

NOTITIE

Betreft: Marktanalyse, taxeren en kwaliteitscontrole van WOZ-taxaties van woningen bij weinig marktinformatie

Datum: Versie 25 mei 2009

Bijlage(n):

1. Inleiding

De kredietcrisis heeft een duidelijke invloed op de markt voor onroerend goed. Merkbaar is dat het aantal transacties van bestaande woningen is verminderd. Vooral de verkoop van nieuwbouwwoningen is sterk gedaald. De stijging van verkoopprijzen van woningen is tot stilstand gekomen en in sommige regio's en voor sommige marktsegmenten is ook sprake van een significante daling. Ook op de markt voor niet-woningen en op de stichtingskosten voor incurante objecten heeft de kredietcrisis invloed. Deze invloed is bijvoorbeeld al verwerkt in de taxatiewijzers voor de incurante objecten.

In deze notitie gaan we in op de invloed van de kredietcrisis op:

- de marktanalyse voor woningen;
- het taxeren van woningen en de kwaliteitsbewaking van de woningtaxaties;
- de taxatieverslagen voor woningen.

Hierbij is van belang dat het aantal verkopen van woningen significant is gedaald (volgens de cijfers van het Kadaster in het eerste kwartaal 2009 bijvoorbeeld 34% minder verkopen van woningen dan in het eerste kwartaal van 2008). Er is echter nog steeds sprake is van een redelijke beschikbaarheid van verkoopprijzen in de meeste marktsegmenten en regio's (landelijk ruim 27.000 verkochte woningen in het eerste kwartaal van 2009).

2. Inschatten gemiddelde ontwikkeling bij minder transacties

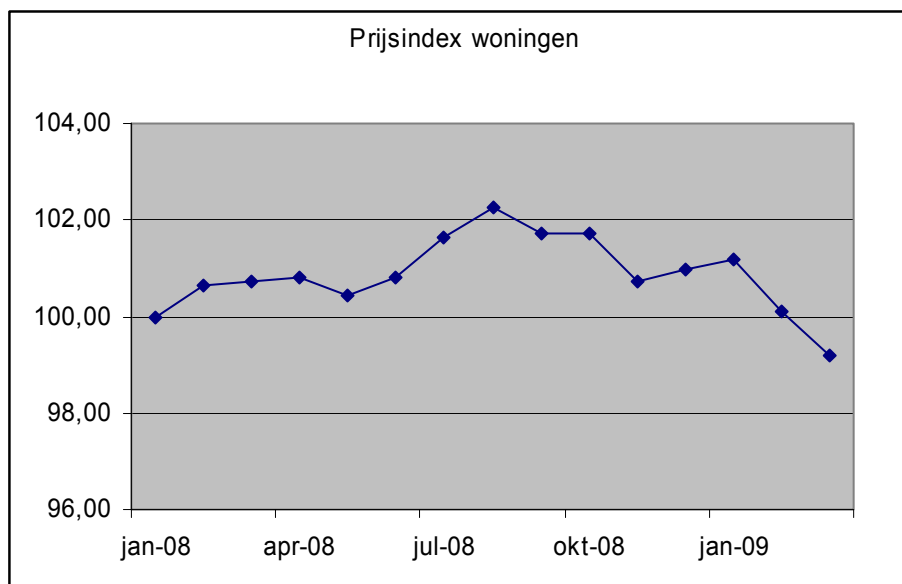
Voor de waardebepaling naar waardepeildatum 1 januari 2009 is vooral de waardeontwikkeling ten opzichte van 1 januari 2008 van belang. Alle verkoopcijfers uit 2008 en de eerste helft van 2009 zullen gebruikt worden om een zo goed mogelijke inschatting te maken van de waardeontwikkeling tussen deze twee waardepeildata. Hierbij spelen door de kredietcrisis twee bijzondere aandachtspunten.

