

Kort verslag zesde colloquium van het Expertisecentrum Woningwaarde 7 februari 2017

De conjunctuur op de woningmarkt op basis van de laatste Monitor Koopwoningen

Peter Boelhouwer: hoogleraar Housing Systems, OTB, TU Delft

2016 kende het hoogste aantal woningverkopten ooit: de economie trekt aan en de hypotheekrente is laag. De verkoopprijzen nemen in het hele land toe en op veel woningen wordt meer dan de vraagprijs geboden. Het aanbod aan beschikbare koopwoningen daalt nog steeds, waardoor ook de beschikbaarheid van koopwoningen voor lagere inkomens onder druk komt te staan. De druk op de (koop)woningmarkt ontstaat onder meer door de lage bouwproductie. Het aantal opgeleverde woningen komt uit op 54.000 (waarvan tot en met september 2016 25.000) en voor 2017 wordt een daling verwacht, omdat het aantal bouwvergunningen maar niet wil doorgroeien. Veel gebouwen die zich goed lenen voor ombouw tot woningen zijn inmiddels opgeleverd; transformatie zal de woningproductie niet sterk laten groeien. Een optie is nog wel een hogere woningdichtheid, zoals Amsterdam van plan is. Vanwege de lage spaarrentes worden ook woningen verkocht voor de verhuur. Zelfs op veilingen worden nu veelal marktconforme prijzen geboden.

Het vertrouwen onder consumenten is positief en het laatste jaar liet dan ook een recordaantal hypotheekaanvragen zien. Maar door strengere eisen worden ook veel aanvragen afgewezen. De prijzen voor heel Nederland liggen gemiddeld nog 11% onder die van 2008. Utrecht en vooral Amsterdam zitten echter al boven de prijzen uit 2008. In de laatste gemeente stijgt door het geringe woningaanbod de gemiddelde woningbezetting weer omdat jongeren noodgedwongen langer thuis blijven wonen. Den Haag en Rotterdam zijn zo goed als terug op hun 2008-niveau.

De prijzen blijven in 2017 stijgen, waarschijnlijk met zo'n 6%.

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

Herstel particuliere woningmarkt in regionaal perspectief

Frank van der Harst: Kadaster

De Nederlandse koopwoningmarkt herstelt sinds 2013, maar niet in alle regio's in dezelfde mate. Regionale verschillen kunnen worden vastgesteld aan de hand van de ontwikkeling van het aantal transacties, van de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (de prijs gecorrigeerd voor verschillen in pakketsamenstelling per periode) en van de vierkantemeterprijs.

Het aantal transacties verdubbelde in grote delen van het land, in zwakke delen groeide het aantal met minstens 50%. Bijna alle gemeenten zitten nu boven het niveau van 2008, behalve Groningen en een deel van Zeeland. Uitgedrukt als indexcijfer (waarbij 2006=100) komt het aantal transacties in 2016 uit op de waarde 97. Wel is daarbij sprake van een behoorlijke spreiding per gemeente.

De Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) staat eind 2016 op 94 (2006=100), De prijzen hebben ook nog niet het niveau van 2008 bereikt, behalve in de vier grote steden en een deel van Zeeland. Een andere manier om de gerealiseerde verkoopprijzen beter vergelijkbaar te maken, is het bestuderen van de koopsom per m². Het indexcijfer (2006=100) voor de vierkantemeterprijs komt in 2016 uit op 104 voor Nederland als geheel. Vanaf 2013 is de prijs per m², op enkele gemeenten na, in heel Nederland gestegen. In veel gemeenten met maximaal 10%, maar met name in de Randstad en Nood-Brabant kennen gemeenten ook prijsstijgingen tot 20% of zelfs daarboven.

In 2016 zijn twee maal zoveel woningen verkocht als in 2013: 240.000 versus 120.000. Het Kadaster maakt nu ook een onderscheid tussen koopstarters en doorstromers op de koopwoningmarkt. Liepen koopstarters in 2013 nog gelijk op met doorstromers, daarna stagneerde de koop door starters op jaarlijks bijna 90.000 woningen in 2016.

frank.vanderharst@kadaster.nl

Beschikbare woningmarktdata ontsluiten met QlikSense en QlikView

Mirjam van Kooten en Sjoerd Meeuwssen: Hippoline

Met betrekking tot de woningmarkt zijn in Nederland veel data beschikbaar. Maar op basis van die data is de werking van de woningmarkt nog niet te bestuderen. Daarvoor dienen de data eerst omgezet te worden in een zinvolle weergave van (combinaties) van datareeksen. Voor het inlezen van databronnen van derden – bijvoorbeeld open data –, en het combineren, beheren en actualiseren van data zijn geavanceerde programma's beschikbaar. Hippoline levert voor diverse vakgebieden, waaronder de woningsector, dergelijke programma's, zoals QlikSense en QlikView en voor HDN heeft het de Markt Index en de Process Index ontwikkeld. Met een veelheid aan scripts zijn data te koppelen en te visualiseren. Via

<https://hippoline.wetransfer.com/downloads/02a32dee3843de47cbad1395f146eca420170207161933/c739bb> zijn de gepresenteerde software en applicatie te downloaden waarmee is uit te proberen hoe deze manier van data-ontsluiting werkt. In deze zipfile zitten twee documenten:

1 Qlik_Sense_Desktop_setup 3.1.4

2 Kwartaalmonitor cijfers in Qlik Sense.qvf

Het eerste bestand (Qlik_Sense_Desktop_setup 3.1.4) is een execute file die de software Qlik Sense installeert op een te bepalen plek op de lokale pc (bijvoorbeeld C:\...\Documents\). Daarbij worden ook een map "C:\...\Documents\Qlik" en enkele submapjes aangemaakt.

