

MEMO

Aan: Adviescommissie waardedaling

Van: Secretariaat van de Waarderingskamer

Datum: 17 september 2019

Betreft: Waardeontwikkeling woningen tussen 1 januari 2015 en 1 januari 2019

De Adviescommissie waardedaling woningen aardbevingsgebied Groningen (hierna: adviescommissie) heeft geadviseerd om bij het bepalen van de hoogte van het bedrag waar huiseigenaren in het Groningse aardbevingsgebied recht op hebben als compensatie voor de waardedaling van hun woning, gebruik te maken van de WOZ-waarden. Op 16 september 2019 heeft hierover een gesprek plaatsgevonden tussen een aantal stakeholders.

Om aanvullende zekerheid te krijgen over de betrouwbaarheid (komen de WOZ-waarden overeen met de marktwaarde) van de WOZ-waarden in het aardbevingsgebied heeft de adviescommissie het onafhankelijke technologiebedrijf Calcasa gevraagd om hier onderzoek naar te doen. Calcasa heeft daarom voor de jaren 2017, 2018 en 2019 een vergelijking uitgevoerd tussen de vastgestelde WOZ-waarden en gerealiseerde verkoopcijfers. De resultaten van dit onderzoek zijn door Calcasa beschreven in een onderzoeksrapportage.

Om de WOZ-waarden en verkoopcijfers op een betekenisvolle wijze te kunnen vergelijken, is er door Calcasa een methode toegepast waarbij de WOZ-waarde is "geïndexeerd" naar de dag waarop de verkoop heeft plaatsgevonden. Bij deze indexering is Calcasa uitgegaan van een gemiddelde waardeontwikkeling voor de gehele provincie Groningen, die door het Kadaster en CBS wordt gepubliceerd (Prijsindex bestaande koopwoningen). De feitelijke marktontwikkeling is niet voor iedere gemeente in de provincie Groningen gelijk, maar de cijfers van de Prijsindex zijn niet op een gedetailleerder niveau beschikbaar dan voor de gehele provincie. Het is de verwachting dat er met name verschillen zijn tussen de waardeontwikkeling van woningen in de gemeente Groningen en de waardeontwikkeling in de overige gemeenten in het aardbevingsgebied.

Tijdens het gesprek op 16 september 2019 is stil gestaan bij de vraag of het feit dat in dit onderzoek gerekend is met een index voor de provincie als geheel, terwijl deze index wellicht niet goed aansluit op de marktontwikkeling in een individuele gemeente, invloed heeft gehad op de conclusies die getrokken kunnen worden uit de onderzoeksrapportage van Calcasa.

Om deze vraag te beantwoorden heeft de Waarderingskamer in de volgende tabel de waardeontwikkeling van woningen in de periode tussen 1 januari 2015 en 1 januari 2019 in het aardbevingsgebied weergegeven. Deze kengetallen worden door gemeenten jaarlijks bepaald in het kader van de marktanalyse ten behoeve van de WOZ-taxaties. Deze cijfers zijn

daarmee wel per gemeente beschikbaar, maar betreffen uitsluitende de ontwikkeling tussen 1 januari van een jaar en 1 januari van het volgende jaar.

Verder laat de tabel zien dat er de afgelopen jaren een aantal gemeentelijke herindelingen hebben plaatsgevonden, zodat niet voor alle huidige gemeenten een doorlopende reeks getoond kan worden.

Marktontwikkeling op basis van WOZ-waarden				
Jaar	2017	2018	2019	2020
Waardepeildatum	1 januari 2016	1 januari 2017	1 januari 2018	1 januari 2019
Waardeontwikkeling	1/1/2015-1/1/2016	1/1/2016-1/1/2017	1/1/2017-1/1/2018	1/1/2018-1/1/2019
Appingedam	+1,9%	+3,4%	+3,8%	Nog niet bekend
Delfzijl	-0,7%	+2,1%	+3,1%	Nog niet bekend
Groningen	+3,3%	+6,6%	+8,5%	Nog niet bekend
– <i>Ten Boer</i>	+2,1%			
Het Hogeland			+4,0%	Nog niet bekend
– <i>Bedum</i>	+1,0%	+3,6%		
– <i>Eemsmond</i>	+0,9%	+0,9%		
– <i>De Marne</i>	-0,5%	+0,2%		
– <i>Winsum</i>	-1,4%	+2,2%		
Loppersum	+0,4%	+2,5%	+3,5%	Nog niet bekend
Midden-Groningen		+3,9%	+7,9%	Nog niet bekend
– <i>Hoogezand-Sappemeer</i>	+0,0%			
– <i>Menterwolde</i>	+2,5%			
– <i>Slochteren</i>	+2,4%			
Gemiddeld voor provincie Groningen	+3,2%	+4,5%	+6,6%	Nog niet bekend
Gemiddeld voor gemeenten aardbevingsgebied excl. stad Groningen	+0,5%	+2,7%	+5,3%	Nog niet bekend
Marktontwikkeling op basis van Prijsindex Bestaande Koopwoningen				
Ontwikkeling prijsindex	Q1 2015 - Q1 2016	Q1 2016 - Q1 2017	Q1 2017 - Q1 2018	Q1 2018 - Q1 2019
Gemiddeld voor provincie Groningen	+2,7%	+6,1%	+6,8%	+6,7%