Top van de markt in de loop van 2008

1. Er is geen sprake van een doorgaande stijging of daling gedurende de gehele periode. In de meeste gemeenten was er in de eerste helft van 2008 nog sprake van een stijgende markt, terwijl in ieder geval in de loop van 2009 sprake is van een dalende tendens. De "top van de markt" ligt daarmee ergens in het jaar 2008 en de waardepeildatum 1 januari 2009 ligt in een dalende trend. Echter het waardeniveau op 1 januari 2009 kan ondanks deze dalende trend nog wel hoger liggen dan de waarde op 1 januari 2008.

Het feit dat ergens in 2008 "de top van de markt" ligt heeft ook gevolgen voor de manier waarop de marktontwikkeling tussen 1 januari 2008 en 1 januari 2009 berekend kan worden. Wanneer bij de marktanalyse in een gemeente blijkt dat het

prijsniveau in juli 2008 bijvoorbeeld 2% hoger ligt dan de WOZ-waarden naar waardepeildatum 1 januari 2008, dan mag niet geconcludeerd worden dat deze stijging van 2% over een half jaar op jaarbasis overeen zal komen met een stijging van 4%. Om inzicht te krijgen in de marktontwikkeling in de eigen gemeente kan het best begonnen worden met het per maand in een grafiek plaatsen van de gemiddelde verhouding tussen de verkoopprijzen in die maand en de WOZ-waarden van de desbetreffende woningen. Voor de gemeente ontstaat dan naar verwachting een grafiek die in hoofdlijnen overeenkomt met de landelijke prijsindex van het Kadaster (zie onderstaande figuur 1). Eventueel kan deze grafiek ook per categorie woningen (meergezinswoningen, eengezinswoningen, vrijstaande woningen) of per buurt binnen de gemeente gemaakt worden. Wanneer we kijken naar de landelijke cijfers van het Kadaster dan komt deze trend in de volgende grafiek tot uitdrukking.



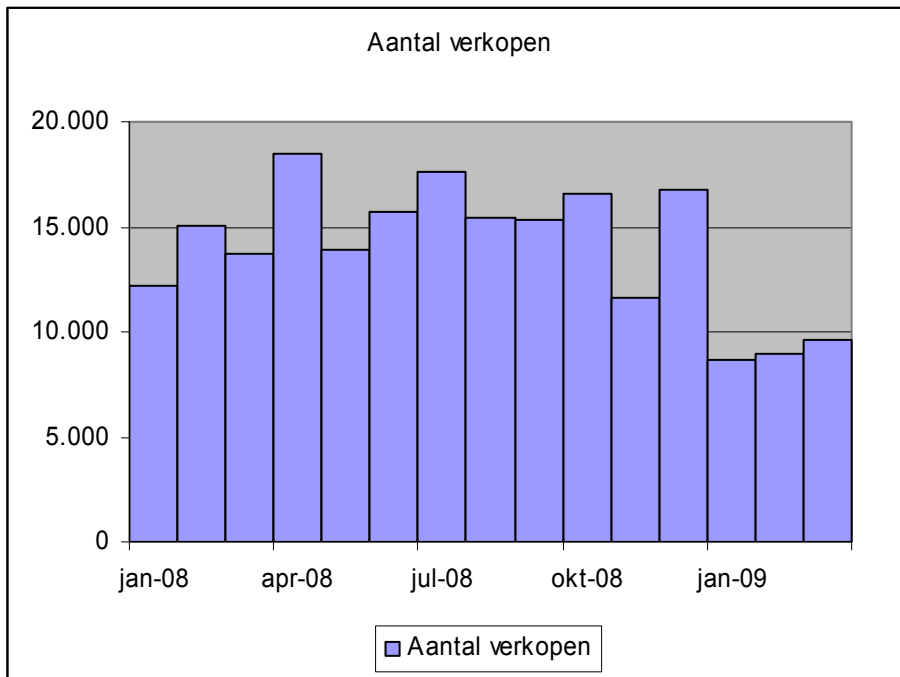
figuur 1 Gemiddelde prijsontwikkelingen woningen volgens het Kadaster

De grafiek geeft de ontwikkeling tot en met maart 2009. Zodra de marktgegevens van een volgende maand beschikbaar zijn, kan de grafiek worden uitgebreid, zodat inzicht ontstaat in de verdere marktontwikkeling.

