

Occasional Studies
Volume 17 - 1

De kwaliteit en onafhankelijkheid van woningtaxaties

DeNederlandscheBank

EUROSYSTEEM

De kwaliteit en onafhankelijkheid van woningtaxaties

©2019 De Nederlandsche Bank n.v.

Auteurs

Remco van der Molen, Rob Nijskens.

Met de serie 'Occasional Studies' beoogt De Nederlandsche Bank inzicht te verschaffen in beleidsmatige en analytische vraagstukken op voor DNB relevante gebieden. De tot uitdrukking gebrachte zienswijzen zijn voor rekening van de auteurs en komen niet noodzakelijkerwijs overeen met de officiële standpunten van De Nederlandsche Bank.

Redactiecommissie

Jakob de Haan (voorzitter), Lieneke Jansen (secretaris).

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook en evenmin in een retrieval system opgeslagen worden, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van De Nederlandsche Bank.

De Nederlandsche Bank n.v.

Postbus 98

1000 AB Amsterdam

Internet: www.dnb.nl

Email: info@dnb.nl

De kwaliteit en onafhankelijkheid van woningtaxaties

Remco van der Molen, Rob Nijskens¹

¹ Deze studie is uitgevoerd door De Nederlandsche Bank (DNB), mede op verzoek van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. DNB dankt de betrokken banken voor het verstrekken van de benodigde gegevens. DNB en AFM danken de deelnemers aan de ronde tafeldiscussie over woningtaxaties en het biedingsproces op de woningmarkt, op 20 november 2018 bij DNB, voor het delen van hun expertise en waardevol commentaar op de eerste resultaten van de analyse.

Inhoud

Samenvatting	7
1 Aanleiding	9
2 Aanpak	12
3 Resultaten	16
4 Conclusie	33
Annex 1: beschrijving van de dataset	35

Samenvatting

7

De betrouwbaarheid van taxaties is cruciaal voor een juiste waardering van woningen en commercieel vastgoed. Als de getaxeerde woningwaarde structureel te hoog is, kan sprake zijn van overkreditering van huizenkopers en een onderschatting van het kredietrisico van hypothecaire leningen. De omvang van vastgoedmarkten en de uitzettingen van financiële instellingen op die markten maken de betrouwbaarheid van taxaties een belangrijke voorwaarde voor een goed functionerend financieel stelsel. Recent hebben diverse partijen hun zorgen geuit over de betrouwbaarheid van woningtaxaties.

Dit onderzoek laat zien dat de taxatiewaarde van woningen in bijna 95% van de gevallen gelijk aan of hoger dan de koopsom is. In bijna 60% van de gevallen is de taxatiewaarde hoger dan de koopsom. De gemiddelde overwaardering bedraagt 5,3% en de mediaan ligt op 2,3%. In een derde van de gevallen is de taxatiewaarde exact gelijk aan de koopsom (tot op de euro nauwkeurig). Dit suggereert dat taxateurs zich in deze gevallen laten leiden door de koopsom. Deze resultaten zijn gebaseerd op ruim 200.000 woningtaxaties in de periode 2012-2017. Uit het DNB onderzoek blijkt dat overwaardering iets vaker voorkomt bij starters dan bij doorstromers. Tussen gebieden met een hoge en minder hoge prijsdruk vinden we geen grote verschillen. Ook het feit dat de meeste woningtaxaties in een opgaande markt plaatsvonden, vormt geen verklaring voor de geobserveerde overwaardering. Sinds de introductie van de wettelijke LTV-limiet in 2013 wordt vaker exact op de koopsom gewaardeerd, en minder vaak erboven.

Er is dus sprake van een systematische overwaardering bij woningtaxaties. Ook lijkt het erop dat de waarde vaak niet onafhankelijk tot stand komt, maar wordt gebaseerd op de koopsom. Beide factoren werken oververhitting van de woningmarkt in de hand en ondermijnen de effectiviteit van de LTV-limiet. De LTV-limiet is immers aangescherpt om

8 overkreditering te voorkomen, maar door de systematische overwaardering kunnen huishoudens toch te veel lenen. Ook onderschatten financiële instellingen hierdoor de kredietrisico's van hun hypothecaire leningen. Door alle prikkels in het systeem komt de onafhankelijkheid van de taxateur onder druk te staan. Betrokken partijen bij de aankoop van een huis – koper, verkoper, makelaar, adviseur en geldverstrekker – hebben er allemaal belang bij dat de transactie doorgaat, en dat de taxateur de daarvoor benodigde taxatiewaarde afgeeft.

De resultaten van deze analyse zijn besproken met vertegenwoordigers uit de sector. Hoewel over de oorzaken verschillend werd gedacht, werden de resultaten van de analyse breed herkend. Betrokken partijen gaven aan dat er weeffouten zitten in de praktijk van woningtaxaties, en dat deze fouten bijdragen aan de volatiliteit van de huizenmarkt. De sector lijkt echter onvoldoende in staat om zelf de nodige maatregelen te nemen om deze weeffouten weg te nemen. Hierbij speelt ook een rol dat de belangen van de partijen uiteenlopen.

Deze studie laat zien dat maatregelen gewenst zijn om de onafhankelijkheid, en daarmee de kwaliteit, van taxaties te verbeteren. DNB en AFM hebben eerder al geconcludeerd dat zelfregulering tot nu toe onvoldoende heeft gewerkt en hebben in dit licht gepleit voor wettelijke normen om de kwaliteit van woningtaxaties te verbeteren.² De inspanningen van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties om deze verbeteringen te bewerkstelligen kunnen dan ook worden verwelkomd.³

2 Zie de Wetgevingsbrief 2018 van DNB, <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2018/04/26/bijlage-2-wetgevingsbrief-dnb>

3 Zie voor een nadere toelichting de Kamerbrief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over taxaties voor woningaankoop, die tegelijk met deze studie aan de Tweede Kamer is gestuurd.

1 Aanleiding

Recent hebben diverse partijen hun zorgen geuit over de kwaliteit en onafhankelijkheid van woningtaxaties.⁴ Hierbij wordt er op gewezen dat alle partijen die bij een woningaankoop betrokken zijn – koper, makelaar, adviseur, kredietverstrekker – er belang bij hebben dat de transactie tot stand komt, en daarom gebaat zijn bij een voldoende hoge taxatiewaarde. Zij kunnen druk uitoefenen op de taxateur om tenminste de taxatiewaarde af te geven die (de financiering van) de transactie mogelijk maakt. Dit maakt het moeilijker voor de taxateur om onafhankelijk een waarde vast te stellen, en kan leiden tot (te) hoge waarderingen.

Ook het Financieel Stabiliteitscomité (FSC) maakt zich al langere tijd zorgen over de kwaliteit van (woning)taxaties.⁵ Vanuit het oogpunt van financiële stabiliteit zijn taxateurs cruciaal voor een juiste waardering van woningen en commercieel vastgoed. Als de getaxeerde woningwaarde structureel te hoog is, kan sprake zijn van impliciete overkreditering van huizenkopers gemeten naar loan-to-value (LTV). Accurate en betrouwbare taxaties dragen ook bij aan een juiste inschatting van het kredietrisico van hypothecaire leningen, en zijn van groot belang voor beleggers in vastgoedfondsen. Gezien de omvang van de vastgoedmarkten en de uitzettingen van banken op die markten zijn goede taxaties relevant voor de financiële stabiliteit.

4 Zie bijvoorbeeld Trouw, 14 september 2018, "Kopers en banken vragen taxateurs om een zo hoog mogelijke huizenprijs - en krijgen die steeds vaker", <https://www.trouw.nl/home/kopers-en-banken-vragen-taxateurs-om-een-zo-hoog-mogelijke-huizenprijs-en-krijgen-die-steds-vaker-agdaofof/> en de motie Nijboer van 14 november 2018, <https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/moties/detail?id=2018Z21001&did=2018D54283>

5 Verslag van het FSC van 8 november 2016 en 22 november 2017: <http://www.financieelstabiliteitscomite.nl/nl/nieuws/nieuwsbericht/45>

Taxaties spelen namelijk een grote rol bij het bepalen van de leencapaciteit van huizenkopers en bij het risico dat hypothecaire kredietverstrekkers lopen.

