

Hoe regulering en gebiedsontwikkeling woningprijzen beïnvloeden

Sinds de crisis staat de klant bij ontwikkelend Nederland nadrukkelijk centraal: de wens van de klant heet leidend te zijn. In een efficiënte woningmarkt, waarin aanbieders daadwerkelijk produceren wat de klant wil, bestaat geen ruimte voor een prijspremie voor de bouwstijl. Immers, zodra de vraag naar een bepaalde bouwstijl toeneemt, wordt door de concurrerende aanbieders het prijseffect teniet gedaan door de productie aan te passen. De forse prijspremie van neotraditionele Vinex-woningen trekt de efficiëntie van de markt in twijfel.

door dr. Frans Schilder en dr. Edwin Buitelaar

Jarendertig woningen zijn populair bij woonconsumenten (Kingma, 2012). Voor deze populariteit worden diverse verklaringen gegeven, waaronder de locatie, de kleinschaligheid en het doorgaans landelijke karakter van de wijken. De populariteit van deze woningen komt in onderzoek van Van de Minne en Francke (2012) tot uiting in een forse prijspremie voor het 'vintage effect' van woningen uit de bouwperiode 1930 – 1945. Kingma (2012) merkt verder op dat dezelfde karakteristieke sfeer van jarendertig woningen wordt gekopieerd in nieuwbouw. In dit artikel richten wij ons op de betalingsbereidheid voor deze neotraditionele architectuur.

Regulering en architectuur

Er is weinig onderzoek in de internationale literatuur naar de invloed van bouwstijlen op de prijs van vastgoed. Het onderzoek dat gepubliceerd is, heeft voornamelijk betrekking op de invloed van iconische architectuur en *star architects* op de prijs van (omliggend)

vastgoed (zoals Ahlfeldt en Mastro, 2011; Fuerst et al., 2009; Lazrak et al., 2014). De populariteit van jarendertig woningen vertaalt zich in hogere verkoopprijzen voor deze woningen (Van de Minne & Francke, 2012). De prijspremie voor jarendertig woningen kan, bij voortdurende populariteit, blijven bestaan doordat de markt de specifieke karakteristieken van deze woningen niet kan reproduceren. De vaak gunstige locaties van de jarendertig woningen zijn immers al bebouwd. Voor de neotraditionele nieuwbouw is een prijseffect in lijn met dat van de echte jarendertig woningen, of woningen uit andere tijdsgewrichten zoals de zeventiende-eeuwse herenhuizen, helemaal niet vanzelfsprekend. Per slot van rekening kunnen de karakteristieken van een neotraditionele Vinex-woning redelijk goed worden gereproduceerd: verschillen in locatie spelen bijvoorbeeld een veel minder belangrijke rol. In een goed functionerende markt zou zelfs verondersteld mogen worden dat er precies zoveel woningen in een bepaalde bouwstijl

worden gebouwd, als vraag naar is. Onder zulke omstandigheden zou de prijspremie voor bouwstijl niet bestaan.

Het woningaanbod is echter niet perfect elastisch. Sterker, Vermeulen en Rouwendal (2007) tonen dat het aanbod nagenoeg inelastisch is, voornamelijk als gevolg van de strikte regulering van de grondmarkt. Hiermee kan een algemene prijsstijging van woningen - bij een toenemende vraag - worden verklaard. Er is nog een element - volgens Ball (2013) hangt dat samen met een sterke mate van regulering - dat er voor zorgt dat het aanbod niet erg elastisch is, en dat is de geringe mate concurrentie tussen aanbieders. Dit is mede afhankelijk van de manier waarop woningbouwontwikkeling in Nederland wordt aangepakt. Indien naar de gemiddelde nieuwbouwontwikkeling wordt gekeken, valt op dat, zeker tot de crisis, gemeenten relatief grote locaties (lieten) ontwikkelen en daarbij samenwerkten met slechts enkele grotere ontwikkelaars. Concurrentie wordt hierdoor sterk verminderd, aangezien kleinere ontwikkelaars door de omvang en integraliteit van de projecten niet aan bod komen. De Nederlandse woningbouwmarkt is dan ook sterk geconcentreerd. De vijf grootste bouwers in Nederland ontwikkelden voor 2008 meer dan 30% van alle woningen; in de Verenigde Staten werd 15% van alle woningen door de tien grootste partijen ontwikkeld (PropertyNL, 2006; Ball, 2013).