Extra gewicht aan beperkt aantal verkopen rond nieuwe waardepeildatum

2. In de periode dat er sprake is van een dalende tendens was (in de landelijke cijfers) het aantal verkopen kleiner dan in de periode dat de prijzen nog stegen. Wanneer we bij het berekenen van de gemiddelde marktontwikkeling en bij de taxatie in de systemen voor modelmatige waardebeoordeling elke verkoop even zwaar wegen, dan zal de "stijgende tendens" in de eerste helft van 2008 zwaarder gewogen worden dan de dalende tendens van eind 2008 en 2009. Immers in deze laatste periode was het aantal verkopen veel geringer.

Landelijk zijn er in 2008 en het eerste kwartaal van 2009 bijvoorbeeld circa 14.000 verkopen van woningen per maand. Omdat er in januari 2009 slechts 8700 verkopen waren, zouden bij de waardebeoordeling de verkopen in januari 2009 een "gewicht" van $(14.000/8700)$ 1,6 moeten krijgen, terwijl de 18.500 verkopen uit april 2008 slechts met een gewicht van $(14.000/18.500)$ 0,8 in de berekening meegenomen zouden moeten worden.



figuur 2 Aantal verkopen woningen per maand volgens het Kadaster

Wanneer de gemiddelde marktontwikkeling berekend wordt zoals hierboven geschetst met een grafiek met de marktontwikkeling per maand, dan worden deze gewichten automatisch toegepast. Immers in deze grafiek heeft het gemiddelde voor de maand januari 2009 (gebaseerd op 8700 verkopen) dezelfde betekenis als het gemiddelde van april 2008 (gebaseerd op 18.500 verkopen). Wanneer echter gewerkt wordt met een systeem voor modelmatige waardebeoordeling die zelf de trend van de marktontwikkelingen bepaalt, kan het van belang zijn om wel deze gewichten op één of andere manier in te brengen.

Met deze verdeling van het aantal verkopen over de periode van 1 januari 2008 tot nu wordt ook rekening gehouden bij het bepalen van de verwachting van de gemiddelde ratio voor de kwaliteitsbeoordeling van de nieuwe taxaties. Er zijn immers veel meer verkopen uit juli 2008 (met een verwachte ratio van circa 0,98 of 0,99) dan verkopen uit maart 2009 (met een verwachte ratio van 1,01).

Wanneer we naar de verkoopcijfers per maand kijken, dan is er gemiddeld in de meeste gemeenten wel sprake van een voldoende aantal verkooptransacties per

maand. Op het eerste gezicht zijn er dus voor elke periode voldoende marktgegevens om tot een verantwoorde WOZ-taxatie te komen. Wanneer we echter gedetailleerder naar de cijfers gaan kijken, dan blijkt dat in sommige regio's en voor sommige categorieën woningen (met name vrijstaande woningen) de daling van het aantal verkopen veel groter is geweest. In het algemeen blijkt dat het aantal transacties van de duurdere marktsegmenten (duurdere (vrijstaande) woningen en duurdere appartementen) veel sterker is gedaald. Dit heeft tot gevolg dat er in veel gemeenten sprake zal zijn van een "te beperkt" aantal verkopen in deze segmenten om de woningen in deze segmenten op de gebruikelijke manier te taxeren en op de gebruikelijke manier de taxatie te onderbouwen en te controleren. We gaan later in deze notitie in op de vraag hoe in de categorieën waar een gebrek is aan verkoopcijfers, ook de vraagprijzen een rol kunnen spelen bij de taxatie en de kwaliteitscontrole.