Een hypothecaire lening mag sinds 2018 bij afsluiting maximaal 100% van de waarde van de woning bedragen. De aankoop van een woning kan dus alleen volledig met een hypothecaire lening worden gefinancierd wanneer de getaxeerde woningwaarde tenminste even hoog is als de koopsom. Deze waarde wordt hierbij in de meeste gevallen bepaald op basis van een taxatie door een taxateur. De kwaliteit van deze taxatie is dus ook van belang voor de werking van de LTV-limiet: de taxatie bepaalt de "V", en daarmee de effectiviteit van LTV-regelgeving. De afgelopen jaren is de LTV-limiet voor woninghypotheken geleidelijk gedaald. Hierdoor is het belang van de taxatiewaarde toegenomen, wat het belang van een goede en onafhankelijke waardebepaling onderstreept. Als taxaties niet betrouwbaar zijn en de waarde van een woning overschatten, nemen risico's voor de financiële sector en voor consumenten toe.

De afgelopen jaren hebben de sector, NHG en de toezichthouders AFM en DNB zich ingezet voor het versterken van de onafhankelijkheid en kwaliteitsborging van taxaties van onroerend goed.

Goede regulering kan tegenwicht bieden aan de commerciële prikkels waaraan taxateurs bloot staan, en helpt hun onafhankelijkheid te borgen. AFM en DNB hebben, in hun brief van 14 juni 2017 aan het NRVT (Nederlands Register VastgoedTaxateurs) geconcludeerd dat de gekozen route van zelfregulering tot nu toe onvoldoende heeft gewerkt, en dat wettelijke verankering van het taxateursberoep gewenst is. Wettelijke controle ondersteunt de verdere ontwikkeling van het beroep van taxateur, gericht op het publieke belang. Zowel DNB als AFM hebben daarom in hun Wetgevingsbrief 2018 de minister van Financiën verzocht om met de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) in overleg te treden om te komen tot wettelijk

vastgelegde normen voor vastgoedtaxateurs.⁶ Het ministerie van BZK is in 2018 een traject gestart om de kwaliteit van woningtaxaties te onderzoeken en potentiële verbetermaatregelen voor te bereiden. Deze studie is mede in het kader van dat traject uitgevoerd.

In deze studie analyseren we het verschil tussen de koopsom en de taxatiewaarde, als maatstaf voor de kwaliteit van woningtaxaties.

De onderzoeksaanpak en de gebruikte data worden beschreven in de volgende sectie. Sectie 3 beschrijft de resultaten, waarbij we ook controleren of deze resultaten robuust zijn voor verschillende tijdsperiodes, regio's en LTV-limieten. Tot slot vatten we de resultaten samen en trekken beleidsconclusies.

⁶ <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2018/04/26/wetgevingsbrief-2018-op-het-terrein-van-de-financiele-markten>

2 Aanpak

12

Het verschil tussen de verkoopprijs en de getaxeerde waarde van een woning is een goede maatstaf voor de betrouwbaarheid en kwaliteit van een woningtaxatie. Het doel van een woningtaxatie is immers om de marktwaarde zo goed mogelijk te benaderen. Om de marktwaarde van een woning vast te stellen kijken we naar de verkoopprijs op het moment dat deze wordt verkocht. Hoewel de overeengekomen koopsom niet per se gelijk is aan de marktwaarde, is zij normaal gesproken wel een goede benadering van de marktwaarde.⁷ Op het moment dat een woning van eigenaar wisselt, wordt doorgaans ook een taxatie van de woning gedaan in opdracht van de (potentiële) koper, onder meer omdat dit vaak door kredietverstrekkers als voorwaarde wordt gesteld voor het verstrekken van een hypothecaire lening. Bij een woningverkoop kunnen we dus zowel de koopsom (als benadering van de marktwaarde) als de getaxeerde waarde van een woning waarnemen. Omdat we beide waarden nodig hebben om onze analyse te kunnen uitvoeren, beperken we het onderzoek tot woningtaxaties die zijn uitgevoerd in het kader van een transactie.

Bij een voldoende grote steekproef mag worden verwacht dat een woningtaxatie, gericht op marktwaardebepaling, gemiddeld niet systematisch afwijkt van de verkoopprijs. Daarnaast is in een goed functionerende taxatiemarkt, waarin geen systematische opwaartse of neerwaartse vertekening van taxaties bestaat, de afwijking tussen de taxatiewaarde en de verkoopprijs symmetrisch verdeeld: het aantal taxaties dat *lager* dan de verkoopprijs is vrijwel gelijk aan het aantal taxaties *hoger* dan de verkoopprijs.

⁷ Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen een actief of passief zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang (International Valuation Standards 2017).

Dit brengt ons bij de volgende onderzoeksvragen:

- **Hoofdvraag:** Hoe verschilt de taxatiewaarde van de koopsom? Is sprake van een systematische afwijking?
- **Subvraag:** Hoe hangt dit verschil samen met factoren als het jaar van verstrekking, het type koper (starter⁸ of doorstromer), de LTV-ratio van de lening, de instelling die de lening verstrekt, de leningomvang en de locatie van de woning?

Data

Voor dit onderzoek hebben we gebruikgemaakt van de DNB Loan Level Data hypotheke (LLD) en een aanvullende uitvraag. De LLD worden elk kwartaal aangeleverd door Nederlandse banken en bevatten gegevens over het gros van de Nederlandse hypotheke.⁹ Omdat de koopsom niet standaard in deze dataset zit, is in april 2018 een aanvullende uitvraag gedaan. De steekproef voor dit onderzoek omvat data van ABN Amro, Achmea, ING, Rabobank, Obvion en NIBC; dit zijn de hypotheekverstrekkers die de koopsom op de juiste wijze konden aanleveren.

Om tot een bruikbare dataset te komen hebben we een aantal criteria toegepast. We beginnen met ruim 2,4 miljoen leningen van de bovengenoemde banken. Voor dit onderzoek is de belangrijkste eis dat zowel de koopsom als de taxatie beschikbaar zijn: dit is het geval voor ruim een miljoen leningen. Daarnaast verwijderen we alle leningen met een niet-fysieke woningtaxatie (zoals WOZ-waarde of bureautaxatie), aangezien het onderzoek zich richt op fysieke taxaties. We verwijderen ook leningen

⁸ We observeren starters niet direct in de data. We definiëren een starter in deze data als een individu jonger dan 35 jaar.

⁹ Zie voor meer informatie over deze dataset: Mastrogiacomo en Van der Molen (2015), Dutch mortgages in the DNB loan level data, DNB Occasional Study.

waarbij ook een verbouwing wordt gefinancierd, en leningen met een te groot absoluut verschil (>50%) tussen koopsom en taxatie, waarna we 560.000 leningen overhouden. Ook bleek uit contact met de banken dat de kwaliteit van de koopsomcijfers van voor 2012 niet voldoende is voor alle banken. Wanneer we alle leningen van voor 2012 verwijderen houden we in totaal 290.000 leningen over. Annex 1 bevat meer details over de data en selectiemethoden.

