

Kort verslag TIENDE colloquium van het Expertisecentrum Woningwaarde 8 mei 2018



De conjunctuur op de woningmarkt op basis van de laatste Monitor Koopwoningen (Q1, 2018)

Peter Boelhouwer: hoogleraar Housing Systems, OTB, TU Delft

Het consumentenvertrouwen volgens de Monitor is in het eerste kwartaal van 2018 verder gedaald en ligt nu boven de 105. Wanneer deze trend doorzet zullen er voor het einde van 2018 voor het eerst sinds 2014 weer meer huishoudens zijn die geen vertrouwen in de woningmarkt hebben dan huishoudens die positief gestemd zijn. Het CBS-consumentenvertrouwen neemt al een jaar niet verder toe. Schaarste aan gewenste woningen is daarvan de oorzaak. Positief is dat het aantal hypotheekaanvragen groeit en nu de 100.000 heeft bereikt. Het totaal aantal daadwerkelijk verstrekkingen daalt echter wel. Het aantal hypotheeklen onder NHG groeit licht in de vier grote steden.

De mediane verkoopprijs groeit, maar de leencapaciteit voor de modale een- en tweeverdieners groeit niet mee en ligt er ver onder. Dat maakt instroom voor starters steeds moeilijker. Zorgelijk is het aantal verkopen van bestaande woningen. Er is sprake van een forse daling, die zelfs voor een eerste kwartaal omvangrijk is. De lijn golft naar beneden sinds het vierde kwartaal van 2016. Ook de duurdere woningen lijken moeilijker verkoopbaar. Het gevolg is dat steeds meer Randstadbewoners op zoek gaan naar een woning tot ver buiten de Randstad. Er is belangstelling tot in Zwolle en in de Achterhoek.

De krapte-indicator is iets teruggelopen (4-5), maar dit wordt vaak verkleind door het seizoenseffect. Begin 2013 stonde de indicator op 30 en daalde sindsdien.

De vier grote steden zitten ruim boven het landelijke prijsindexcijfer. Amsterdam is de snelste groeier en snelste hersteller. Wel zijn diverse huur- en koopwoningprojecten voor middeninkomens onbetaalbaar geworden, zoals de nieuwbouw van het recent opgeleverde Pontsteiger in het IJ (met huur- en koopwoningen).

Het aantal opgeleverde, aangeboden en verkochte nieuwboukoopwoningen neemt weer af. Dat zal kunnen doorzetten omdat het vierde kwartaal van 2017 een daling aan afgegeven bouwvergunningen liet zien. In de regio is nog wel sprake van groei.

Een rentestijging naar 3,5% is nog op te vangen. De rente daalt nu en inkomens groeien weer. Dat samen kan leiden tot verder oplopende prijzen.

Corporaties zouden moeten helpen de woningproductie op te voeren, zodat de overloop vanuit de huurwoningenmarkt daalt.

Andere mogelijke oplossingen zijn: betere doorstromingsmogelijkheden voor gezinnen, meer tijdelijke huisvestingsmogelijkheden, bouwen van snel opleverbare woningen die diverse bouwers en projectontwikkelaars aanbieden. Mogelijk ook het splitsen van grote woningen. Mogelijk ook financiële steun aan starters, bijvoorbeeld lagere overdrachtsbelasting ten opzichte van doorstromers. Die laatste groep mag meer lenen en beschikt vaak over overwaarde, wat hen een voorsprong geeft ten opzichte van starters.

Zonder wijzigingen zou het komend jaar het aantal transacties met 5-10% kunnen dalen en prijzen met 8-9% kunnen stijgen.

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

Het nieuwe dashboard Monitor Koopwoningmarkt *Menno Pover en Thomas de Jonge: CBS*



Het doel van de Monitor Koopwoningmarkt is al jaren het verzamelen en combineren van gegevens en het op basis daarvan geven van een doorkijk in de toekomst van de woningmarkt. Een goede layout voor een breed overzicht aan gegevens bleek een visuele uitdaging, volgens het CBS dat dit dashboard bouwde. Ook op telefoons en tablets functioneert de website.

Sinds het eerste kwartaal van 2018 is het dashboard 'Monitor Koopwoningmarkt' beschikbaar, waarin alle onderliggende gegevensreeksen vanaf 2005 zijn terug te vinden. Alle geïnteresseerden kunnen nu zelf de achterliggende gegevens raadplegen die in grafieken worden weergegeven. De gebruiker kan per thema zelf selecteren welke gegevens hij wil zien. Met drop-downmenu's kunnen 65 indicatoren worden getoond. Door met de muis over de grafieken te schuiven worden de onderliggende data zichtbaar. Voor nog meer informatie is door te klikken naar de bronhouders van de data.

Het ontwerp biedt ruimte voor extra data en daarmee wellicht ook extra onderwerpen waarover gerapporteerd kan worden. Met het nieuw ontwikkelde dashboard kan de monitor een veel groter bereik te krijgen, doordat de achterliggende data op een overzichtelijke en vooral laagdrempelige manier voor iedereen raadpleegbaar zijn geworden.

<https://www.tudelft.nl/bk/over-faculteit/afdelingen/otb/kenniscentra/expertisecentrum-woningwaarde/monitor-koopwoningmarkt/>
t.dejonge@cbs.nl

Effecten van de WOZ-waarde op het Woningwaarderingstelsel

Bob Witjes: Aedes

In het Regeerakkoord is opgenomen dat corporaties moeten worden gestimuleerd om woningen met een huur boven de liberalisatiegrens te verkopen. Het gaat om woningen vanaf 145 punten volgens het Woningwaarderingstelsel (WWS). Deze woningen zouden namelijk ook in de vrije huursector kunnen worden verhuurd. Het beeld is vaak dat dit grote woningen zijn. Deze woningen zouden

beschikbaar komen voor huurders of kopers met een middeninkomen. Als je kijkt naar de 145-puntengrens, zou het gaan om de helft van de voorraad sociale huurwoningen. Corporaties met deze 'grote, dure woningen' zouden deze kunnen verkopen om met de opbrengst ervan meerdere kleinere woningen te bouwen.