Wanneer er sprake is van een verkoopprijs die bij eerste analyse afwijkt van de trend is het van belang om te kijken naar het moment waarop de koopprijs is overeengekomen. Immers enerzijds heeft de kredietcrisis tot gevolg dat mensen zekerheid willen en de woning vroeg te koop zetten, voordat zij een nieuwe woning hebben gekocht. Dit kan leiden tot een langere periode tussen koopdatum en transportdatum. Anderzijds leidt de kredietcrisis er ook toe dat woningen lang te koop staan en soms pas verkocht worden, wanneer deze al leeg staan. Er kan dan sprake zijn van slechts enkele dagen tussen koopdatum en transportdatum. Wanneer de periode tussen koopdatum en transportdatum grotere onderlinge verschillen gaat vertonen, kan het in het kader van de marktanalyse vaker nodig zijn om de koopdatum op te vragen en in de analyse te betrekken.

3. Koopdatum versus transportdatum

Bij de WOZ-taxaties wordt in beginsel uitgegaan van de marktgegevens zoals aangeleverd door het Kadaster. Dat betekent dat de gemeente in eerste instantie de verkoopprijs krijgt met daarbij de transportdatum zoals geregistreerd door het Kadaster. Deze transportdatum ligt meestal enkele weken tot maanden later dan het moment waarop partijen de prijs overeenkomen (koopdatum). Dit verklaart ook het feit dat in de verkoopcijfers van het Kadaster (zie figuur 1 hierboven) de daling van de verkoopprijzen iets later begint, dan in de cijfers van bijvoorbeeld de makelaars.

Zoals hiervoor is aangegeven, leidt de kredietcrisis aan de ene kant tot verkopen waarbij de koopdatum en de transportdatum verder uiteen liggen en anderzijds tot verkopen waarbij transport snel na de koopdatum plaatsvindt. Juist bij de verkopen met een langere periode tussen koopdatum en transportdatum kan in een dalende markt het gemiddelde marktniveau in deze periode tussen koopdatum en transportdatum één of enkele procenten gedaald zijn. Daarom is het voor de WOZ-taxaties naar de waardepeildatum 1 januari 2009 extra van belang om niet alleen te kijken naar het prijsniveau van de verkopen met de transportdatum "1 januari", maar naar alle verkopen die in het eerste kwartaal 2009 bij het Kadaster zijn ingeschreven. Dat zijn veelal verkopen waarvoor de koopprijs waarschijnlijk rond de waardepeildatum tot stand is gekomen.

Als we uitgaan van de landelijke prijsindex van het Kadaster en we kijken alleen naar de verkopen met een transportdatum rond januari 2009, dan zou er sprake zijn van een stijging van ruim 1% ten opzichte van de waardepeildatum 1 januari 2008. Wanneer we alle verkoopcijfers met een transportdatum in het eerste kwartaal van 2009 erbij betrekken komt het waardeniveau rond de waardepeildatum 1 januari 2009 op nagenoeg hetzelfde niveau uit als rond de waardepeildatum 1 januari 2008 (stijging van circa 0,2 %). Natuurlijk zijn dit alleen gemiddelden en kan dit per gemeente, per gebied binnen een gemeente en per soort woning afwijken.

4. Marktsegmenten met minder verkopen in model

In het verleden hadden veel gemeenten ook al categorieën woningen waarvoor minder verkopen beschikbaar waren. Deze waren daarom minder eenvoudig te taxeren en te onderbouwen. Het ging dan om woningen in buurten met nagenoeg uitsluitend huurwoningen of bejaardenwoningen etc. Voor deze woningen was het vaak nodig om in het taxatiemodel aanvullende voorwaarden op te nemen zodat deze woningen toch correct werden getaxeerd met juiste verhoudingen ten opzichte van woningen waarvan wel verkopen beschikbaar waren.