Omdat we niet altijd over de verkoopdatum beschikken, gebruiken we aanvullende informatie om vast te stellen of een lening inderdaad is aangegaan om een woning aan te kopen. We hebben banken gevraagd aan te geven of een lening is bedoeld voor woningaankoop (en niet voor bijvoorbeeld herfinanciering of verbouwing), en nemen alleen deze leningen mee. Daarnaast gebruiken we alleen leningen waarbij de taxatiedatum en de aanvangsdatum van de lening niet verder dan 9 maanden uit elkaar liggen.¹⁰ Deze selectie levert uiteindelijk 216.000 bruikbare observaties op.¹¹

Methode

Om de onderzoeksvragen te beantwoorden vergelijken we voor elke lening de taxatiewaarde met de koopsom. We brengen in kaart welk percentage van de leningen een taxatiewaarde heeft lager dan de koopsom, gelijk aan de koopsom en hoger dan de koopsom. We doen dit voor de totale steekproef, maar ook voor verschillende doorsneden: starters en doorstromers, jaar van verstrekking, de LTV-ratio (boven of onder de LTV-limiet), de leningomvang en woninglocatie. We maken vooral gebruik van visuele presentatie van de resultaten.

¹⁰ Ruim 80% van de taxaties is echter maximaal 3 maanden voor de leningdatum uitgevoerd.

¹¹ Deze selectieprocedure zou kunnen leiden tot een aselechte steekproef, die niet representatief is voor alle woningtaxaties. Verderop in de tekst laten we zien dat dit de resultaten niet significant beïnvloedt.

Daarnaast berekenen we enkele spreidingsmaatstaven om een beknopt overzicht te krijgen van de mate van overwaardering.

Dergelijke maatstaven worden doorgaans ook gebruikt om de kwaliteit van automatische waarderingsmodellen (modeltaxaties) te testen:

- De ratio van taxatie en koopsom, en hiervan de mediaan, het gemiddelde en het gewogen gemiddelde.
- De spreidingscoëfficiënt (ook wel Coefficient of Dispersion, COD, genoemd) om de spreiding van ratio's rondom de mediaan te kwantificeren:

$$COD = \frac{\sum_{i=m}^n |ratio_i - mediaan|}{n \times mediaan} \times 100\%$$

Hoe groter de COD, hoe schever de ratio is verdeeld over de steekproef.

- Het betrouwbaarheidsinterval van de ratio, om de nauwkeurigheid van de gemeten waarden in de steekproef te kwantificeren. Hoe kleiner dit interval, hoe waarschijnlijker het is dat de gemeten waarden inderdaad representatief zijn voor de gehele populatie (in dit geval alle taxaties in Nederland).

3 Resultaten

16 Verschil tussen taxatiewaarde en koopsom

Figuur 1 laat zien dat het verschil tussen de taxatiewaarde en de koopsom scheef is verdeeld. In een derde van de gevallen is de taxatiewaarde exact gelijk aan de koopsom, tot op de euro nauwkeurig. In bijna 60% van de gevallen is de taxatiewaarde hoger dan de koopsom. In deze gevallen is de gemiddelde overwaardering 5,3% van de koopsom, en de mediaan 2,3%. Dat het gemiddelde ruim tweemaal zo hoog is als de mediaan duidt op de aanwezigheid van enkele extreme waarnemingen, zoals ook te zien is in de figuur. In 18% van de gevallen bedraagt de overwaardering meer dan 5%. Een taxatiewaarde die lager is dan de koopsom komt aanzienlijk minder vaak voor; in nog geen 8% van de gevallen.

De eerste opvallende uitkomst uit figuur 1 is dat de taxatiewaarde veel vaker boven de koopsom ligt dan eronder. Er lijkt in de steekproef dus sprake te zijn van een systematische overwaardering bij taxaties van woningen, die we verderop nader zullen analyseren.

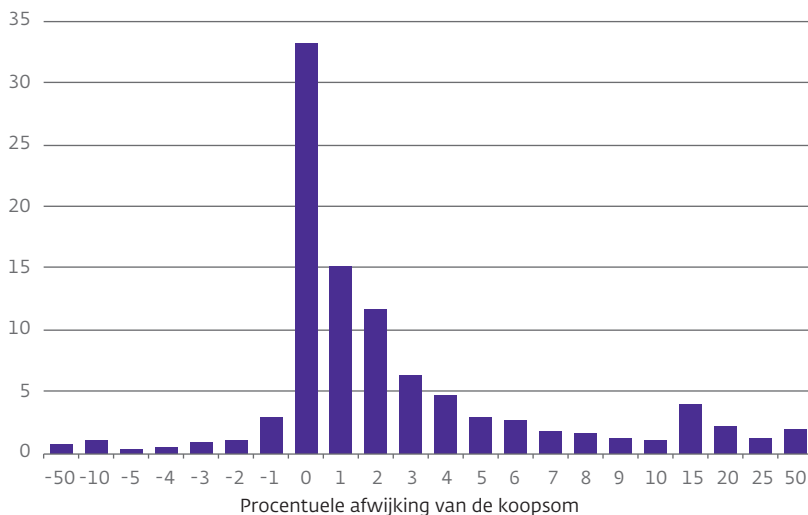
Een tweede opvallende uitkomst is het grote aantal waarnemingen waarbij de taxatiewaarde exact gelijk is aan de koopsom. We noemen deze waarnemingen "nullen". Hoewel een taxatiewaarde die dicht bij de koopsom ligt in onze methodologie in beginsel een goede taxatie is (want een kleine afwijking), is het zeer onwaarschijnlijk dat taxateurs in een derde van de gevallen onafhankelijk tot een taxatiewaarde komen die exact gelijk is aan de koopsom.

Een voor de hand liggende verklaring voor het grote aandeel nullen is dat de taxateur de taxatiewaarde baseert op de koopsom. De taxateur kan dat doen, omdat hij doorgaans voorafgaand aan de taxatie op de hoogte is van de overeengekomen koopsom. Zonder deze voorinformatie is het

onwaarschijnlijk dat de getaxeerde waarde in een derde van de gevallen exact gelijk is aan de koopsom. Wanneer de taxateur de taxatiewaarde vaststelt op basis van de koopsom, bepaalt de koper de waarde van de woning, terwijl het juist de taak van de taxateur is om deze vast te stellen aan de hand van objectieve criteria en richtlijnen. In dat geval is dus geen sprake van een onafhankelijke waardebepaling.

Figuur 1 Verdeling verschil taxatiewaarde en koopsom

Percentage van de transacties



Bron: DNB.

Toelichting: Voor negatieve waarden geven de staven een percentage vanaf deze waarde tot de volgende, en voor positieve waarden een percentage tot en met deze waarde. De staaf "0" vertegenwoordigt een verschil van exact 0.

Het is onwaarschijnlijk dat het grote aantal nullen wordt veroorzaakt doordat banken koopsommen als taxatiewaarde rapporteren. Hoewel het in het verleden niet ongebruikelijk was dat banken de koopsom gebruikten om de waarde van de woning te bepalen, is het niet waarschijnlijk dat een dergelijke wijze van rapporteren de oorzaak is van het grote aantal nullen. In het voorjaar van 2016 is de nieuwe Europese hypotheekrichtlijn (Mortgage Credit Directive, MCD) in werking getreden, waardoor de koopsom niet langer mag worden gebruikt als waardebeoordeling. De waarde van de woning dient gebaseerd te zijn op een taxatie die onafhankelijk tot stand is gekomen en voldoet aan de internationaal erkende normen voor betrouwbare waardebeoordeling. De koopsom voldoet niet aan deze criteria. We zien niet dat het aandeel nullen in 2016 en 2017 sterk afneemt. Dit duidt erop dat banken in de jaren daarvoor niet structureel de koopsom als onderpandwaarde gebruikten: als dit wel het geval was geweest, zou de MCD moeten hebben gezorgd voor een forse daling in het gebruik van koopsommen en daarmee het aantal nullen. Daarnaast hebben we bij het uitvragen van de data banken expliciet gevraagd om alleen koopsommen te rapporteren als deze in de administratiesystemen van de banken niet worden gebruikt om de waarde van het onderpand vast te stellen. Bovendien zijn alleen taxatiewaarden meegenomen die volgens banken zijn gebaseerd op een volledige fysieke taxatie. Ook het feit dat de resultaten per bank maar weinig verschillen in het aandeel nullen (zie verderop in de tekst), terwijl banken er wel aanzienlijk verschillende manieren van administratie op nahouden, bevestigt onze conclusie dat het grote aandeel nullen niet wordt verklaard door de wijze van rapporteren door banken.

