

## NOTITIE

# Marktontwikkelingen marktwaarde verhuurde staat

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

## Inleiding

De waardering van woningen volgens het handboek 2017 (HB2017) leidt tot een andere, veelal hogere, waarde dan de waardering volgens het handboek 2016 (HB2016). Die hogere waarde weerspiegelt het herstel en de, soms zeer hoge en oplopende, prijsstijgingen op de woningmarkt. Deze ontwikkeling heeft zich reeds ingezet in de tweede helft van 2014.

## Achtergrond en gebruik notitie

Deze notitie is geschreven om de ontwikkelingen te duiden die plaatsvonden tussen de publicatie van het handboek op 24-10-2017 en de waardepeildatum van 31-12-2017. Het is immers mogelijk dat er in het laatste kwartaal van 2017 (de periode tussen de actualisatie en publicatie van het handboek en waardepeildatum) in de (vastgoed)markt gebeurtenissen en ontwikkelingen zijn die gedurende de periode van actualisatie van het handboek nog niet zijn voorzien.

**Let op:** In de tabel die in deze marktrapportage wordt gebruikt, komen dus deels andere cijfers voor dan in het HB2017 en in de separate effectrapportage. De getallen in deze marktrapportage vervangen niet de getallen uit de eerdergenoemde publicaties, maar dienen ter duiding.

De publicatie van het handboek is vastgelegd in de Woningwet en wordt daarmee ook in de Staatscourant gepubliceerd. Het ministerie heeft alleen in zeer zwaarwegende gevallen de mogelijkheid om een gerectificeerde versie van het handboek uit te brengen. Een forse marktverstoring door een externe factor (zoals bijvoorbeeld het uitbreken van een oorlog met NAVO, het uitbreken van een hernieuwde (krediet)crisis zoals die in 2007-2008, etc.) zou hiervoor aanleiding kunnen zijn. Deze situatie heeft zich niet voorgedaan en de hoofdconclusie uit deze marktrapportage is dat de ontwikkelingen over heel 2017 en Q4 2017 in het bijzonder in lijn zijn met de analyses die ten grondslag lagen aan de actualisatie van het HB2017. Hierdoor heeft het ministerie geen aanleiding om een gerectificeerde versie van HB2017 uit te brengen.

## Algemeen economisch en hoofdcomponenten marktontwikkeling

De periode van recessie ligt inmiddels ver achter ons. Het jaar 2017 kenmerkte zich door aanblijvende lage rente, een nieuw kabinet met positieve koopkrachtvoorspellingen en een sterk consumentenvertrouwen. De werkloosheid is laag en de berichten dat het monetaire opkoopprogramma van de ECB langer doorgaat (weliswaar op lager niveau) sterkten de financiële markten. Ook in de vastgoedsector is de opgaande trend waar te nemen. Mede door toenemende vraag naar zowel huur- als koopwoningen, goede financiële vooruitzichten en een hoog consumentenvertrouwen laat de woningmarkt een opwaartse trend zien. Zowel op de koop- als huurwoningmarkt is de trend opwaarts. In sommige gevallen is de beleggingswaarde zelfs harder gestegen dan de leegwaarde.

De effecten die de markt heeft op de prijsontwikkelingen van woningvastgoed komen in de volgende vijf componenten van de marktwaarde verhuurde staat conform HB 2017 tot uitdrukking:

1. Discontovoet
2. WOZ-waarde ontwikkeling
3. Leegwaardeontwikkeling
4. Markthuurstijging
5. Bouw- en onderhoudskostenontwikkeling

### 1. Discontovoet

De vraag naar goede woningbeleggingen is onverminderd hoog. Diverse partijen die woningtransacties begeleiden geven aan dat er een grote vraagdruk is naar goed verhuurd 'woningproduct'. Een onderscheid valt daarbij te maken tussen de grotere (institutionele en internationale) beleggers, kleinere (particuliere) beleggers en private equity partijen.

- Institutionele beleggers focussen zich met name op de nieuwere woningen in de grotere steden uit de Randstad en Brabantse stedenrij en met een grotere transactieomvang (> € 2 mln per transactie tot ver daarboven). Ook internationale partijen begeven zich in deze markt met een vergelijkbaar beleggingsprofiel. De vraag vanuit buitenlandse partijen is hoog en wordt met name veroorzaakt door de goede economische vooruitzichten, de in internationaal perspectief gezien hogere aanvangsrendementen en door de stabiliteit en 'volwassenheid' van de Nederlandse woning(beleggings)markt. De focus van internationale partijen ligt echter vrijwel volledig op de grotere Randstedelijke steden.
- Particuliere beleggers en de kleinere CV- en fondsstructuren durven zich daarentegen ook buiten de grotere steden te begeven en leggen zich vaker toe op bestaande woningbouw en kleinere transacties. Ook versnipperd bezit (bijvoorbeeld restanten van uitpondcomplexen) worden vaker door kleinere partijen gekocht.