Door de vermindering van het aantal beschikbare verkopen zal er naar de waardepeildatum 1 januari 2009 sprake zijn van een aantal nieuwe categorieën woningen waarvoor zich dit probleem voordoet. Het zal dan gaan om categorieën woningen waar het aantal verkopen meer dan gemiddeld is afgenomen, zoals de woningen in het duurste marktsegment en woningen met een relatief laag onderhoudsniveau. Om deze woningen in correcte verhouding ten opzichte van andere woningen te (blijven) taxeren zal het vaak nodig zijn om aanvullende kengetallen over de onderlinge verhoudingen in het model te gebruiken (zoals een correctie voor slecht onderhoud of een correctie voor een grotere waardedaling in het duurste marktsegment). Hiervoor kan het nodig zijn om ook gegevens over onderhoudstoestand van woningen te verzamelen en te registreren. Met name voor de woningen in het duurste marktsegment kan het ook helpen om marktgegevens in naburige gemeenten op te vragen. Dergelijke verkopen uit andere gemeenten kunnen ook de onderbouwing in het taxatieverslag ondersteunen (zie hierna onder 6).

5. Gebruik vraagprijzen bij taxaties

De meeste gemeenten zullen voldoende verkoopprijzen hebben in de periode tussen 1 januari 2008 en half 2009 om de gemiddelde marktontwikkeling voor alle woningen (zoals bijvoorbeeld in bovenstaande figuur 1) te kunnen afleiden. Deze algemene marktontwikkeling kan ook worden verwerkt in het taxatiemodel voor de waardepeildatum 1 januari 2009.

Door de kredietcrisis zullen echter niet alle marktsegmenten dezelfde trendmatige ontwikkeling kennen. De cijfers en ervaringen laten zien dat het duurste marktsegment het meest wordt geconfronteerd met een daling van de prijzen en ook de woningen met een minder "onderhoudsniveau" blijken moeilijker verkoopbaar. Voor deze groepen

woningen zullen er echter vaak te weinig gerealiseerde verkoopprijzen in elke afzonderlijke gemeente zijn, om deze tendens uit de verkoopcijfers te kunnen afleiden. Wel zullen er binnen deze marktsegmenten woningen te koop staan, zodat er vraagprijzen bekend zijn.

Het is daarom van belang om de uitkomsten van het taxatiemodel ook te vergelijken met deze vraagprijzen. Een vraagprijs is immers nog geen gerealiseerd marktgegeven en deze vraagprijs kan dan ook niet zonder meer als marktgegeven in de taxatie worden meegenomen. Wanneer echter het taxatiemodel een hogere getaxeerde waarde geeft voor een woning dan de vraagprijs waarvoor deze woning te koop staat, dan is dit een signaal dat de modelwaarden die het model berekent voor deze categorie wellicht nog te hoog is. Door het model verder te verfijnen (bijvoorbeeld door een groter gewicht toe te kennen aan "een lager onderhoudsniveau" of door voor woningen in het duurste marktsegment een correctiefactor toe te passen), kan ervoor gezorgd worden dat de uitkomsten van het model beter overeenstemmen met de vraagprijzen. Het kan hiervoor nodig zijn om ook geregistreerde gegevens over het onderhoudsniveau te controleren en/of te verzamelen. Ook bij het vergelijken met de vraagprijzen moet natuurlijk rekening gehouden worden met dezelfde elementen als bij de marktanalyse. Het moet dus gaan om woningen waarvoor het volle eigendom wordt verkocht en die (op redelijke termijn) leeg worden opgeleverd. Ook de waardepeildatum is natuurlijk van belang. Wanneer de bepaalde modelwaarde naar de waardepeildatum 1 januari 2009 voor een woning bijvoorbeeld 5% hoger is dan de vraagprijs waarvoor deze woning in oktober 2009 te koop staat, dan kan dit de juistheid van de modelwaarde bevestigen, wanneer voor de desbetreffende categorie woningen de marktprijzen in de eerste drie kwartalen van 2009 met 5% dalen.

