

## Kort verslag derde colloquium van het Expertisecentrum Woningwaarde 26 mei 2016

### **De conjunctuur op de woningmarkt op basis van de laatste Monitor Koopwoningen (Q1 2016)**

***Peter Boelhouwer: Hoogleraar Housing Systems TU Delft***

Het vertrouwen in de koopwoningmarkt is opnieuw weer wat gestegen. Daarbij verschillen de cijfers over het Consumentenvertrouwen van het CBS en de Eigen Huis Marktindicator enigszins. Een een-op-een-vergelijking tussen het algemene consumentenvertrouwen en de ontwikkeling van het vertrouwen in de koopwoningmarkt is dus niet mogelijk.

Het aantal hypotheekaanvragen blijft op peil (waarbij dit aantal het eerste kwartaal altijd wat lager uitpakt dan in het voorafgaande vierde kwartaal), vooral door nieuwe aanvragen. Het aantal betalingsachterstanden op hypotheek neemt nu al een jaar af, wat ook wijst op een herstel van de hypotheekmarkt.

Het aantal verkopen daalde licht, maar minder dan te verwachten was in een eerste kwartaal. Het niveau ligt inmiddels al weer hoger dan in 2008 (toen de crisisperiode net was aangebroken). Er wordt in sommige delen van Nederland weer boven de vraagprijs geboden en er worden voorinschrijvingen en lotingen georganiseerd vanwege de grote belangstelling van nieuwbouwprojecten. In de meer krappe woningmarktgebieden wordt er weer gekocht voordat de eigen woning is verkocht.

Het prijsindexcijfer voor bestaande koopwoningen (PBK) neemt in de vier grote steden sneller toe dan het landelijk gemiddelde: Amsterdam en Rotterdam zitten boven het niveau van 2010. In alle provincies neemt het prijsindexcijfer toe, een proces dat medio 2013 inzette.

Afgerond vonden in het laatste kwartaal van 2015 (meest recente cijfer) 8000 transacties van nieuwe koopwoningen plaats; maar vooral in de huursector blijft het aanbod van nieuwe woningen gering. Beleggers vinden dat gemeenten te hoge grondprijzen vragen en het zou in de Randstad daarom niet lonen om te bouwen, is de ervaring van de deelnemers van het colloquium. Buiten de Randstad speelt een contingentenprobleem. Beleggers en ontwikkelaars willen best in de steden bouwen, maar de gemeenten zouden de schaarste aan bouwgrond in stand houden om van de hoge prijzen te profiteren.

Een belangrijke conclusie is opnieuw dat het aanbod aan nieuwbouw achterblijft bij de groeiende vraag. Het bescheiden aantal verleende bouwvergunningen doet vermoeden dat ook op de korte tot middellange termijn de productie niet sterk zal groeien. Dat kan bij gelijkblijvende of verder dalende rente 5-6% aan prijsstijgingen tot gevolg hebben.

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

### **De hypotheekverstrekker van de toekomst**

***Paul de Vries: woningmarkteconoom Rabobank***

Verzekeraars, pensioenfondsen, regiepartijen en overige partijen zijn in toenemende mate actief op de hypotheekmarkt. Het marktaandeel van de banken is afgenomen tot 60%. In het totaal kent Nederland inmiddels 112 hypotheekverstrekkers, waaronder vele kleintjes. De reden is dat de nieuwkomers hypotheek mogen verstrekken onder gunstiger voorwaarden en met minder regels dan waaraan banken zich dienen te houden.

De banken verstrekken de hypotheek voor de duurste woningen, de nieuwe groep overige verstrekkers neemt vooral de laagste hypotheek voor hun rekening. Verzekeraars en regiepartijen zitten ertussenin.

Regiepartijen (partijen waarmee beleggers op de Nederlandse hypotheekmarkt kunnen investeren) hebben veel ouderen als klant, die de minst risicovolle hypotheek hebben (lage Loan-to-Values). Deze groep sluit ook vaak een hypotheek af voor de kinderen. De groep overige verstrekkers heeft in korte tijd een sterk groeiend aandeel aan bij- en oversluiters weten te verwerven.

Klanten zijn niet altijd beter af bij de nieuwe hypotheekverstrekkers. Deze verstrekken vaak lagere hypotheek dan de banken, kampen soms met een geldtekort, waardoor ze tijdelijk geen hypotheek verstrekken of verstrekken alleen hypotheek met NHG. Afhankelijk van de economische ontwikkelingen zal de nieuwe lichte hypotheekverstrekkers op de markt kunnen in- en uitstappen. Je hypotheek aanpassen is dan niet mogelijk.