- Private equity partijen die in de crisis en net daarna woningportefeuilles ‘in distress’ aankochten spelen een minder grote rol, de eerste verkopen van deze partijen zijn waarneembaar.

De bruto en netto aanvangsrendementen waren al laag, maar kenden in 2017 alsnog een neergaande lijn trend. Dit heeft te maken met de lage rentestand, de beschikbaarheid van kapitaal en de beperkte alternatieve investeringsmogelijkheden. Dit komt ook tot uitdrukking in de lagere discontovoet die beleggers hanteren voor de aankoop van vastgoed. De discontovoet is immers de grondslag waarmee toekomstige kasstromen contant gemaakt worden. Als vuistregel komt de discontovoet ongeveer overeen met het bruto aanvangsrendement vermeerderd met inflatie.

Zoals aangegeven zijn de minder stedelijke gebieden van Nederland voor beleggers minder in trek, daardoor zijn de op- en afslagen als gevolg van marktontwikkelingen niet in elk gebied gelijk. Daarbij komt dat het vastgoed dat woningcorporaties bezitten in veel gevallen minder goed aansluit bij de investeringscriteria van de grootste beleggers. De marktontwikkelingen op het gebied van de discontovoet laten een differentiatie zien in de gebieden die voor beleggers meer in trek zijn ten opzichte van de minder aantrekkelijke beleggingsgebieden. Voor wat betreft de algemene analyse dat discontovoet op- of afslag voor marktontwikkeling. Voor zover bekend zijn er geen partijen die over discontovoeten in de Nederlandse woningmarkt publiceren (en in beperkte mate over bruto aanvangsrendementen) daarom is gekozen voor een benaderingswijze met op- en afslagen die zijn geverifieerd door een taxateur. De opslag (in absolute zin) is voor de meer reguliere gebieden tussen de 0,00% en 0,20%. Voor de gebieden met een sterkere beleggingsvraagdruk is deze negatief (0,00 tot -0,50%)

(Bronnen: Colliers 2017; Capital Value 2017, ECB 2017; Fakton)

## 2. WOZ-waarde

De WOZ-waarde volgt de bewegingen op de markt met een vertraging. Het basisuitgangspunt voor de waardering in 2017 is de WOZ-waarde met peildatum 1-1-2016. De ontwikkelingen van de WOZ-waardes tussen 1-1-2015 en 1-1-2016 laten in de meeste gevallen een stijging tussen de 0,00 % en 2,00% zien. In de meer stedelijke gebieden komt de stijging hoger uit; in de meer perifere gebieden van Nederland laat in sommige gevallen de WOZ-ontwikkeling een daling zien.

(Bronnen: Kadaster 2017, NVM 2017).

### 3. Leegwaardestijging

De ontwikkeling van de leegwaarde is in 2017 voor de meeste gebieden (sterk) positief. In vrijwel alle COROP-regio's laten bestaande koopwoningen (zowel EGW als MGW) een scherpe stijging van de vraag- en resulterende transactieprijs zien. Het aantal transacties in 2017 was fors hoger dan in eerdere jaren.

Particuliere kopers zagen concurrentie ontstaan met (particuliere) beleggers die hoge prijzen neertelden voor met name de kleinere goed verhuurbare appartementen in stedelijke gebieden. Kleine (particuliere) beleggers zoeken door de lage vergoeding op spaargeld en obligaties naar andere investeringsmogelijkheden. Dit uitte zich in sterk oplopende aandelenkoersen, maar was ook in de vastgoedsector te merken. In de stedelijke gebieden van de Randstad wordt in veel gevallen de marktwaarde zelfs bepaald door de beleggingswaarde. De verhuurpotentie (al dan niet via AIRBNB) levert hogere meterprijzen op dan wat een particulier voor zelfbewoning bereid of in staat is te bepalen. Deze trend geldt wederom voor de meest stedelijke gebieden.

