aanvragen zien, om vervolgens door het jaar heen op te lopen. Ditmaal kan deze stijging in de komende kwartalen echter beperkt of zelfs uit blijven, omdat er opnieuw weinig koopwoningen zijn aangeboden (in Q4 iets meer dan 6000).

Het aantal hypotheeken met NHG groeit nog steeds, behalve in de provincies Utrecht en Noord-Holland, waar sprake is van stabilisatie. In de vier grote steden stopt de groei hiervan. Utrecht en Amsterdam vertonen nu een daling, omdat daar steeds minder koopwoningen worden aangeboden die voor NHG in aanmerking komen. In Amsterdam worden ook veel woningen zonder hypotheek, en dus ook zonder garantie verkocht.

De mediane koopprijs bedraagt inmiddels al weer € 258.000, wat zeker voor de lagere inkomensgroep de financiering problematischer maakt. Starters vinden steeds moeilijker een koopwoning, die zij gefinancierd kunnen krijgen; ook in kleinere steden ontstaat nu krapte. Het prijsindexcijfer van bestaande woningen ligt nog wel onder dat van 2008, behalve in de vier grote steden waar het op of ver boven het niveau van 2008 ligt. Uit de zaal komt de bevinding dat doorstromers nog steeds eerst hun woning verkocht willen hebben, voordat ze een andere woning kopen. Voor hogere inkomens is de leencapaciteit weliswaar verbeterd, maar voor modale inkomens loopt dit minder op. Een uitwijk naar de huursector is vanwege de hoge huren en de inkomenseis voor nieuwe huurders nauwelijks mogelijk.

Het aantal verkochte bestaande woningen daalde in het eerste kwartaal (zoals gebruikelijk), maar die daling is bescheidener dan in voorgaande jaren. Het aantal verkochte nieuwbouwwoningen steeg in het vierde kwartaal van 2016 (meest recente cijfer) van circa 7500 naar 8500. Omdat er meer woningen verkocht worden dan dat andere woningen te koop worden aangeboden, daalt de krapte-indicator (de ruimte op de markt van bestaande koopwoningen) fors sinds 2013. Wel zijn er meer verschillen tussen de regio's te constateren.

Het aantal verleende bouwvergunningen voor huur- en koopwoningen is in het vierde kwartaal van 2016 (meest recente cijfer) licht gestegen naar 16.000, maar zal naar verwachting van de opstellers van de monitor niet verder toenemen. Enkele redenen zijn dat er moeilijk nieuwe locaties in en buiten de steden te vinden zijn en dat ontwikkelaars problemen ondervinden met financiering, wat tot minder en kleinere projecten leidt. Vooralsnog wordt maar de helft gebouwd van wat eigenlijk nodig is: circa 40.000 per jaar in plaats van 80.000. De opleveringen zullen naar verwachting niet

verder stijgen, hoewel er meer opdrachten bij architecten liggen en sommige gemeenten en een enkele provincie locaties versneld proberen te ontwikkelen. Er zijn meer tegenwerkende krachten, zoals een tekort aan bouwvakkers.

Vernieuwing CBS-statistiek Verleende Bouwvergunningen

Anke Wolters: Hoofd Vastgoed en Woningmarktstatistieken CBS

Dit jaar is het CBS overgestapt op een nieuwe statistiek Verleende Bouwvergunningen. Het doel van deze vernieuwing is om de statistiek een betere economische indicator te laten zijn voor de landelijke ontwikkelingen van verleende vergunningen. Samenvattend worden nu de non-respons en late respons op een andere manier in de cijfers verwerkt. Tot voor kort werden de cijfers na publicatie van een verslagmaand niet meer bijgesteld, maar kregen ze direct de status 'definitief'. Respons die na afsluiting van de verslagmaand alsnog binnenkwam, werd verwerkt in de verslagmaand die op dat moment onder handen was. De vergunningen worden nu gemeld in de maand waarin de vergunning is verleend en niet meer in de maand waarin de gemeente de verlening aan het CBS doorgeeft. Bij de eerste publicatie van een verslagmaand is de respons boven de 80%, de rest wordt ingeschat. Bij de volgende maandpublicatie wordt een deel van de schatting vervangen door de alsnog binnenkomen respons. Dit gebeurt een jaar lang, waardoor de cijfers een jaar de status 'voorlopig' houden. Daarna worden de cijfers definitief gemaakt. Om een goede inschatting te geven van de feitelijke landelijke afgegeven vergunningen waren een methodeverandering en een ophoging van het aantal data nodig om de non-respons te ondervangen. De ophogingsfactor is afhankelijk van het inwoneraantal van de non-responsgemeente en wordt toegepast voor een beperkt aantal variabelen. De respons zal ook in de nieuwe methodiek geen 100% zijn, maar een aantal maanden na de maand waarin de vergunning is verleend zal dankzij deze nieuwe methode de kwaliteit toenemen. Het schatten van gegevens die door non-respons niet binnenkomen, hoogt de nieuwe cijfers ten opzichte van de oude iets op.