Vraagprijzen kunnen daarmee een belangrijke rol spelen bij de kwaliteitsbeoordeling van de taxaties. Vraagprijzen zijn (omdat het nog geen gerealiseerde prijzen zijn) minder geschikt om direct te gebruiken in het taxatiemodel of als onderbouwing op het taxatieverslag. Zodra de woning waarvoor de vraagprijs bekend is, daadwerkelijk is verkocht, vormt de uiteindelijke verkoopprijs een te gebruiken marktgegeven en zal de vraagprijs van veel minder belang zijn voor de kwaliteitsbeoordeling.

6. Vermelden verkopen op taxatieverslag

Omdat er minder verkopen zijn gerealiseerd, zijn er ook minder geschikte verkopen beschikbaar om uit te selecteren voor het vermelden als gebruikte marktinformatie op het taxatieverslag. Het is daarom nog meer dan anders van belang om ervoor te zorgen dat de wel beschikbare marktgegevens volledig geanalyseerd zijn en zodanig in de WOZ-administratie zijn vastgelegd dat deze ook gebruikt kunnen worden voor vermelding op de taxatieverslagen van andere woningen.

Maar ook wanneer wel alle gerealiseerde verkoopprijzen daadwerkelijk gebruikt kunnen worden voor de onderbouwing van andere woningen, dan zal het nog niet altijd lukken om op elk taxatieverslag drie verkochte woningen te vermelden die in dezelfde buurt liggen, van dezelfde categorie zijn, een verschil in waarde hebben van maximaal 35% en die tussen 1 januari 2008 en 1 januari 2010 zijn verkocht. In de Waarderingsinstructie is reeds aangegeven dat bij ontbreken van drie verkochte woningen die aan deze eisen

voldoen ook woningen uit een andere buurt of woningen in een andere categorie vermeld kunnen worden. Hierbij kan zeker in het duurdere marktsegment ook worden gedacht aan verkopen in een naburige gemeente.

In de Waarderingsinstructie staat ook aangegeven dat waar nodig ook eerder gerealiseerde verkoopprijzen gebruikt kunnen worden. Juist bij het gebruik van deze "oudere verkopen" is het van belang om in de toelichting duidelijk aan te geven dat deze verkopen "van voor de kredietcrisis" op een passende wijze zijn betrokken in de herwaardering (met andere woorden: er is dus rekening gehouden met een eventuele waardedaling). Dit zou dan ook op het taxatieverslag moeten blijken uit het feit dat deze woningen naar de waardepeildatum 1 januari 2009 wellicht een lagere WOZ-waarde hebben dan de in 2006 of 2007 betaalde verkoopprijs.

7. Spreiding van de ratio's bij kwaliteitsanalyse

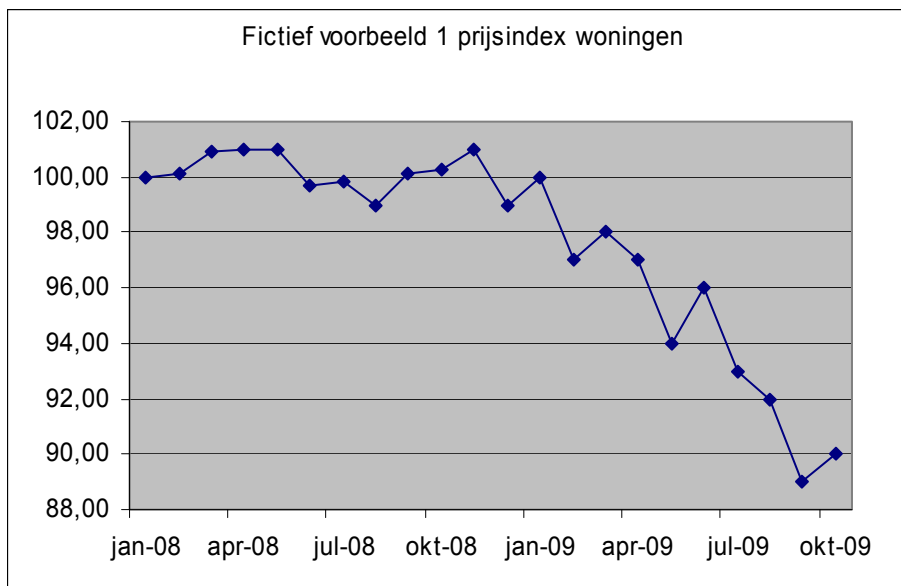
Natuurlijk zullen bij de kwaliteitsanalyse van de nieuwe taxaties naar de waardepeildatum 1 januari 2009 alle verkoopprijzen uit 2008 en tenminste de eerste helft van 2009 wederom gebruikt worden voor de ratioanalyse. Wanneer de marktontwikkeling in een gemeente vergelijkbaar is geweest met de landelijke ontwikkeling zoals geschetst met de cijfers van het Kadaster, dan zullen de nieuwe taxaties naar de waardepeildatum 1 januari 2009 meestal lager liggen dan de verkoopprijzen in 2008 (dus een ratio kleiner dan 1), terwijl (wanneer de dalende trend doorzet) de taxaties hoger zullen zijn dan de verkoopprijzen die in 2009 worden betaald (ratio hoger dan 1).