De hoge mate van regulering en marktconcentratie van de aanbodzijde creëert een klimaat waarin een (tijdelijke) prijspremie voor bouwstijl kan ontstaan. Een prijspremie voor neotraditionele woningen hoeft derhalve niet het gevolg te zijn van een toegevoegde waarde van bouwstijl, maar kan ook de uitkomst zijn van overheids- en marktfalen. Dit wordt verderop verder verkend.

Opzet, data en methode

Voor het onderzoek is gebruik gemaakt

van de data van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). De gegevens van de transacties van de NVM voor 86 Nederlandse Vinex-uitleglocaties zijn verrijkt met gegevens over de bouwstijl. Deze verrijking is uitgevoerd door twee onderzoekers met een achtergrond in de architectuur aan de hand van de adresgegevens uit het NVM-bestand en Google Streetview. Op grond daarvan is onderscheid gemaakt tussen (1) min of meer exacte nabootsing van traditionele woningen ('puur neotraditioneel'), (2) woningen die elementen van traditionele woningen nabootsen maar niet de woning in totaliteit ('verwijzend naar traditioneel') en (3) niet-traditionele woningen. Figuur 1 visualiseert hoe het onderscheid is gemaakt. Een uitgebreide beschrijving van de wijze waarop de categorisering naar bouwstijl heeft plaatsgevonden is beschreven in Buitelaar *et al.* (2014).

Aan de hand van de verrijkte dataset is een hedonische prijsanalyse uitgevoerd. Transacties die plaats hebben gehad in hetzelfde jaar als het bouwjaar van de woning zijn niet meegenomen om te voorkomen dat eventuele kortingen de resultaten beïnvloeden. Ook zijn appartementen uitgesloten van de analyse, omdat bouwstijl niet altijd eenduidig aan individuele appartementen kan worden toegeschreven en bovendien moeilijk te vergelijken zijn met de stijl van grondgebonden woningen. De kenmerken van de woningen in de steekproef zijn gegeven in tabel 1.

De uiteindelijke steekproef omvat 60.518 transacties. Het gehanteerde model kan als volgt worden beschreven:

$$\ln P_{i,t} = c + b_1 X_{i,t} + b_2 Y_i + b_3 T_i + e_i$$

Hierbij is $\ln P_{i,t}$ het natuurlijk logaritme van de transactieprijs van woning i in periode t , $X_{i,t}$ een vector met kenmerken van de verkochte woning i op tijdstip t , Y_i een dummy

FIGUUR 1 ► ELEMENTEN VAN EEN HISTORISCHE BOUWSTIJL



variabele voor de locatie van de verkochte woning op basis van de vijfpositie-postcode (vier cijfers en de eerste letter), T_i is een dummy variabele die het jaar van de transactie aangeeft, c is een constante en e is een storingsterm. Vector $X_{i,t}$ bestaat uit het woonoppervlak van de woning, het perceeloppervlak, het woningtype, het bouwjaar, het type parkeergelegenheid, de staat van onderhoud van de woning (zowel binnen als buiten) een dummy variabele die aan-

geeft of er al dan niet sprake is van erfpacht en tot slot een variabele voor de bouwstijl. Alle continue variabelen zijn opgenomen als natuurlijke logaritmen. Hierdoor kunnen coëfficiënten op dummy-variabelen worden geïnterpreteerd als percentages en coëfficiënten op continue variabelen als elasticiteiten.