Ook in de minder stedelijke gebieden was een leegwaardestijging waarneembaar. Dit werd voornamelijk veroorzaakt door particuliere kopers die door de gunstige rentestand tegen gelijkblijvende nettowoonlasten meer kunnen betalen voor hun woning. De rentestand is (historisch) laag en heeft daarmee effect op zowel de financierbaarheid van woningen. De grootste prijsstijgingen waren dan ook te zien in de woningprijscategoriën tot €350.000 k.k.

Wat verder meespeelt in de leegwaardestijging is het beperkte aanbod van nieuwbouwwoningen. In 2017 zijn er circa 55.000 nieuwbouwwoningen bijgekomen (zowel particuliere als projectmatige nieuwbouw). De totale woningvraag oversteeg echter het aanbod aan bestaande en nieuwbouw. Dit komt onder andere door de 'inhaalvraag' na de crisisperiode. Waar in de crisis huishoudens hun verhuisplannen uitstelden door onzekerheid over de toekomst zijn deze zorgen met het toenemend consumentenvertrouwen weggenomen.

De vraagdruk in 2017 ontstond in zowel de stedelijke als minder stedelijke gebieden van Nederland. Limburg en Zeeland lieten de laagste waardestijging zien, de Randstedelijke provincies de hoogste stijging, de overige provincies zater er tussen in. De meeste COROP-regio's laten een stijging tussen de 5,0 % en 10,0 % zien, terwijl de G4-steden een nog sterkere stijging laten zien.

(Bronnen: Calcasa 2017; CBS Statline; Colliers 2017; Dynamis 2017; NVM 2018; MinBZK 2017)

#### 4. Markthuurstijging

De markthuur laat in 2017 in vrijwel alle COROP-regio's een (sterke) stijging zien. Niet alleen in de randstedelijke provincies, maar ook in de andere provincies zijn de stijging van markthuren op te merken. De stijging kent de volgende hoofdoorzaken die voor vrijwel geheel Nederland gelden:

- Het aanbod en de betaalbaarheid van kleinere koopwoningen is afgenomen. Door de prijsstijgingen op de koopwoningmarkt zullen (startende) huishoudens zich eerder op de huursector richten.
- Door het toewijzingsbeleid van corporaties komen huishoudens met een middeninkomen beperkt in aanmerking voor een sociale huurwoning. Hierdoor zijn zij voor hun woonvraag aangewezen op de particuliere huurwoningmarkt begeben.
- De hypotheekverstrekking aan flexwerkers en starters in 2017 was nog niet ruim, waardoor ook zij op de huurwoningmarkt zijn aangewezen.

Door de relatief hoge prijzen in de randstedelijke kernen verplaatst de woningvraag deels naar andere gebieden, zowel de van oudsher 'mindere' wijken profiteren van de markthuurstijging als de kernen met goede bereikbaarheid of een regionale functie kennen stijging. De minder stedelijke gebieden laten een soms een slechts beperkte positieve ontwikkeling en in een aantal gevallen zelfs een negatieve ontwikkeling zien.

(Bronnen: NVM 2017; Pararius 2017; BZK 2017)

#### 5. Bouw- en onderhoudskosten

De kosten voor het bouwen en onderhouden van vastgoed zijn toegenomen in 2017. De landelijke prijsstijging wordt door Bouwkostenkompas geraamd op 3,85%. De toenemende vraag door aangewakkerd consumentenvertrouwen en de beperkte beschikbaarheid van gekwalificeerd personeel zorgen voor de stijging. In de 'crisis'-jaren is immers een substantiële hoeveelheid aan gekwalificeerd personeel de bouw- en onderhoudssector uitgestroomd of middels ZZP-constructie voor zichzelf begonnen. Het effect van zowel loonkosten als materiaalkosten is in elke COROP-regio te zien. Een duidelijk onderscheid tussen de ontwikkelingen tussen de verschillende COROP-regio's is uit de beschikbare data (nog) niet waar te nemen. De aantrekkende vraag naar nieuwbouw, renovatie- en onderhoudswerkzaamheden komt tot uitdrukking in een toenemend prijsniveau.

(Bouwkostenkompas 2018, CBS 2017 Statline)

## TOELICHTING TABEL

In de tabel op de volgende pagina zijn op basis van de laatst bij ons beschikbare gegevens de ontwikkelingen over 2017 weergegeven. Deze gegevens zijn in lijn met de parameters die in het Handboek 2017 zijn opgenomen.