Hoe hoog de verwachte gemiddelde ratio voor alle verkopen in de periode van een jaar voor de waardepeildatum en een half jaar na de waardepeildatum zal zijn, kan pas bepaald worden wanneer ook de cijfers over juni 2009 beschikbaar zijn. Bij het bepalen van deze verwachte gemiddelde ratio zal ook weer rekening gehouden worden met het aantal verkopen dat in de diverse maanden is gerealiseerd.

Nog meer dan in voorgaande jaren zal er sprake zijn van een significante spreiding rondom de verwachte ratio. Juist door de onzekerheid in de markt zal er sprake zijn van een grotere spreiding van de verkoopprijs. Toch zal ook net als bij de andere jaren bij woningen met een afwijkende ratio goed beoordeeld moeten worden of sprake is van een spreiding in het verkoopcijfer ten opzichte van het gemiddelde marktniveau of dat er toch sprake is van afwijkende objectkenmerken (bijvoorbeeld er is sprake van woningen met significant beter of slechter onderhoud, terwijl dat in het taxatiemodel niet is meegewogen) of sprake is van een categorie woningen met een afwijkende waardeontwikkeling (bijvoorbeeld de waarde van vrijstaande woningen is gedaald, terwijl de waarde van andere eengezinswoningen gelijk zijn gebleven).

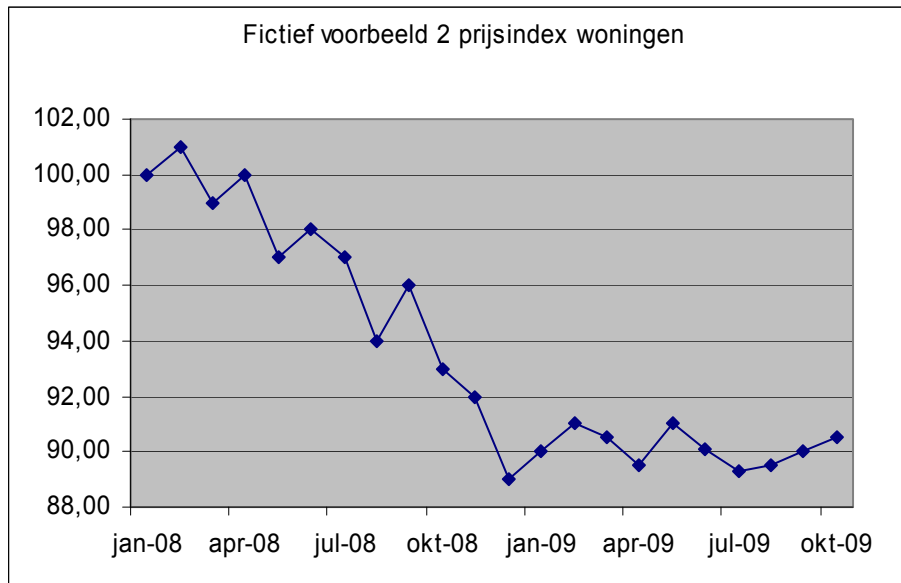
Juist voor de woningen waarvoor weinig verkopen beschikbaar zijn, kan het ook van belang zijn om in de kwaliteitsbeoordeling ook ratio's te berekenen voor vraagprijzen van nog niet verkochte woningen. Op deze wijze kan voorkomen worden dat er WOZ-waarden worden vastgesteld die hoger zijn dan de vraagprijzen in de markt. Net als bij marktgegevens is het hierbij van groot belang om te beoordelen op welk moment een vraagprijs is bepaald en hoe deze zich verhoudt tot de waarde op de waardepeildatum 1 januari 2009. Als voorbeeld een woning met een WOZ-waarde (waardepeildatum