Resultaten

De resultaten van het hedonische prijsmo-

TABEL 1 ► KENMERKEN VAN VERKOCHE WONINGEN IN DATASET

	Totaal VINEX	Zuivere retro	Appel-lerend aan retro
Transactieprijs (x 1.000 €)	267	364	356
Woonoppervlak (m ²)	136	172	158
Perceeloppervlak (m ²)	199	255	307
Bouwjaar	1999	2001	2000
Woningtype			
tussenwoning	54%	35%	28%
schakelwoning	4%	3%	2%
hoekwoning	18%	9%	12%
helft van dubbel	16%	31%	31%
vrijstaand	7%	22%	27%
Aantal (1996 - 2014 Q1)	60518	866	5426

del zijn weergegeven in tabel 2. De schatting van het basismodel heeft betrekking op alle woningen in de steekproef. Op basis van de uitkomsten van het eerste model kan geconcludeerd worden dat woningen met een neotraditionele bouwstijl een prijspremie kennen van 4,7% tot 14,4% voor de 'verwijzend naar' respectievelijk 'pure neotraditionele' bouwstijl. Bij de interpretatie van dit prijsverschil dient men er rekening mee te houden dat dit niet verklaard kan worden door bijvoorbeeld verschillen in grootte of locatie van de woning. Hiervoor wordt immers in het model gecorrigeerd.

Naast de verklaring van de prijspremie die in de inleiding is gegeven, bestaan twee alternatieve verklaringen die nader bestudeerd moeten worden: verschillen in bouwkosten en een selectie-effect. Een variabele waar we in het model geen rekening mee houden is een mogelijk verschil in bouwkosten. Indien neo-traditionele woningen worden gebouwd met betere materialen, neemt hierdoor de kwaliteit en dus ook de

prijs toe. Op basis van een inventarisatie van het bouwkostenkompas en navraag bij Bouwfonds menen wij dat het prijsverschil niet (geheel) verklaard kan worden door verschillen in de kwaliteit van de bouwmaterialen. Zeker in de categorie woningen die refereert aan de bouwstijlen van vroeger lijkt er geen sprake van kwaliteitsverhogende bouwkosten; bij de pure neo-traditionele woningen zou hier in enige mate wel sprake van kunnen zijn. Echter, het is niet aannemelijk dat de hele prijspremie hierdoor verklaard kan worden. Dat ontwikkelende partijen ondanks de huizenprijspremie en gelijke materiaalkosten er toch voor hebben gekozen om vooral niet-traditionele woningen te bouwen (90% van de observaties) heeft vermoedelijk met de bouwefficiëntie te maken. Wanneer niet-traditionele woningen in rijvorm worden gebouwd krijgen ze over het algemeen allemaal dezelfde gevel, hetgeen efficiënter is dan wanneer iedere woning een eigen frontje krijgt, zoals vaak het geval is bij neotraditionele woningen. Door die grotere kostenefficiëntie bij niet-traditionele woningen kunnen ontwikkelaars hun winst optimaliseren.

Een tweede verklaring zou kunnen zijn dat neo-traditionele woningen, die gemiddeld genomen wat groter en duurder zijn dan de gemiddelde Vinex-woning, een ander publiek trekt. Meer specifiek zou het kunnen zijn dat de kopers van neotraditionele woningen meer uit willen geven aan een woning, maar daarbij tegelijkertijd meer willen betalen voor een neo-traditionele bouwstijl. Om dit mogelijke 'selectie-effect' te onderzoeken is het model een tweede keer geschat. Hierbij zijn alleen Vinex-woningen met een transactieprijs boven € 400.000, met een woonoppervlak van minder dan 500 vierkante meter en een perceel van minder dan 1.000 vierkante meter onderzocht. Het verschil tussen woningen met en zonder neotraditionele bouwstijl in termen van type kopers is dan nihil. De resultaten zijn gegeven in tabel 2 en tonen