Vervolgens moet je nog het tweede bestand (Kwartaalmonitor cijfers in Qlik Sense.qvf) kopiëren of verplaatsen naar de submap "C:\...\Documents\Qlik\Sense\Apps".

Via de snelkoppeling op het bureaublad is Qlik Sense op te starten en kan met de cijfers uit de Monitor Koopwoningmarkt worden geëxperimenteerd (verschillende reeksen (tegelijk) selecteren, verschillende tijdsperiodes selecteren, deelselectie maken, andere grafiektypen kiezen, etc.). De onderliggende cijfers zijn overigens niet rechtstreeks uit deze software te exporteren.

<http://www.hippoline.nl/>

Visie op voorstellen uit recente essays en recent onderzoek uitgevoerd in opdracht van NVB

Leendert Meijers: NVB Vereniging voor ontwikkelaars & bouwondernemers

Het vertrouwen in de economie en de woningmarkt piekt, en nadert het topjaar 2008. Woningprijzen stijgen, vooral in de vier grote steden en de hypotheekrente is zeer betaalbaar. Mooie parameters, ook volgens het EIB, maar er zijn nog veel knelpunten.

Op basis van twee recente rapporten, geschreven in opdracht van NVB, 'Naar een hervorming van de woningmarkt. Niets doen is geen optie' (Boelhouwer & Schiffer) en '(Ver)bouwen voor woonwensen' (De Zeeuw & Drost) presenteert Meijers twaalf samenhangende voorstellen voor een fundamentele hervorming van de woningmarkt:

- Anticyclisch woonbeleid met tijdelijke en structurele maatregelen
- Eigendomsneutraal woonbeleid
- Opnieuw een ISV voor complexe (binnenstedelijke) woningbouwlocaties en transformaties
- Deltaplan voor verduurzaming bestaande woningvoorraad
- Regionaal woningmarktbeleid
- Onderlinge afstemming woonbeleid, zorg en pensioen
- Sterke corporatiesector
- Betere beheersing financiële risico's particulieren en optimale toegankelijkheid koopsector
- Heldere NIBUD-normering van maximale woonuitgaven voor huur- en koopwoning
- Nederlands Hypotheek Instituut waarin ook institutionele beleggers participeren
- Tekort aan bouwgrond aanpakken

-Afschaffen verhuurderheffing en de bouw van betaalbare huur- en koopwoningen.

De maatschappelijke meerwaarde van koopwoningen wordt door de overheid onderschat. Eigendom leidt tot grotere verantwoordelijkheid voor de woning en de woonomgeving. Ook kan de waarde van de koopwoning op latere leeftijd dienen als voorziening in zorgkosten en pensioen.

De bouwsector zou zelf ook kunnen bijdragen in het wegwerken van knelpunten: sneller bouwen, de prijzen laag houden hoewel de winstmarges van bouwbedrijven heel laag zijn, meer eigen grond inzetten. Een tekort aan bouwvakkers kan een belemmering worden, evenals een groter deel eigen geld dat banken verlangen voordat zij leningen verstrekken voor bouwprojecten.

www.nvb-bouw.nl

Nieuwe methode eigendomsbepaling woningvoorraad

Gelske van Daalen: CBS

Het CBS heeft een nieuwe, verbeterde, methode voor de afleiding van huur- en koopwoningen ontwikkeld. Er bestaat geen landelijk register waarin de eigendomssituatie van woningen is vastgelegd. Deze status moet worden afgeleid. De nieuwe methode is opgebouwd uit een directe koppeling tussen BAG-WOZ en BRP (93% wordt daaruit direct afgeleid), plus Kadasterdata (de eigenaar is óf de bewoner óf een rechtspersoon), aangevuld met het Rechtspersonen en Samenwerkingsverbanden Identificatienummer (RSIN). Daarnaast wordt gebruik gemaakt van gegevens van corporaties, het bedrijvenregister, de huurenquête en het NCCW-bestand.

Vijf procent van de voorraad is nu niet direct te benoemen als huur- of koopwoning omdat er bij deze woningen geen bewoner is ingeschreven. Aan het oormerken van dat deel van de woningvoorraad is het CBS de meeste tijd kwijt.

Verschillen tussen BAG- en WOZ-gegevens, het ontbreken van gegevens en het niet juist invullen van WOZ-gegevens door gemeenten, bemoeilijken de eigendomsbepaling. Is een zorgcomplex of een studentenflat één woning of zijn het meerdere woningen? Welke woningen zijn opgeleverd na nieuwbouw en welke niet? Bestaat een woonwinkelpand uit één of twee objecten? De verwachting is dat met de komst van de LV-WOZ de BAG en WOZ beter op elkaar zullen aansluiten.

De nieuwe methode levert iets meer koopwoningen op en iets minder huurwoningen dan de oude methode. De eigenaar is gebaseerd op de BSN/RSIN-eigenaar van het WOZ-object.

Bij een afleiding van huur- en koopwoningen blijven altijd twijfelgevallen. Is Airbnb huur of koop?

Wat als een woonhuis als recreatiewoning wordt gebruikt? Is een appartement dat ouders kopen als woonruimte voor een studerend kind een huurwoning of een koopwoning? De huurwoningen worden in de nieuwe methode verder uitgesplitst in huurwoningen in eigendom van een woningcorporatie en huurwoningen in eigendom van overige verhuurders. Inmiddels is de kwaliteit van dit onderdeel ook hoog; voor 2016 kon bijna 98% van de corporatiewoningen in één keer, met een directe koppeling, worden vastgesteld.

g.vandaalen@cbs.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/>