1 januari 2008) van € 1 miljoen, die op 10 december 2007 verkocht is voor € 1.050.000. Het taxatiemodel geeft aan dat naar waardepeildatum 1 januari 2009 de WOZ-waarde wederom € 1.000.000 zal zijn. Deze woning wordt in september 2009 te koop aangeboden voor € 900.000. Of de vergelijking met deze vraagprijs leidt tot de conclusie of deze WOZ-taxatie naar verwachting juist of onjuist is, is mede afhankelijk van de marktontwikkeling gedurende 2008 en 2009 voor dit marktsegment. Dit kunnen we illustreren met drie voorbeelden met een mogelijke marktontwikkeling voor een specifiek marktsegment conform de schets in figuur 1.



Voorbeeld 1

Wanneer de marktanalyse in deze regio voor dit marktsegment overeen zou komen met de figuur van voorbeeld 1, dan bevestigt deze vraagprijs de WOZ-waarde. Immers uit de grafiek blijkt dat de waardedaling van circa 10% pas is opgetreden in de loop van 2009, dus na de waardepeildatum van 1 januari 2009.



Voorbeeld 2

Wanneer echter de marktanalyse in deze regio voor dit marktsegment overeen zou komen met de figuur van voorbeeld 2, dan geeft deze vraagprijs aan dat de WOZ-waarde naar verwachting te hoog is. Immers uit de grafiek blijkt dat de waardedaling van circa 10% al is opgetreden in de loop van 2008, dus vóór de waardepeildatum van 1 januari 2009. Deze voorbeelden onderstrepen het belang om binnen de gemeente (en bij voorkeur voor enkele belangrijke marktsegmenten afzonderlijk) grafieken op te stellen en te gebruiken over de marktontwikkeling in 2008 en 2009. Net als bij de grafiek over de prijsindex die het Kadaster gebruikt (figuur 1) kan hierbij goed gewerkt worden door in de grafiek de verhouding tussen de koopprijs en de WOZ-waarde (waardepeildatum 1 januari 2008) als uitgangspunt te nemen.

8. Tot slot

We hopen dat deze aandachtspunten helpen bij de marktanalyse en taxaties naar de waardepeildatum 1 januari 2009. Het feit dat vooral de verkoop van nieuwbouwwoningen sterk is teruggelopen, heeft naar verwachting voor de WOZ-werkzaamheden minder gevolgen, omdat de verkoopprijzen van nieuwbouwwoningen door de invloed van "meerwerk", latere investeringen in keukens, tuininrichting etc. meestal niet direct gebruikt kunnen worden voor de waardebepaling van andere woningen.

We houden ons aanbevolen voor aanvullingen op deze notitie die andere gemeenten kunnen helpen bij het systematisch omgaan met een geringer aantal marktgegevens. Reacties kunt u mailen aan info@waarderingskamer.nl.

MEER WETEN?

Bekijk ook eens onze website

<http://www.tilburg-taxatie.nl>