TABEL 2 ► SCHATTINGSRESULTATEN

	Vinex - compleet			Selectie: dure woningen		
	Coefficiënt	Std. Err.	p	Coefficiënt	Std. Err.	p
Bouwstijl (1/0)						
Zuivere retro	0.144	0.011	0.000	0.118	0.018	0.000
Appellerend	0.047	0.003	0.000	0.034	0.007	0.000
Woonoppervlak	0.039	0.001	0.000	0.038	0.004	0.000
Perceeloppervlak						
tot 300 m ²	0.038	0.001	0.000	-0.027	0.004	0.000
300 - 500 m ²	0.038	0.001	0.000	0.027	0.001	0.000
500 - 1000 m ²	0.030	0.001	0.000	-		
meer dan 1000 m ²	0.021	0.002	0.000	-		
Bouwjaar	0.174	0.041	0.000	8.937	1.626	0.000
Woningtype (ref. rijwoning)						
schakelwoning	0.173	0.003	0.000	-		
hoekwoning	0.065	0.002	0.000	-		
helft van dubbel	0.224	0.002	0.000	0.113	0.006	0.000
vrijstaand	0.344	0.003	0.000	referentie		
Garage (ref. geen eigen gelegenheid)						
parkeerplaats	0.067	0.002	0.000	-0.015	0.008	0.070
carport	0.115	0.003	0.000	-0.011	0.013	0.390
garage	0.091	0.006	0.116	0.003	0.006	0.590
carport + garage	0.159	0.002	0.000	-0.005	0.015	0.738
grote garage	0.157	0.006	0.000	0.033	0.010	0.001
Erfpacht (1/0)	-0.046	0.005	0.000	0.026	0.017	0.131
Onderhoud (1/0 - goed of beter)						
binnen	0.097	0.007	0.000	-		
buiten	0.031	0.008	0.000	-		
Jaar						
1996	-0.433	0.059	0.000	-		
1997	-0.389	0.018	0.000	-		
1998	-0.241	0.007	0.000	-		
1999	-0.115	0.004	0.000	0.140	0.047	0.003
2001	0.059	0.004	0.000	0.083	0.024	0.000
2002	0.118	0.003	0.000	0.080	0.022	0.000
2003	0.133	0.003	0.000	0.077	0.021	0.000
2004	0.149	0.003	0.000	0.102	0.021	0.000
2005	0.172	0.003	0.000	0.111	0.021	0.000
2006	0.207	0.003	0.000	0.140	0.020	0.000
2007	0.241	0.003	0.000	0.174	0.020	0.000
2008	0.252	0.003	0.000	0.190	0.020	0.000
2009	0.213	0.004	0.000	0.156	0.021	0.000
2010	0.208	0.004	0.000	0.144	0.021	0.000
2011	0.183	0.004	0.000	0.130	0.021	0.000
2012	0.126	0.004	0.000	0.108	0.021	0.000
2013	0.087	0.004	0.000	0.063	0.022	0.004
2014	0.093	0.008	0.000	0.052	0.040	0.193
Locatie-dummies	PC5 - niet weergegeven			PC5 - niet weergegeven		
Constante	10.709	0.314	0.000	-55.000	12.362	0.000
Adj. R ²	0.858			0.616		
SEE	0.130			0.092		
n	60510			3121		

aan dat de prijspremie voor bouwstijl blijft bestaan. Een mogelijk selectie-effect als alternatieve verklaring voor het prijsverschil is hiermee onwaarschijnlijk.