Tabel 1 laat vervolgens het gemiddelde, mediane en gewogen gemiddelde van de ratio taxatiewaarde/koopsom zien. Hieruit blijkt dat de gemiddelde overwaardering 5,3% is, en de mediaan 2,3%. De betrouwbaarheidsintervallen laten zien dat we op basis van deze steekproef kunnen concluderen dat er bij woningtaxaties sprake is van overwaardering. Het

Tabel 1 Spreidingsmaatstaven van de ratio
taxatiewaarde/koopsom

Maatstaf	Alle taxaties	Taxatiewaarde lager dan de koopsom	Taxatiewaarde hoger dan de koopsom
Gemiddelde ratio	1,029	0,963	1,053
Betrouwbaarheidsinterval (95%)	[1,0285;1,0291]	[0,9619;0,9637]	[1,0530;1,0538]
Mediane ratio	1,006	0,986	1,023
Gewogen gemiddelde ratio*	1,031	0,974	1,056
Spreidingscoëfficiënt	2,327	1,482	2,829

* Weging op basis van de taxatiewaarde.

gewogen gemiddelde is hoger, wat aangeeft dat voor duurdere woningen het verschil tussen taxatiewaarde en koopsom hoger is dan voor minder dure woningen. Daarnaast laten de spreidingscoëfficiënten zien dat de taxaties met overwaardering een veel grotere spreiding kennen dan de taxaties onder de koopsom.

Een belangrijke vraag is in hoeverre deze uitkomsten representatief zijn voor alle woningtaxaties. Onze steekproef betreft alleen de taxaties die zijn gebruikt om een hypotheek af te sluiten bij een van de zes banken in onze steekproef, en dan ook nog alleen de gevallen waarvoor de bank over alle benodigde data beschikt. Om te controleren of onze resultaten ook buiten onze steekproef standhouden hebben we het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI), het grootste validatie-instituut voor taxaties in Nederland, gevraagd of zij deze resultaten herkenden. Het NWWI heeft aangegeven op basis van een vergelijking van de koopsom en de taxatiewaarde voor ruim 300 duizend taxaties in de periode april 2016 tot april 2018 tot een vergelijkbaar beeld te komen als in deze studie. Dit suggereert dat onze resultaten ook gelden buiten onze steekproef en wanneer andere databronnen worden gebruikt.

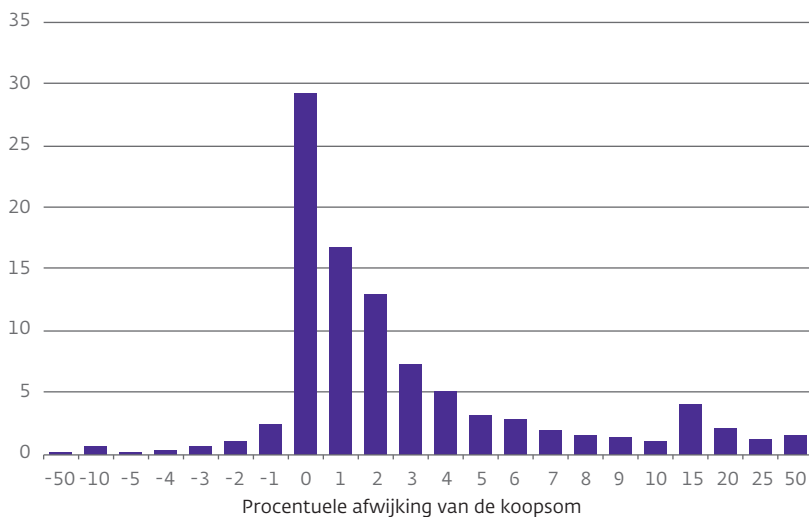
Daarnaast zou de steekproef mogelijk aselekt kunnen zijn doordat we alleen taxaties meenemen die daadwerkelijk hebben geleid tot een transactie. Als de taxatiewaarde veel lager ligt dan de koopsom, is de kans kleiner dat de koop doorgaat op basis van die taxatie. Bij een lagere taxatiewaarde kan immers minder geleend worden, waardoor een groter bedrag aan eigen vermogen moet worden ingebracht. Als aspirant-kopers hier niet toe in staat of bereid zijn, gaat de transactie niet door. Deze taxaties zien we dan ook niet in onze dataset, omdat geen hypotheek is afgesloten op basis van deze taxatie. Ook is het denkbaar dat een huizenkoper meerdere taxaties laat uitvoeren, waarvan alleen die met de hoogste taxatiewaarde in onze steekproef terechtkomt.

Onze inschatting is dat dit potentiële selectie-effect onze resultaten niet significant beïnvloedt. Hoewel we niet over cijfers beschikken, geven geldverstrekkers en makelaars aan dat het niet vaak voorkomt dat een koopovereenkomst wordt ontbonden vanwege een te lage taxatiewaarde. Een mogelijke verklaring hiervoor is dat een taxateur die vooraf aangeeft dat hij de koopsom te hoog vindt, geen opdracht zal krijgen om de taxatie uit te voeren. In dit geval zijn er dus wel degelijk kritische taxateurs, maar is er altijd wel een taxateur te vinden die de benodigde taxatiewaarde wil afgeven. Daarnaast heeft het NWWI aangegeven dat het maar zeer sporadisch voorkomt dat in korte tijd meerdere taxaties worden gedaan op dezelfde woning door dezelfde opdrachtgever.

Bij transacties door starters is vaker sprake van een te hoge waardering dan bij doorstromers, maar is de gemiddelde overwaardering lager (Figuur 2). In totaal observeren we ruim 90 duizend transacties door starters. Zo'n 6% van die transacties kent een taxatiewaarde die lager is dan de koopsom, in 30% van de transacties is het verschil nihil en in bijna 65% is de taxatie hoger dan de koopsom. Het aandeel overwaarderingen

Figuur 2 Verdeling verschil taxatiewaarde en koopsom voor starters

Percentage van de transacties



Bron: DNB.

Toelichting: Voor negatieve waarden geven de staven een percentage vanaf deze waarde tot de volgende, en voor positieve waarden een percentage tot en met deze waarde. De staaf "0" vertegenwoordigt een verschil van exact 0. Starters zijn gedefinieerd als kopers jonger dan 35 jaar.

ligt hiermee hoger dan bij doorstromers (55%). De gemiddelde overwaardering in deze gevallen is bij starters met 5,0% echter lager dan bij doorstromers (5,7%). De mediaan is respectievelijk 2,3% en 2,5%. De verschillen tussen starters en doorstromers zijn statistisch significant op het 99%-niveau.¹² Deze resultaten suggereren dat voor transacties van

¹² Gebaseerd op een Wilcoxon rank-sum test.

starters de prikkels om een taxatiewaarde hoger dan de koopsom af te geven sterker zijn dan voor andere transacties. Dit leidt echter niet tot een hogere gemiddelde overwaardering.

Ontwikkeling over de tijd

Vervolgens bekijken we hoe het verschil tussen taxatiewaarde en koopsom zich over de tijd ontwikkelt. Hierbij moet worden opgemerkt dat het aantal waarnemingen toeneemt met de jaren: in 2012 ligt dit op 16.000, terwijl we in 2017 63.000 waarnemingen zien. Dit komt doordat banken in recente jaren meer koopsommen zijn gaan bijhouden, waardoor er relatief meer recente waarnemingen in onze steekproef terechtkomen. Ook is het aantal woningtransacties sinds 2012 fors gestegen, waardoor de productie van nieuwe hypotheke is toegenomen.