Omdat de tabel primair is bedoeld om te beoordelen welk effect mogelijk is uitgegaan van het rekenen met een provinciale index, hebben we in de tabel de cijfers over de marktontwikkeling per gemeente vanuit de WOZ-marktanalyse ook op enkele manier "gemiddeld" (gewogen gemiddelde op basis van aantal WOZ-objecten per gemeente). Op deze manier zijn de cijfers te vergelijken met de gebruikte prijsindex voor de provincie en met de conclusies in de onderzoeksrapportage van Calcasa over de "gemeenten in het aardbevingsgebied exclusief stad Groningen". Bij het bepalen van het gemiddelde voor de

provincie Groningen zijn ook andere gemeenten meegewogen dan vermeld in de tabel, want hiervoor zijn de resultaten uit de WOZ-marktanalyse meegenomen voor alle gemeenten in de provincie.

Conclusie Waarderingskamer

Uit de tabel blijkt dat de gemiddelde waardeontwikkeling van woningen in de provincie Groningen zoals deze blijkt uit de Prijsindex bestaande koopwoningen en uit de opgaven van gemeenten vanuit de WOZ-marktanalyse redelijk met elkaar overeenkomen.

Verder blijkt uit de tabel dat de waarde-ontwikkeling in de gemeente Groningen inderdaad steeds hoger is dan het gemiddelde voor de provincie.

In de relevante jaren ligt het stijgingspercentage per jaar voor de stad Groningen circa 2% hoger dan voor de provincie gemiddeld. Daarmee is in het onderzoek van Calcasa gerekend met een index die voor de stad Groningen "circa 2 procentpunt per jaar te laag is". Omdat in de systematiek van de "out of sample test" gemiddeld over een periode van anderhalf jaar is geïndexeerd, zijn de in de rapportage van Calcasa genoemde afwijkingspercentages voor de stad Groningen eigenlijk 3% te laag.

Bijvoorbeeld bij de kengetallen in de onderzoeksrapportage van Calcasa over het jaar 2017 staat bij Gemeente Groningen -6,5% gemiddelde afwijking. Wanneer gerekend zou zijn met een index specifiek voor de gemeente Groningen zou dit circa -3,5% geweest zijn.

Op overeenkomstige wijze kan geconcludeerd worden dat de gebruikte index voor de "overige gemeenten in het aardbevingsgebied" eigenlijk te hoog is. Hier is voor de genoemde periode gemiddeld sprake van ook een verschil van 2 procentpunt per jaar.

Het kengetal in de rapportage voor de gemiddelde afwijking voor het "gebied excl. Groningen" zou dan in plaats van 2,9% eigenlijk -0,1% zijn.

Wanneer Calcasa dus de beschikking gehad zou hebben over een index die wel rekening houdt met de verschillen in waarde-ontwikkeling per gemeente, dan zouden de gepresenteerde kengetallen over de gemiddelde afwijking een kleiner verschil tussen WOZ-waarden en verkoopprijzen hebben laten zien, dus zouden deze kengetallen wijzen op een beter aansluiting van de WOZ-taxaties op de verkoopprijzen.

De conclusies van Calcasa over de aansluiting van de WOZ-taxaties op het marktniveau komen daarmee overeen met de conclusies die de Waarderingskamer recent in het kader van een landelijk onderzoek naar de aansluiting van de WOZ-taxaties op het marktniveau heeft getrokken¹.

¹ Zie: <https://www.waarderingskamer.nl/publicaties/onderzoek-aansluiting-woz-waarde-op-marktwaarde/>