### **De waardering van woningen in de gereguleerde sector en de positie van het Waarderingshandboek (2) Aart Hordijk – emeritus hoogleraar Real estate**

Met behulp van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde kunnen woningcorporaties hun vastgoed op marktwaarde in verhuurde staat waarden of bij mutatie. Corporaties zijn volgens de Woningwet vanaf 2017 verplicht om deze waardering te gebruiken voor de jaarrekening. Dat betekent dat corporaties de waarde van al hun vastgoed moeten bepalen op basis van wat het vastgoed waard zou zijn als de corporatie het zou doorexploiteren of zou verkopen bij mutatie en niet meer op basis van de bedrijfswaarde (het totaal aan huurinkomsten).

De Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) heeft een Excelmodel ontwikkeld waarmee deze waarden zijn vast te stellen.

(zie voor het model: <https://www.google.nl/webhp?sourceid=chrome-instant&ion=1&espv=2&ie=UTF-8#q=voorbeeld%20dcf%20taxatie%20woningen%3A%20uitpondscenario> en het verslag van het colloquium van 17 februari 2016: <http://www.bk.tudelft.nl/over-faculteit/afdelingen/otb-onderzoek-voor-de-gebouwde-omgeving/expertisecentrum-woningwaarde/woningmarktcolloquia/>)

### **BPD Mosaic 2016, doelgroepsegmentatie en woon(milieu)voorkeuren in gebiedsontwikkeling Desirée Uitzetter, directeur Gebiedsontwikkeling, BPD Ontwikkeling BV**

BPD wil op basis van eigen marktkennis vroeg in het ontwikkeltraject van woningprojecten betrokken raken. Gezien de lange voorbereidingstijden is dat soms al vijftien jaar voor aanvang van de bouw. BPD peilt de publieke opinie en het overheidsbeleid, deels met big data en eigen enquêtes. Van circa 50 subgroepen (samen 7,6 miljoen huishoudens) worden uitgebreide doelgroepomschrijvingen bijgehouden (bijvoorbeeld de doelgroepen Kind en carrière, Goed stadsleven), onder meer gezinssamenstelling, inkomen, woonvoorkeuren en woonmilieuvorkeuren, tot op postcode 6-niveau. Deze data vormen de huishoudensdatabase Mosaic en worden maandelijks aangepast. Van elke groep kunnen verhuiskansen worden bepaald waarmee nieuwbouwprognoses mogelijk zijn. Er is inzicht in wat geïnteresseerden gezien hun inkomen zouden kunnen kopen. Mosaic is een hulpmiddel voor kwalitatieve programmering. Daarnaast krijgen doelgroepen woonbeelden voorgelegd, op basis waarvan een type wijk wordt bedacht. “We merken dat grote stedelijke wijken niet meer zo in trek zijn, maar dat er veel belangstelling is voor wijkjes van 50-100 woningen met een eigen identiteit. Op basis van deze kennis krijgen we soms de ruimte van gemeenten om de woonprogrammering mede te bepalen.”

(zie ook [https://www.bpd.nl/media/88180/p519\\_bpd\\_publicatie\\_mosaic\\_2016\\_web.pdf](https://www.bpd.nl/media/88180/p519_bpd_publicatie_mosaic_2016_web.pdf))

### **Woningmarkt Bonaire Egbert Hardeman – CBS**

Sinds Bonaire in 2011 een bijzondere gemeente van Nederland werd, is tweemaal de taxatiewaarde van de woningen op het eiland vastgesteld. Dat was een moeizaam traject, waarvoor een combinatie van verkoopprijzen, luchtfoto's en expertkennis nodig was. De Belastingdienst heeft het CBS in 2015 gevraagd een prijsindex voor alle woningen op Bonaire te ontwikkelen en de waardeontwikkeling

tussen 1 januari 2011 en 1 januari 2016 te berekenen. Daartoe zijn data van de Belastingdienst en het Kadaster (op Bonaire een stichting) gebruikt.

Voor de waardevaststelling is de hedonische prijsmethode toegepast. In de berekeningen zijn villa's en hutjes buiten beschouwing gelaten om extreme waarden te vermijden. Desondanks was binnen buurten sprake van grote kwaliteitsverschillen, wat is opgelost met het opdelen van buurten. Wat woningkenmerken betreft is op Bonaire niet zozeer het perceeloppervlak, maar eerder de ligging aan zee of de aanwezigheid van een zwembad van belang voor de waarde. Van de verkoopgegevens zijn alleen individuele transacties verwerkt; portefeuilleverkoop zijn buiten beschouwing gelaten. Ondanks de beperkte omvang van de markt – het aantal verkochte woningen tussen 2011 en 2015 bedroeg 780 tegen een gemiddelde verkoopprijs van 270.000 dollar – zijn de onderzoekers tevreden met de kwaliteit van de uitkomsten. De berekende prijsontwikkeling (een daling met 4,8%) kwam bovendien overeen met de verwachting van de Belastingdienst.

---

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/>