### Leegwaardeontwikkeling

De ontwikkeling van de koopprijzen in het HB2017 ("Tabel 4 Leegwaardestijging" uit het handboek) laat voor de verschillende regio's een sterk vergelijkbaar beeld zien ten opzichte van de ontwikkelingen over het gehele jaar. In vrijwel alle gevallen zit de prognose versus gerealiseerd binnen een bandbreedte van 0,2% tot 0,5%, met uitzondering van Groningen en Friesland.

- Zowel Groningen als Friesland kenden een sterk 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> kwartaal, waarbij de leegwaardeontwikkeling in het 4<sup>e</sup> kwartaal weliswaar positief was, maar achterbleef. De ontwikkeling over het hele jaar is hierdoor iets minder positief dan in het handboek 2017 is opgenomen (voor Groningen HB2017: 6,30% en MR2017: 5,64%; voor Friesland HB2017: 7,30% en MR2017: 5,97%).
- Voor de volgende regio's geldt dat de ontwikkeling over heel 2017 iets sterker was dan in HB2017 opgenomen (binnen bandbreedte van plus 0,2% en 0,5%): Drenthe, Overijssel, Gelderland, Zuid-Holland, Amsterdam, 's-Gravenhage.
- Voor de volgende regio's geldt dat de ontwikkeling over heel 2017 iets minder sterk was dan in HB2017 opgenomen (binnen bandbreedte van min 0,2% en 0,5%): Groningen, Friesland, Utrecht (provincie), Noord-Holland, Zeeland, Noord-Brabant, Rotterdam, Utrecht (gem).
- Voor Limburg en Flevoland geldt dat de prognose in HB2017 gelijk was aan de gerealiseerde leegwaardestijging over heel 2017.

### Markthuurontwikkeling

De ontwikkeling van de markthuren in het HB2017 ("Tabel 11 Factor markt afhankelijk van COROP-gebied en G4") laat voor de verschillende regio's een sterk vergelijkbaar beeld zien ten opzichte van ontwikkeling over het gehele jaar. De trends die tijdens 2017 werden ingezet, hielden in het laatste kwartaal van 2017 aan.

- Voor vrijwel alle regio's geldt een positieve markthuurontwikkeling, met uitzondering van Oost-Groningen, Zeeuws-Vlaanderen en Midden-Noord-Brabant.
- De grootste markthuurstijging vond plaats in de randstedelijke gebieden, met Utrecht als uitschieter.

### **Bouwkostenstijging**

Alleen de bouwkostenstijging valt over geheel 2017 fors hoger uit dan in het handboek is opgenomen (in HB2017 is 1,6% opgenomen, de laatste prognose van Bouwkostenkompas komt op 3,85%).

Echter, de invloed van de bouwkostenstijging op het totaal van de marktwaardewaardering is gering.

Daarmee is de noodzaak om een gerectificeerde versie uit te brengen niet aanwezig.