Sinds 2013 nam het aandeel waarnemingen waarbij de taxatiewaarde exact gelijk is aan de koopsom sterk toe, en namen het aandeel en de mate van overwaardering af (Figuur 3). In de jaren daarna nam het aandeel nullen geleidelijk toe, en nam het aandeel te hoge waarden geleidelijk af. Bij starters is het patroon vergelijkbaar, zij het dat bij starters vaker sprake is van een te hoge waardering en iets minder vaak van een nul. Het gemiddelde verschil tussen taxatiewaarde en koopsom, in geval van een overwaardering, daalt echter wel over de jaren: was dit in 2012 nog 6,3%, in 2017 is dit gedaald naar 4,9% (de mediaan daalde van 4,4% naar 1,9%). Voor starters is de daling nog sterker, van 6,5% naar 4,4%, en de mediaan is gedaald van 4,7% naar 1,8%. De daling in de loop van de jaren is statistisch significant op het 99%-niveau, zowel voor de gehele steekproef als voor starters.

De afname van de overwaardering heeft mogelijk te maken met de ontwikkelingen op de huizenmarkt in de beschouwde periode.

De steekproef begint in 2012, toen woningprijzen nog aan het dalen waren, en eindigt in 2017, met een gemiddelde prijsstijging van ruim 8%. Doorgaans lopen taxaties enigszins achter op de marktontwikkeling. Taxateurs baseren waarderingen op prijzen van recente transacties, maar deze cijfers lopen per definitie enkele maanden achter op de prijsvorming. De verkoopprijs wordt bij het sluiten van het voorlopig koopcontract bepaald, maar komt pas enkele maanden later beschikbaar in het Kadaster.

Figuur 3 Verdeling taxatiewaarden lager dan, gelijk aan en hoger dan de koopsom, per jaar

Percentage van de transacties



Dit impliceert dat taxateurs tijdens de neergang op de woningmarkt (2012 en 2013) nog hogere taxatiewaarden hanteerden dan in de markt gangbaar was, wat mogelijk het hogere aandeel "overwaarderingen" in deze jaren kan verklaren. In een opgaande markt met sterk stijgende verkoopprijzen (2016 en 2017) hanteren taxateurs dan juist een relatief lage waardering, wat leidt tot minder overwaardering. Dit wordt nog versterkt doordat woningtaxaties ten behoeve van aankoop doorgaans binnen enkele weken na het sluiten van de koopovereenkomst worden gedaan.

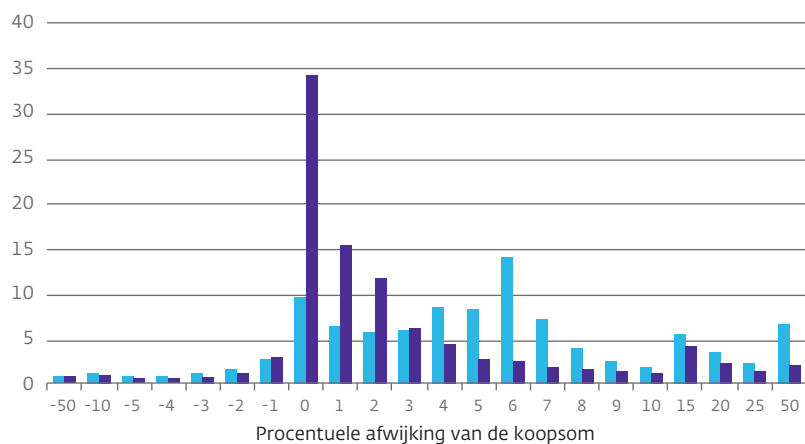
Dit beeld wordt bevestigd wanneer we ook de beschikbare data uit de periode 2008-2011 meenemen en het verschil tussen de neergang en de opgang op de huizenmarkt beschouwen.¹³ We delen de beschouwde periode op in de neergang (2008-2012) en de opgang (2013-2017). Figuur 4 laat zien dat in 2008-2012 de overwaardering aanzienlijk hoger was (mediaan=5,7%) dan in 2013-2017 (mediaan=2,2%).¹⁴ Hoewel over de tijd sprake is van een geleidelijke daling van de gemiddelde afwijking en de spreiding, is de daling in 2013, het jaar waarin de wettelijke LTV-limiet van kracht werd, opvallend groot. In beide periodes is sprake van een relatief hoog aandeel nullen, maar in de periode 2008-2012 ligt dat aandeel wel aanzienlijk lager. Bovendien zijn er in die periode ook opvallend veel waarderingen die tussen de 5% en 6% boven de koopsom liggen.

¹³ Omdat de beschikbaarheid van data voor 2008-2011 slechter is dan voor de periode 2012-2017 nemen we deze waarnemingen niet op in onze 'reguliere' steekproef; we gebruiken ze alleen ter illustratie van het verschil tussen neergang en opgang op de woningmarkt.

¹⁴ Zowel de mediaan als het gemiddelde verschillen significant van elkaar tussen 2008/2012 en 2013/2017.

Figuur 4 Verdeling verschil taxatiewaarde en koopsom voor 2008-2012 en 2013-2017

Percentage van de transacties



■ 2008-2012 ■ 2013-2017

Bron: DNB.

Taxaties en de LTV-limiet

De toename van het aandeel nullen suggereert dat de koopsom meer bepalend is geworden bij het vaststellen van de taxatiewaarde. Dit kan te maken hebben met de introductie van de wettelijke LTV-limiet vanaf 2013 en de geleidelijke verlaging daarvan tot en met 2018. Hierdoor werd het steeds belangrijker voor het financieren van de woning dat de getaxeerde waarde minimaal gelijk is aan de koopsom.

Overigens zou de introductie van de LTV-limiet ook hebben kunnen leiden tot druk om juist vaker een waardering hoger dan de koopsom af te geven. Dit kan bijvoorbeeld helpen om de kosten koper mee te financieren.

Het tegenovergestelde is echter het geval: de aanscherping van de LTV-limiet is juist gepaard gegaan met minder overwaardering. Zoals we in de vorige paragraaf al aangaven, hebben de ontwikkelingen op de huizenmarkt hier mogelijk ook een rol in gespeeld. Vanwege het achterlopende karakter van woningtaxaties liggen deze in een aantrekkelijke markt namelijk vaak onder de verkoopprijzen. Dit maakt het in elk geval lastig om het effect van de verlaging van de LTV-limiet in isolatie te beschouwen.

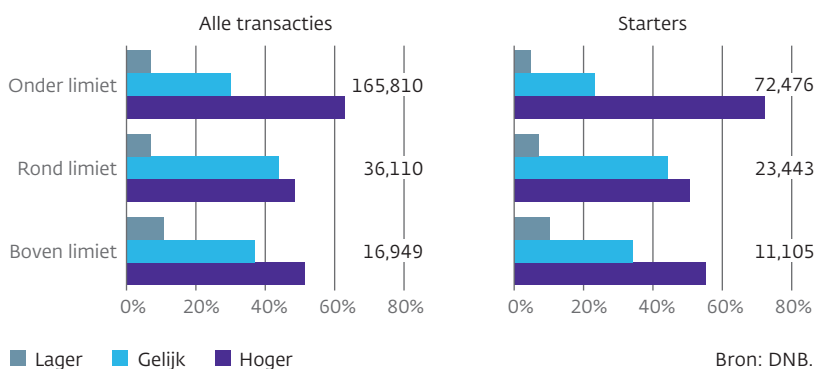
Een voldoende hoge taxatiewaarde is het meest van belang voor de leningen met een LTV rond de limiet: voor deze leningen is de kans groter dat de LTV-limiet bindend is. Om het effect van de LTV-limiet nader te onderzoeken maken we dus onderscheid tussen leningen met een LTV-ratio die (nagenoeg) gelijk is aan de dan geldende LTV-limiet, leningen met een lagere LTV-ratio en leningen met een LTV-ratio boven de limiet. De eerste categorie, leningen met een maximale LTV, kent een LTV-ratio bij afsluiting die maximaal 0,5 procentpunt onder of boven de LTV-limiet ligt. Dit betreft 17% van alle transacties, en 22% van alle transacties door starters.