Inmiddels zijn door het CBS alle cijfers vanaf 2012 volgens de nieuwe methodiek herberekend. Voor elke maand worden zowel de absolute verschillen als de verschillen op basis van het voortschrijdend 12-maandsgemiddelde en een index weergegeven. Door de bijschatting van de non-respons die ook bij deze herhaalactie is toegepast, ligt het aantal bouwvergunningen tussen de 3 en 8% hoger. De pieken en dalen zijn wat afgezwakt. Dat geldt ook voor de totale bouwkosten (de nieuwe berekenwijze zorgt voor een lichte stijging van materiaalkosten en arbeidskosten), maar de trend blijft zichtbaar.

(Zie ook een recent artikel: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2017/13/vergunde-bouwsom-voor-bedrijfsgebouwen-blijft-achter> en het paper Verschillenanalyse: <https://www.cbs.nl/nl-nl/onze-diensten/methoden/onderzoeksomschrijvingen/aanvullende%20onderzoeksbeschrijvingen/verschillenanalyse-methodewijziging-bouwvergunningen>)
a.wolters@cbs.nl

Woningaankoop voor verhuur

Paul de Vries: Kadaster

Beperken particulieren die woningen kopen om te verhuren het toch al geringe aanbod voor koopstarters, wilde het Kadaster weten. Daarnaast wordt momenteel onderzoek gedaan.

Het aantal koopwoningen dat door particulieren wordt verhuurd vormt een kleine markt van 4% van het aantal koopwoningen: circa 260.000. Ongeveer de helft daarvan is eigendom van particulieren die een of twee woningen verhuren. De andere helft betreft particulieren die tot 50 woningen verhuren. Nog eens 100.000 worden bedrijfsmatig verhuurd door kleine eigenaren. Het betreft vooral kleine, goedkope woningen. Vaak worden die woningen verhuurd aan studenten: ten opzichte van het landelijk gemiddelde staan steden met veel studenten zoals Groningen, Maastricht en Amstelveen bovenaan.

Het aandeel verhuurde koopwoningen groeit de laatste paar jaar met 10% per jaar en is vooral een ontwikkeling in grote steden. Deze markt groeit naar 6% (in Amsterdam is dit al een markt van 12,6%). Het gaat steeds vaker om kleine woningen (oppervlak van maximaal 50 m²). Bijna 30% van de aankopen heeft een aankoopprijs rond de € 100.000, maar het aandeel duurdere woningen is aan

het groeien. Ook hier is de hoofdstad de grote uitzondering. Hier zijn particuliere verhuurders in alle prijsklassen en alle oppervlakteklassen actief.

Wellicht houden eigenaren na verhuizing tijdelijk een huis aan voor verhuur, bijvoorbeeld in afwachting van verkoop. Deze gevallen zijn in de analyse niet te isoleren.

Het Kadaster wil de verhuurmarkt van koopwoningen verder analyseren. In het derde kwartaal 2017 staat een gezamenlijke publicatie met de NVM hierover in de planning.

Paul.devries@kadaster.nl

Amsterdam house prices: Subdistrict dynamics and risks

Alfred Teye

Alfred Teyes promotieonderzoek aan de TU Delft met de titel 'Financiële risico's eigenwoningbezit: meetmethoden en analyseinstrumenten' is gericht op de vraag hoe betalings- en vermogensrisico's, verbonden aan het eigenwoningbezit en de factoren die risico's beïnvloeden, gemeten en geanalyseerd kunnen worden en welke gegevens daarvoor nodig zijn. Er wordt rekening gehouden met producten om de risico's voor huishoudens te beperken, zoals de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) of een mogelijke woningwaardeverzekering. De nadruk in zijn onderzoek ligt op mogelijke verbeteringen van methoden en technieken op het terrein van woningprijsontwikkelingen in Nederland die door het Centraal Bureau voor de Statistiek overgenomen zouden kunnen worden ten behoeve van bestaande indexen.

Een van de deelonderzoeken is een analyse van woningprijsontwikkelingen in Amsterdam op basis van CBS-gebiedsindelingen van Amsterdam en NVM-data. Tijdens de crisisjaren daalden de huizenprijzen in Amsterdam scherper dan elders in Nederland en nu stijgen de prijzen sneller dan elders in Nederland. Amsterdam is op zichzelf ook nog eens divers, want binnen de gemeente is sprake van grote verschillen in prijsontwikkeling. De hedonische prijsindex laat zien hoe groot de verschillen zijn: van € 225.000 tot € 375.000 (2015). Op dat punt doen de verschillen denken aan een stad als Londen, die ook een grote diversiteit kent. Amsterdam kent overigens een vrij kleine particuliere woningvoorraad: 28% van de woningvoorraad is particulier bezit.

De informatie over de prijsontwikkelingen binnen de gemeente is nuttig als je als koper uit bent op maximaal rendement dan wel weinig risico wenst bij de aankoop en verkoop van een woning. De data zouden nog verder uitgesplitst kunnen worden naar woningtype.

A.L.Teye@tudelft.nl

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/>