**TABEL MARKTONWIKKELINGEN 2017**

Gebiedsaanduiding	Disconteringsvoet marktopslag (2017 tov 2016 in absoluut %)	WOZ-waarde (2016 t.o.v. 2015 in %)	Leegwaarde (2017 t.o.v. 2016 in %)	Markthuur (2017 t.o.v. 2016 in %)	Bouwkosten (2017 t.o.v. 2016 in %)
Oost-Groningen	0,00%	-0,70%	5,64%	-0,6%	3,85%
Delfzijl en omgeving	0,00%	-2,30%	5,64%	1,3%	3,85%
Overig Groningen	0,15%	0,60%	5,64%	3,9%	3,85%
Noord-Friesland	0,10%	0,00%	5,97%	5,9%	3,85%
Zuidwest-Friesland	0,00%	1,10%	5,97%	2,4%	3,85%
Zuidoost-Friesland	0,00%	1,20%	5,97%	3,8%	3,85%
Noord-Drenthe	0,15%	0,50%	5,39%	3,6%	3,85%
Zuidoost-Drenthe	0,15%	0,00%	5,39%	4,0%	3,85%
Zuidwest-Drenthe	0,15%	0,00%	5,39%	2,1%	3,85%
Noord-Overijssel	0,10%	1,50%	5,77%	3,7%	3,85%
Zuidwest-Overijssel	0,10%	-0,50%	5,77%	5,9%	3,85%
Twente	0,10%	0,00%	5,77%	2,5%	3,85%
Veluwe	0,00%	0,00%	6,67%	6,6%	3,85%
Achterhoek	0,00%	-1,00%	6,67%	3,9%	3,85%
Arnhem/Nijmegen	0,00%	0,00%	6,67%	3,6%	3,85%
Zuidwest-Gelderland	0,00%	0,40%	6,67%	2,2%	3,85%
Utrecht	0,10%	1,30%	9,13%	11,3%	3,85%
Kop van Noord-Holland	0,20%	1,00%	10,72%	3,9%	3,85%
Alkmaar en omgeving	0,05%	0,50%	10,72%	3,5%	3,85%
IJmond	0,05%	1,90%	10,72%	3,2%	3,85%
Agglomeratie Haarlem	-0,20%	3,00%	10,72%	8,9%	3,85%
Zaanstreek	0,05%	2,30%	10,72%	7,9%	3,85%
Groot-Amsterdam	-0,25%	5,50%	10,72%	6,8%	3,85%
Het Gooi en Vechtstreek	-0,15%	1,00%	10,72%	4,5%	3,85%
Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	-0,25%	2,00%	10,72%	5,1%	3,85%
Agglomeratie 's-Gravenhage	-0,25%	2,00%	8,27%	7,0%	3,85%
Delft en Westland	-0,15%	1,00%	8,27%	6,7%	3,85%
Oost-Zuid-Holland	-0,10%	-0,50%	8,27%	3,0%	3,85%
Groot-Rijnmond	0,00%	1,20%	8,27%	5,7%	3,85%
Zuidoost-Zuid-Holland	-0,10%	2,20%	8,27%	2,1%	3,85%
Zeeuwsch-Vlaanderen	0,00%	1,20%	2,83%	-0,5%	3,85%
Overig Zeeland	0,20%	0,50%	2,83%	1,3%	3,85%
West-Noord-Brabant	-0,20%	0,90%	6,06%	3,1%	3,85%
Midden-Noord-Brabant	0,05%	0,00%	6,06%	-0,2%	3,85%
Noordoost-Noord-Brabant	-0,25%	0,00%	6,06%	2,6%	3,85%
Zuidoost-Noord-Brabant	0,10%	0,00%	6,06%	4,8%	3,85%
Noord-Limburg	0,00%	1,50%	4,80%	2,5%	3,85%
Midden-Limburg	0,05%	1,60%	4,80%	0,2%	3,85%
Zuid-Limburg	0,20%	1,90%	4,80%	2,0%	3,85%
Flevoland	-0,20%	0,60%	8,30%	6,5%	3,85%
Amsterdam	-0,40%	9,10%	14,10%	5,92%	3,85%
s-Gravenhage	-0,50%	2,20%	11,08%	7,04%	3,85%
Rotterdam	-0,50%	1,40%	12,98%	8,53%	3,85%
Utrecht (gem)	-0,20%	0,00%	11,93%	17,30%	3,85%
	<b>Bron: Bewerking data Fakton en ECB</b>	<b>Bron: Kadaster</b>	<b>Bron: Kadaster</b>	<b>Bron: NVM Transactiedatabase</b>	<b>Bron: CBS, Bouwkostenkompas: Bouwkostenindex 2017</b>



## BRONVERMELDING

Naast de bij Faktion beschikbare eigen marktinformatie en consultatie van taxateurs maakten we gebruik van de volgende bronnen:

- BouwkostenKompas (2018) bouwkostenindex residential
- BouwkostenKompas (2017) indexcijfers woningbouw - 3de KWARTAAL 2017
- Calcasa (2017) The WOZ Quarterly Q3 2017 – Woningwaarde en prijsontwikkelingen
- Capital Value (2017) De woning(beleggings)markt in beeld 2017
- Colliers (2017) De Nederlandse vastgoedmarkt – update augustus 2017
- Dynamis (2017) Spreekende Cijfers Woningmarkten 2017 Q3
- ECB (2017) Financial Markets and interest Rates.  
[https://www.ecb.europa.eu/stats/financial\\_markets\\_and\\_interest\\_rates/euro\\_area\\_yield\\_curves/html/index.en.html](https://www.ecb.europa.eu/stats/financial_markets_and_interest_rates/euro_area_yield_curves/html/index.en.html)
- NVM (2017) Transactiedatabase op basis beschikbaarheid vanuit Ministerie Binnenlandse Zaken.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken (2017) Staat van de Woningmarkt. Jaarrapport 2017, november 2017
- Statline (2017) Gegevens CBS ontwikkeling WOZ-waarden
- Pararius (2017) Huurmonitor Q3-2017
- Kadaster (2017) Prijsindex Bestaande Koopwoningen per regio – update februari 2018