Bij leningen met een maximale LTV is de getaxeerde waarde vaker exact gelijk aan de koopsom dan bij leningen die een lagere LTV hebben (Figuur 5). We zien ook dat bij leningen met een maximale LTV het niet uitmaakt of het om een starter of een doorstromer gaat: ze kennen een vergelijkbaar aandeel "nullen". Leningen met een lagere LTV kennen juist vaker een te hoge waardering. Tot slot zijn er ook nog leningen met een LTV boven de limiet (zo'n 17.000 in totaal, waarvan ruim 11.000 starters). Deze leningen laten een vergelijkbaar patroon zien als de leningen onder de limiet.

In alle LTV-limiet-categorieën daalt vanaf 2012 het aandeel leningen met een taxatie hoger en lager dan de koopsom. Het aandeel leningen met een taxatie exact gelijk aan de koopsom groeit juist, analoog aan figuur 3.

Figuur 5 Verdeling taxatiewaarde lager dan, gelijk aan en hoger dan de koopsom, voor leningen onder, rond en boven de LTV-limiet

Percentage van de transacties



Toelichting: de horizontale as geeft het percentage van alle woningtransacties weer. De cijfers in de grafiek geven het aantal transacties per categorie weer.

Dit speelt het meest bij de leningen rond de limiet: zoals eerder opgemerkt is het voor deze leningen het belangrijkste om niet lager, maar ook niet hoger dan de LTV-limiet uit te komen.

Wat opvalt is dat het gemiddelde verschil tussen taxatie en koopsom, dus het gemiddelde van alle waarderingen die te hoog zijn, voor de meeste leningen niet sterk afneemt. Voor leningen onder de limiet is dit gemiddelde sinds 2012 afgenomen van 6,4% naar 5,4% in 2017, en voor leningen boven de limiet ging dit gemiddelde van 5,1% in 2012 naar 4% in 2017. Leningen rond de limiet zien een lichte stijging in overwaardering: 4,1% in 2012 en 4,5% in 2017.

Taxatie of koopsom bij hypotheekverstrekking?

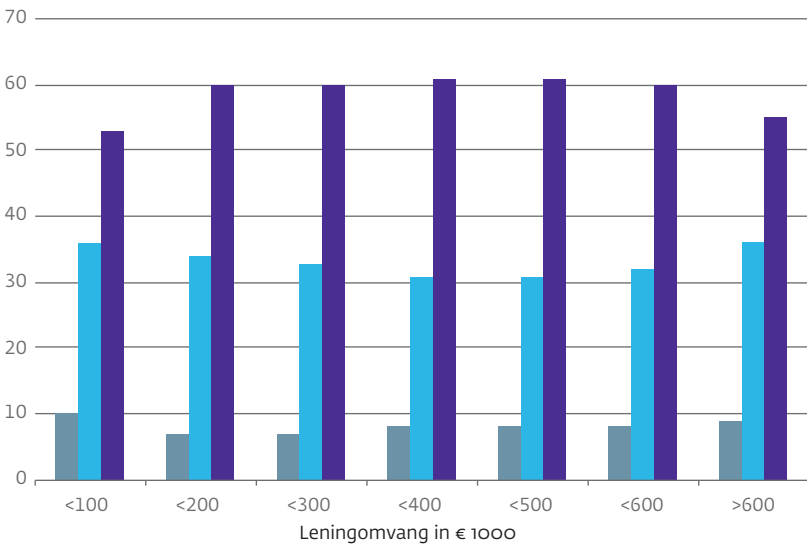
Om het effect van overwaardering op de hypotheekverstrekking te duiden kunnen we analyseren wat er gebeurt als de koopsom in plaats van de taxatie wordt gebruikt als basis voor de LTV. In plaats van LTV kunnen we dan spreken van LTP (loan-to-price). Wanneer de taxatie boven de koopsom ligt, is de LTV van een lening lager dan deze hypothetische LTP. Dit kan betekenen dat op basis van de taxatie een hypotheek verstrekt wordt die op basis van de koopsom niet zou worden verstrekt.

Hoe zou de hypotheekverstrekking tussen 2012 en 2017 eruit hebben gezien als in plaats van de getaxeerde waarde de koopsom zou zijn gebruikt, oftewel een LTP- in plaats van een LTV-limiet? Deze vraag kan worden beantwoord door alle leningen te nemen die in deze periode onder of rond de LTV-limiet zijn verstrekt, en hun LTP-ratio uit te rekenen. Als deze ratio boven de geldende LTV-limiet ligt, zou de lening in principe niet verstrekt hebben kunnen worden wanneer uitgegaan was van de koopsom.

Zo'n 14% van de leningen in de steekproef zou niet hebben voldaan aan een LTP-limiet (LTV-limiet op basis van koopsom). Voor starters ligt dit percentage op 18%: dit komt omdat zij vaker rond de LTV-limiet lenen, maar ook omdat we bij starters een hoger aandeel van taxaties boven de koopsom vinden. Het gemiddelde verschil tussen taxatie en koopsom ligt in deze gevallen op €21.395, en bij starters €16.813. De mediaan, die corrigeert voor extreem hoge waarden, ligt voor zowel alle transacties als voor starters rond de €10.000. Dit wil zeggen dat de mediane huizenkoper €10.000 minder had kunnen lenen wanneer de koopsom in plaats van de taxatie zou worden gebruikt bij verstrekking.

Figuur 6 Verdeling taxatiewaarde lager dan, gelijk aan en hoger dan de koopsom, naar leningomvang

Percentage van de transacties



■ Lager ■ Gelijk ■ Hoger

Bron: DNB.

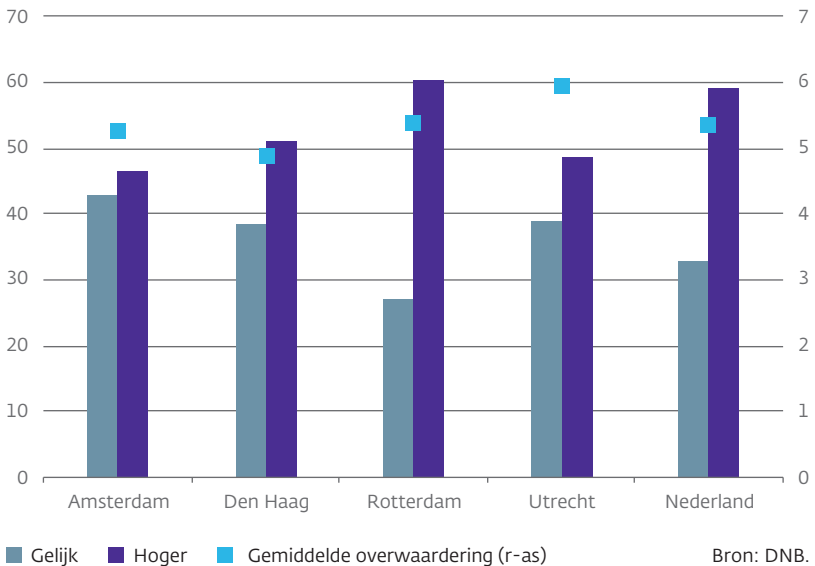
Andere leningkenmerken en robuustheid

De omvang van de lening lijkt geen effect te hebben op het relatieve verschil tussen de taxatiewaarde en de koopsom. De aandelen te lage, te hoge en exact gelijke waardering (t.o.v. de koopsom) zijn globaal gelijk voor de verschillende categorieën van leningomvang; zie Figuur 6. Bij leningen met zeer hoge of zeer lage leenbedragen is minder vaak sprake van overwaardering en vaker van een 'nul' dan bij de gemiddelde lening.