Verhuur is echter de kerntaak van de corporaties, die met verkoop van omvangrijke aantallen woningen in gevaar kan komen. De woningen gaan dan verloren voor de doelgroep. Veel corporaties willen hun woningen graag behouden. Bovendien blijkt dat veel van deze 'te liberaliseren' woningen helemaal niet zo groot zijn als vaak wordt gedacht. Ook relatief kleine woningen in gebieden met een hoge WOZ-waarde en woningen die een energielabelverbetering hebben ondergaan, hebben al snel 145 punten. Zo blijkt een meergezinswoning van 52 m², een WOZ-waarde van € 129.000 – een in Nederland gemiddelde WOZ-waarde voor dit type woning – en label A al boven de 145 punten uit te komen. In Eindhoven zitten label A-woningen al bij 40 m² en een WOZ-waarde van € 148.000 aan de liberalisatiegrens en in Amsterdam zijn dat woningen 50 m², een WOZ-waarde van € 191.000 en energielabel C. Wanneer een woning in Amsterdam label B of hoger krijgt, zal deze vrijwel altijd boven de 145 punten uitkomen en dus 'te liberaliseren' zijn. Volgens velen moet die dan worden verkocht voor het middensegment, maar dit betekent in feite dat er in Amsterdam op termijn geen sociale huurwoning meer zou overblijven.

Zeker wanneer corporaties hun woningen verder gaan verduurzamen, zal het aantal 'te liberaliseren' woningen verder toenemen. We moeten dus af van het beeld dat elke te liberaliseren woning ook een woning voor het middensegment is. Op veel plekken hebben corporaties deze woningen gewoon nodig om aan hun taak te kunnen voldoen.

b.witjes@aedes.nl

Spaargedrag van huizenbezitters

Christian Lennartz: Rabobank

Aflossingsvrije hypotheeklen zijn nog steeds populair: meer dan 50% van de hypotheekschulden is aflossingsvrij. Ook oversluiters kiezen ervoor om de lasten laag te houden met deze hypotheekvorm. Wel wordt er meer afgelost dan voorheen. Vooral oudere huishoudens, met beter dan gemiddelde inkomens hebben een geheel of gedeeltelijk aflossingsvrije hypotheek. Ruim een derde van de eigenaren van een aflossingsvrije hypotheek denkt deze aan het einde van de looptijd niet te kunnen afbetalen.

Rond 2035-2039 (dertig jaar na de hausse op de woningmarkt en vlak voor de crisis) moeten veel hypotheeklen worden afgelost. Als dan van een slechte marktperiode sprake is, kunnen eigenaren met een aflossingsvrije hypotheek hun woning niet verkopen om de hypotheek af te lossen.

Woningeigenaren met een sinds 2011 maximaal toegestaan aflossingsvrij deel van 50% van de marktwaarde, zullen vooralsnog niet in de problemen komen.

AFM en DNB vinden dat banken beter navraag moeten doen bij aanvragers en bezitters naar hun motieven voor een aflossingsvrije hypotheek. Hypotheek-eigenaren moeten worden aangespoord om al deels af te lossen of te gaan sparen. Nibud heeft in opdracht van de Rabobank onderzoek gedaan naar het verantwoordelijkheidsbesef en het spaargedrag van hypotheek-eigenaren. Er zijn weinig verschillen in spaargedrag tussen huishoudens die wel en niet aflossen, qua inkomen en schenking/erfenis: de intentie om te sparen is bescheiden. Dat zouden ze in de toekomst wel moeten gaan doen. Weinig huishoudens staan echter open voor contact van de kant van de bank. Rabobank heeft zich ten doel gesteld deze huishoudens te blijven benaderen en te voorzien van informatie.

Christian.Lennartz@rabobank.nl

Waarderen van woningen in Groningen: impact van de bevingen

Dree Op 't Veld: Momentum Technologies Martijn de Jong-Tennekes: Meso Onderzoek

De schade door aardbevingen en bodemdaling in Groningen kan worden verhaald via een herstelschaderegeling, waardecompensatieregeling (al dan niet bij verkoop) en een

versterkingsregeling (inclusief sloop en terugbouw) met behulp van referentiegebieden. 96% gaat akkoord met de uitkomst van de waarderegeling.

De waardecompensatieregeling bij verkoop is onder andere gebaseerd op vergelijkbare woningverkoop elders in Nederland. Die worden gehaald uit het woningmerkenprogramma WonenMarktPositie (WPM) van Momentum Technologies. Vergelijkbare verkochte woningen worden geselecteerd, transactiepreizen worden herberekend tot de peildatum, een hedonische regressie wordt uitgevoerd, en de uitkomst wordt medebeoordeeld door een lokale taxateur die een scherper beeld van de woning in kwestie heeft. Deze procedure levert een vaststellingsovereenkomst op, maar een nieuwe aanvraag blijft mogelijk. De procedure moet tot 2080 uitvoerbaar blijven. Het blijkt dat de waardeontwikkeling van de woningen in Groningen weer toeneemt en in grote lijnen dezelfde ontwikkeling doormaakt als de referentieprojecten uit het WPM-programma.

optveld@momentum-technologies.nl

martijndejongtennekes@gmail.com

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/>