Conclusies en implicaties

Op basis van de resultaten van het onderzoek moet worden vastgesteld dat er een forse prijspremie bestaat voor neotraditionele Vinex-woningen: stijl heeft een waarde. De vraag is echter hoe deze waarde geïnterpreteerd dient te worden. Indien de markt niet in staat zou zijn geweest om de kenmerken van neo-traditionele Vinex-woningen te reproduceren, zoals het geval is voor binnenstedelijke jarendertig woningen, zou het gevonden prijsverschil inderdaad als 'waarde van stijl' beschreven kunnen worden. In het geval van Vinex-woningen is dat echter niet het geval: op allerlei locaties kunnen woningen met vergelijkbare kenmerken en vergelijkbare nabijheid van winkels en scholen en vergelijkbare ontsluitingsmogelijkheden worden gebouwd.

Wij beargumenteren daarom dat de gevonden prijspremie voor neo-traditionele architectuur voornamelijk toegeschreven moet worden aan de manier waarop het aanbod wordt gereguleerd en georganiseerd. De wijze waarop gemeenten Vinex-locaties hebben ontwikkeld, grote wijken in een korte periode en met slechts enkele ontwikkelaars, waartussen bovendien weinig concurrentie bestaat, zorgt voor een mismatch tussen vraag en aanbod. Er hoefde immers niet naar de klant geluisterd te worden; woningen werden door een flink tekort toch wel verkocht. Bouwbedrijven en ontwikkelaars hebben in de Vinex-periode eenvoudigweg gedaan wat van ondernemingen verwacht mag worden: bedrijfsopbrengsten optimaliseren. Het feit dat ontwikkelaars sinds de crisis massaal klantgerichtheid prediken biedt echter weinig garantie voor de toekomst. Een institutionele heroverweging van de woningbouw is noodzakelijk

om te zorgen dat het overheidsingrijpen de oligopolie van grote bouwbedrijven niet langer in de kaart werkt en concurrentie van, met name kleinere, bouwbedrijven en individuen (PO) bevordert.

Noot: Dit artikel is gebaseerd op de gezamenlijke publicatie "De waarde van stijl: een prijsanalyse van historiserende bouwstijlen" van het Planbureau voor de Leefomgeving en de Amsterdam School of Real Estate (Buitelaar et al., 2014).

OVER DE AUTEURS

Dr. Frans Schilder is senior onderzoeker aan de Amsterdam School of Real Estate

Dr. Edwin Buitelaar is programmaleider Ruimtelijke Ontwikkeling bij het Planbureau voor de Leefomgeving en research fellow aan de Amsterdam School of Real Estate

LITERATUUR

- Ahlfelt, G. en A. Mastro (2011) Valuing iconic design: Frank Lloyd Wright architecture in Oak Park, Illinois. *Housing Studies*, vol. 27, no.8, pp. 1079 – 1099.
- Ball, M. (2013) Spatial regulation and international differences in housebuilding industries. *Journal of Property Research*, vol. 30, no.3, pp. 189 – 204.
- Buitelaar, E., F. Schilder, L. Bijlsma en J. Bellaard (2014) De waarde van stijl: een prijsanalyse van historiserende bouwstijlen. Den Haag/ Amsterdam: PBL/ASRE.
- Fuerst, F., P. McAllister en C.B. Murray (2011) Designer buildings: estimating the economic value of signature architecture. *Environment and Planning A*, vol.43, pp. 166 – 184.
- Kingma, J.H. (2012) Blijvend aantrekkelijk: Tuinwijken van de jaren '30. Proefschrift, TU Delft.
- Lazrak, R., P. Nijkamp, P. Rietveld en J. Rouwendal (2014) The market value of cultural heritage in urban areas: an application of spatial hedonic pricing. *Journal of Geographic Systems*, vol.16, pp. 89 – 114.
- PropertyNL (2006), 'BAM in 2006 met afstand grootste woningontwikkelaar', 24 mei 2006.
- Van de Minne, A. en M. Francke (2012) De waardebeoordeling van grond en opstal: een hedonisch prijsmodel. *Real Estate Research Quarterly*, oktober 2012, pp. 14 – 23.