De verschillen tussen de getaxeerde waarde en de koopsom kunnen ook worden geanalyseerd op gemeenteniveau; dit levert geen duidelijk patroon op. Wanneer we alleen naar positieve verschillen (te hoge waarderingen) kijken, lopen deze uiteen van 4,4% (Assen) tot 7,2% (Lelystad). Het aandeel te hoge waarderingen loopt uiteen van 46% (Amsterdam) tot 72% (Spijkenisse); hier is geen duidelijk patroon in te ontdekken. Figuur 7 laat zien dat er slechts kleine verschillen zijn tussen de vier grote steden en de rest van het land. In Amsterdam, Utrecht en Den Haag is het aandeel overwaarderingen lager dan landelijk, en is het aandeel “nullen” hoger.

Figuur 7 Verdeling taxatiewaarde lager dan, gelijk aan en hoger dan de koopsom en gemiddelde overwaardering, G4-steden en Nederland

Percentage van de transacties



De gemiddelde overwaardering is in Rotterdam en Utrecht hoger dan die voor Nederland als geheel, terwijl die in Amsterdam en Den Haag lager ligt. De verschillen zijn echter klein, en niet in alle gevallen statistisch significant. Het lagere aandeel overwaarderingen in de grote steden kan te maken met de snellere huizenprijsgroei, waardoor taxateurs meer 'achterlopen'. Dit kan ook verklaren waarom ze vaker een taxatie afgeven die exact gelijk is aan de koopsom, bijvoorbeeld omdat de koopsom het meest bruikbare referentiepunt is.

Meer in het algemeen vinden we dat in een ruime markt vaker boven de koopsom wordt getaxeerd, en in een krappe markt juist vaker exact op de koopsom. Een krappe markt is gedefinieerd als een regio waar de jaarlijkse stijging van huizenprijzen, in het kwartaal waarin de lening is verstrekt, hoger ligt dan het gemiddelde in Nederland. In een ruime markt is de prijsstijging juist lager dan gemiddeld. De resultaten laten zien dat in een ruime markt weliswaar vaker boven de koopsom wordt getaxeerd, maar dat de gemiddelde overwaardering in die gevallen lager is dan in krappe markten. Dit verschil is overigens niet statistisch significant.

Ook hebben we de analyse herhaald met taxaties waarbij een aankoopdatum wél beschikbaar is; de resultaten veranderen niet noemenswaardig. Wanneer een aankoopdatum beschikbaar is, is nog nauwkeuriger vast te stellen dat de taxatie inderdaad is uitgevoerd rondom een woningaankoop. Deze datum is echter slechts beschikbaar voor drie banken, waardoor deze niet is gebruikt voor het identificeren van transacties in onze hoofdanalyse. Om te testen of deze keuze de resultaten beïnvloedt, hebben we de belangrijkste analyses ook uitgevoerd met een selectie alleen op basis van aankoopdatum. Hierdoor kunnen we uiteindelijk de data van 3 in plaats van 6 banken gebruiken; in totaal 150.000 taxaties. Het aandeel te hoge taxaties neemt dan toe van 60 naar 64%, en de gemiddelde

overwaardering van 5,4% naar 6,2%. Dit zijn geen grote verschillen met de originele resultaten.

Dit duidt er ook op dat de verschillen per bank te overzien zijn, wat wordt bevestigd wanneer we de analyse per bank uitvoeren. Het percentage taxaties hoger dan de koopsom fluctueert van bank tot bank tussen de 41% en 71%, waarbij de meeste banken minder dan 10% afwijken van het totale gemiddelde van 60%. De gemiddelde overwaardering ligt grotendeels tussen 2,4% en 5,9% (totaal 5,3%), met een uitschieter naar 15%. De mediaan bevindt zich tussen 1,3% en 3% (totaal 2,3%), met een uitschieter naar 12%. Deze uitschieters gelden echter voor slechts 5.000 observaties op het totaal van 216.000. Tot slot komt driekwart van het totaal aantal observaties van één bank, die landelijk actief is. De resultaten worden niet sterk vertekend door deze bank: zelfs als we deze observaties eruit laten (en dus maar een kwart van de steekproef gebruiken), blijven het aandeel overwaarderingen, "nullen" en de gemiddelde overwaardering nagenoeg onveranderd.

4 Conclusie

Dit onderzoek heeft laten zien dat de getaxeerde woningwaarde in bijna 95% van de gevallen gelijk aan of hoger dan de koopsom is. Een derde van de taxaties is exact gelijk aan de koopsom, en bijna 60% ligt erboven. Voor starters is dit percentage nog hoger. Waar de taxatiewaarde boven de koopsom ligt, is het gemiddelde verschil (overwaardering) 5,3% van de koopsom, en de mediaan 2,3%. Het grote aantal taxaties gelijk aan de koopsom duidt er op dat de taxateur de koopsom gebruikt als basis voor de taxatie.

De resultaten zijn vergelijkbaar voor verschillende doorsneden in de steekproef op basis van leningomvang, woninglocatie of kredietverstrekker. In al deze doorsneden bedraagt het aandeel taxaties lager dan de koopsom slechts enkele procentpunten, al is de verdeling tussen "nullen" en te hoge waarderingen soms anders. Zo ligt in krappe markten (met hoge prijsdruk) het percentage taxaties dat exact gelijk is aan de koopsom hoger dan in ruime markten; hier wordt juist vaker boven de koopsom getaxeed.

De verlaging van de LTV-limiet lijkt geen groot effect te hebben gehad op overwaardering: leningen rond ($\pm 0,5\%$) de LTV-limiet kennen juist vaker een taxatie die op de koopsom ligt. Deze leningen zouden ook vaker een te hoge taxatie kunnen laten zien, omdat juist rond de limiet het belang van een hoge taxatiewaarde toeneemt (bijvoorbeeld omdat ook nog kosten koper moeten worden gefinancierd). Dit effect zien we echter niet, ook niet met het aanscherpen van de LTV-limiet tot 2018: tussen 2012 en 2017 neemt het aandeel overwaarderingen niet toe. Wel is de introductie van de LTV-limiet in 2013 gepaard gegaan met een daling van het aandeel overwaarderingen, en een toename van het aandeel taxatiewaarden die exact gelijk zijn aan de koopsom.

Uit de analyse blijkt duidelijk een systematische overwaardering bij woningtaxaties. Dit beïnvloedt bijvoorbeeld de effectiviteit van de LTV-limiet: door de overwaardering kunnen huishoudens te veel lenen en onderschatten financiële instellingen de kredietrisico's van hun hypothecaire leningen. Daarnaast is de koopsom te vaak leidend bij de taxatie, wat oververhitting in de hand werkt. Het maakt dan namelijk niet uit wat woningkopers bieden, want zij kunnen op basis van de taxatiewaarde toch het hele aankoopbedrag lenen. Tot slot staat de onafhankelijkheid van de taxateur onder druk door de prikkels in het systeem. Alle partijen die bij een woningaankoop betrokken zijn – koper, makelaar, adviseur, kredietverstrekker – hebben er belang bij dat de transactie tot stand komt. Zij zijn dus gebaat bij een voldoende hoge taxatiewaarde, en kunnen druk uitoefenen op de taxateur om tenminste op de koopsom te taxeren.

Deze resultaten leiden tot twijfels over de onafhankelijkheid van taxaties, en maatregelen om deze onafhankelijkheid te verbeteren zijn dus gewenst. Onafhankelijke taxaties zijn immers cruciaal voor veel financiële transacties en kredietverlening, en daarmee voor de financiële stabiliteit. DNB en AFM hebben eerder geconcludeerd dat zelfregulering tot nu toe onvoldoende heeft gewerkt en in hun Wetgevingsbrief 2018 pleit voor wettelijke normen voor woningtaxaties. De inspanningen van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties om de kwaliteit van woningtaxaties te verbeteren kunnen dan ook worden verwelkomd.

Annex 1: beschrijving van de dataset

De DNB Loan Level Data hypotheek bevat gedetailleerde informatie op leningniveau over ruim 3 miljoen Nederlandse hypotheek (bestaande uit ruim 6 miljoen individuele leningen). Deze dataset is gebaseerd op een reguliere rapportage door banken. Uit deze dataset is gebruik gemaakt van onder andere de omvang en aanvangsdatum van de lening, de waarde en locatie (postcode 2-niveau) van het onderpand, de taxatiedatum, en de leeftijd van de hypotheekgever.

In april 2018 heeft voor dit onderzoek een aanvullende data-uitvraag bij banken plaatsgevonden, naast de bestaande hypotheek Loan Level Data, met referentiedatum 31 december 2017. Deze aanvullende uitvraag bevatte o.a. de extra variabelen koopsom, aankoopdatum, verbouwing en waarde na verbouwing. Zie tabel A2 voor een compleet overzicht.

De gebruikte steekproef bevat data van ABN Amro, Achmea, ING, Rabobank, Obvion en NIBC.¹⁵ De beschikbaarheid van de data is erg wisselend. Vooral informatie over de aankoopprijs en –datum is schaars, zeker voor jaren voor 2012.

Het initiële aantal observaties op basis van de LLD en de aanvullende data bedroeg ruim 2,4 miljoen. Vervolgens zijn de volgende observaties verwijderd:

1. Leningen zonder taxatiewaarde of koopsom, of waarbij één van deze twee de waarde 0 of een negatieve waarde heeft – ruim 1,4 miljoen.
2. Leningen waarbij de taxatiewaarde niet is gebaseerd op een volledige fysieke taxatie (maar bijvoorbeeld op de WOZ-waarde, een bureautaxatie of een model) – 310.000.

¹⁵ Volksbank, Nationale Nederlanden en Delta Lloyd hebben ook data aangeleverd, maar deze bevatte te weinig informatie over aankopen om bruikbaar te zijn voor dit onderzoek.

3. Leningen waarvan bekend is dat die mede bedoeld waren voor het financieren van een verbouwing van de woning. In deze gevallen is de koopsom voor verbouwing geen goede maatstaf voor de waarde van de woning na verbouwing, en is een vergelijking tussen de koopsom en de getaxeerde waarde dus niet zinvol – 130.000.
4. Leningen met een aanvangsdatum voor 2012 – 270.000.
5. Leningen waarbij het absolute verschil tussen taxatie en koopsom meer dan 50% van de koopsom bedraagt – 7.000.

Op basis hiervan houden we zo'n 290.000 observaties over.

Tabel A1 Verdeling van het aantal observaties over de jaren

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Alle transacties	16,144	13,762	30,598	43,013	52,262	63,090
Starters	8,013	7,628	16,862	21,907	24,147	28,439
% starters	50%	55%	55%	51%	46%	45%

De volgende stap is het identificeren van woningtransacties. We willen de leningen die zijn aangegaan om de aankoop van een woning te financieren onderscheiden van oversluitingen. Dit zijn leningen afgesloten om een bestaande lening te herfinancieren, maar waarbij geen sprake was van een woningtransactie. In het tweede geval wordt de taxatiewaarde van de woning op een ander moment vastgesteld dan de koopsom, en is een vergelijking tussen de twee dus niet zinvol.

We beschikken over verschillende variabelen op basis waarvan we kunnen vaststellen of het afsluiten van de lening gepaard is gegaan met een woningtransactie:

1. Banken geven aan wat het doel van de lening is. De meest gangbare doelen zijn aankoop van een woning, herfinanciering, bouw, verbouwing en overwaarde verzilveren. Er kan slechts sprake zijn van een transactie als het doel van de lening 'aankoop van een woning' is.
2. We vergelijken de aankoopdatum van de woning met de aanvangsdatum van de hypotheek.¹⁶ Er kan slechts sprake zijn van een transactie als de aankoopdatum en de aanvangsdatum van de hypotheek voldoende dicht bij elkaar liggen. We hanteren hierbij een grens van negen maanden.¹⁷
3. We doen hetzelfde, maar dan met de taxatiedatum en de aanvangsdatum van de hypotheek. Er kan slechts sprake zijn van een transactie als de taxatiedatum niet meer dan negen maanden eerder is dan de aanvangsdatum van het oudste leningdeel van de hypotheek.

Omdat slechts drie van de zes instellingen de aankoopdatum van de leningen kunnen rapporteren, hanteren we als criterium voor het identificeren van een transactie dat aan de eerste en derde voorwaarde moet zijn voldaan. De lening moet dus zijn bedoeld om een woning aan te kopen, en de taxatiedatum mag niet meer dan negen maanden voor de aanvangsdatum van de lening liggen.

Op basis van deze definitie houden we zo'n 220.000 observaties over. De meest bepalende restrictie is de datumbeperving: 70.000 leningen zijn wel bedoeld om een woning aan te kopen, maar de taxatiedatum ligt meer dan negen maanden voor de startdatum van de hypotheek.

¹⁶ We nemen hier de aanvangsdatum van het oudste leningdeel. Een hypothecaire lening kan namelijk uit meerdere delen bestaan, bijvoorbeeld een deel aflossingsvrij en een deel aflossend (maar er zijn vele varianten). Vaak zijn de aanvangsdata van deze delen gelijk, maar waar dat niet zo is nemen we de datum van het eerst afgesloten leningdeel.

¹⁷ Dit zouden we ook met de aankoopdatum en de taxatiedatum kunnen doen, maar de taxatie vindt vrijwel altijd plaats vóór de aankoopdatum. De taxatiedatum zal dus sowieso binnen de selectie vallen.

Tabel A2 Overzicht van variabelen in additionele uitvraag april 2018

Variable	Definition	Notes
Origination Channel / Arranging Bank or Division	<p>Origination channel, arranging bank or division for the loan:</p> <p>Office / branch network (1)</p> <p>Central / Direct (2)</p> <p>Broker (3)</p> <p>Internet (4)</p> <p>Packager (5)</p> <p>Third channel but underwriting processes performed 100% by the Originator (6)</p> <p>No Data (ND)</p>	
Retained Amount	<p>Amount the Issuer will be obliged to fund to the borrower at a later date, for example construction deposit. If no data available use the following input: ND.</p>	<p>This is often also called "bouwdepot".</p>
Retained Amount Date	<p>Date when the retained amount is to be drawn by. If available until the maturity date, enter the maturity date here. If no data available use the following input: ND.</p>	<p>Date when the retained amount is to be drawn by. If available until the maturity date, enter the maturity date here.</p>
Occupancy Type	<p>Type of property occupancy:</p> <p>Owner-occupied (1)</p> <p>Partially owner-occupied (A property which is partly rented) (2)</p> <p>Non-owner-occupied/buy-to-let (3)</p> <p>Holiday/second home (4)</p> <p>Other (5)</p> <p>No Data (ND)</p>	<p>If there are multiple properties, use the main property here.</p>

Tabel A2 Overzicht van variabelen in additionele uitvraag april 2018 (vervolg)

New Property	New property specifications: New build (1) Existing building (2) Other (3) No Data (ND)	If there are multiple properties, use the main property here.
Purchase price	Original purchase price of the property. If no data available use the following input ND	If there are multiple properties, use the aggregated balance. For the case of multiple loans, use a pro-rata balance for each loan.
Purchase date	Date of original purchase of the property. If no data available use the following input ND	
Renovation after purchase	Indicator variable, indicating whether a renovation will take place after the purchase of the property	
Value after renovation	Property value as of date of latest loan advance prior to a securitisation. Valuation amounts should be in the same currency as the loan (field AR65). If no data available use the following input ND	If there are multiple properties, use the aggregated balance. For the case of multiple loans, use a pro-rata balance for each loan.
Purpose purchase	Indicator variable, indicating whether the purpose of a loan is purchase.	

DeNederlandscheBank

EUROSYSTEEM

De Nederlandsche Bank N.V.
Postbus 98, 1000 AB Amsterdam
020 524 91 11
dnb.nl