

Kadaster - Beïnvloeden toegevoegde buitengebieden de woningprijs in de stad?

16-12-2019 16:27



Door de jaren heen stegen de gemiddelde woningprijzen in Nederlandse grote en middelgrote steden. Tegelijkertijd groeiden de steden, doordat buitengebied werd bebouwd en/of kleine naburige kernen werden toegevoegd aan de oorspronkelijke stad. De vraag is in hoeverre de woningprijzen in die toegevoegde gebieden de woningprijsontwikkeling in de oorspronkelijke steden beïnvloeden.

Methodiek: bebouwde stadskom 2000 vs. 2019

In dit artikel volgen we de woningprijsontwikkeling binnen de huidige bebouwde stadskommen van de vier grootste steden van ons land en de daaropvolgende tien grootste steden. In tegenstelling tot veel andere regionale analyses, kijken we dus niet naar de ontwikkelingen binnen gemeenten. Met als reden dat een stad hele andere grenzen kent dan een gemeente.



We brengen de prijsontwikkeling in beeld van (1) verkopen van woningen die in 2000 al binnen de bebouwde kom van een stad lagen en (2) verkopen van toegevoegde koopwoningen, dus koopwoningen gelegen op grond die na 2000 toegevoegd is aan de bebouwde kom van een oorspronkelijke stad. Voor de periode 2000-2019 vergelijken wij vervolgens de woningprijzen van deze twee groepen met elkaar. Hierdoor ontstaat inzicht in de invloed van de toegevoegde gebieden op de prijsontwikkeling van de oorspronkelijke stad.

Deze analyses zijn gedaan voor de G4 (Amsterdam, Rotterdam, Utrecht en Den Haag), en de tien grootste steden na de G4: Almere, Apeldoorn, Arnhem, Breda, Eindhoven, Enschede, Groningen, Haarlem, Nijmegen en Tilburg. Een belangrijke nuance: de buitengebieden die in de loop der tijd aan de stadskom zijn toegevoegd, zijn vaak gebieden met veel nieuwbouw. En hoewel we in dit onderzoek alleen naar bestaande koopwoningstransacties kijken, gaat het in deze gebieden daarom vaak over relatief jonge woningen die zijn verkocht.

In toegevoegde gebieden staan jonge, grote en grondgebonden woningen

Door voor de periode 2000-2019 de woningverkoop binnen de stadskom van 2000 te vergelijken met die binnen de stadskom van 2019, kunnen we het effect van de later aan de stad toegevoegde gebieden op de woningprijsontwikkeling inzichtelijk maken. Deze verschillen in prijsontwikkeling ontstaan vooral door de locatie en de woningkenmerken van de verkochte woningen. De verkochte woningen in de toegevoegde

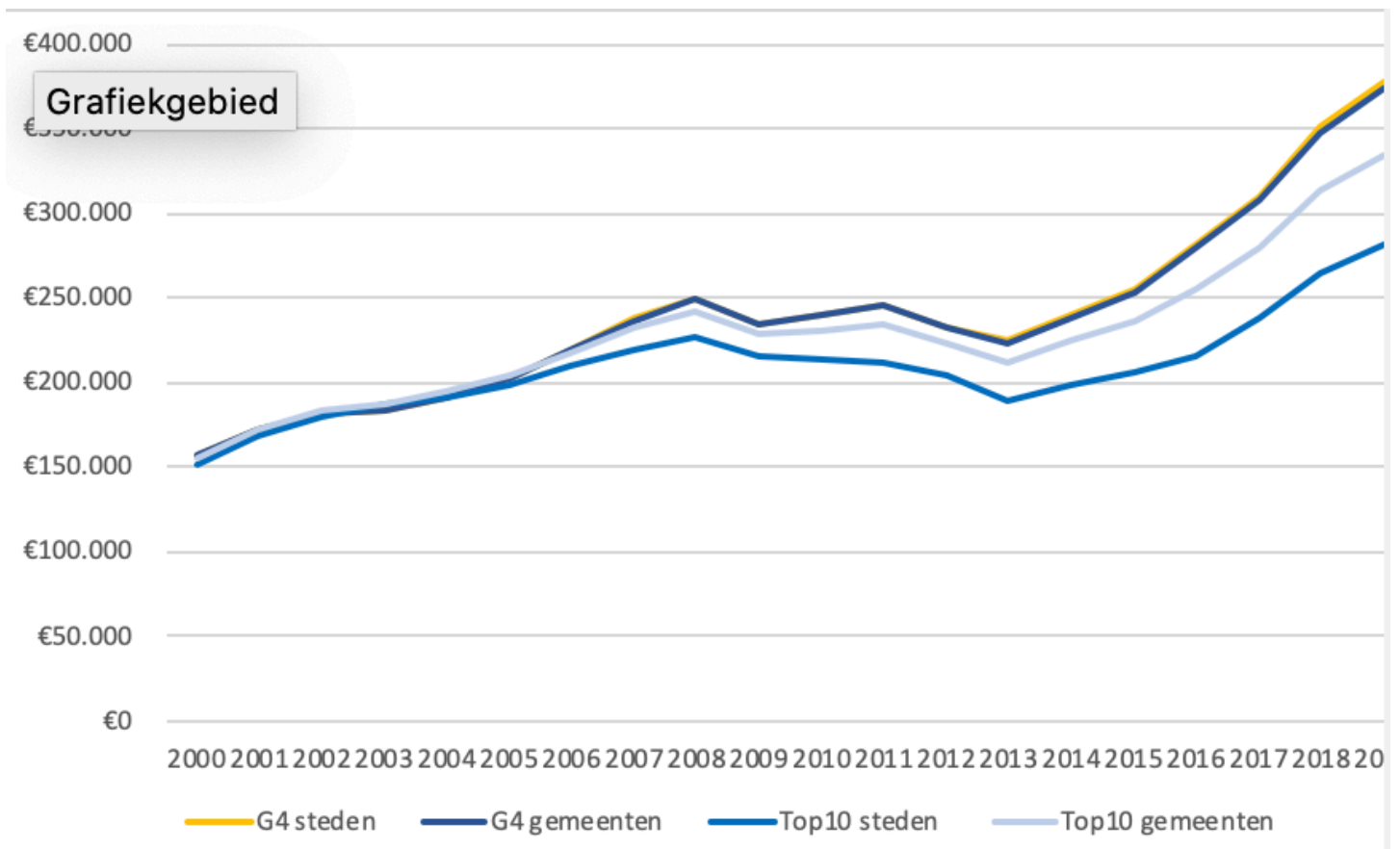
gebieden vanaf 2000 verschillen op een aantal punten van de woningen in de oorspronkelijke stadskom. Ook laten de G4-steden een ander beeld zien dan de Top10-steden. De woningen in de toegevoegde gebieden zijn veel vaker nieuwe woningen. Dit komt met name doordat veel toegevoegde gebieden VINEX-locaties zijn die vanaf 1995 zijn ontwikkeld met grote en grondgebonden woningen. In de oorspronkelijke kernen van de G4 vinden we vooral kleinere appartementen. In de appendix zijn tabellen te vinden met de percentages verkochte woningen naar gebied en woningtype, oppervlakte en bouwjaar.

Een stad is niet hetzelfde als een gemeente

Een deel van de regionale woningmarktstatistieken gaat over gemeenten en niet over steden, dorpen of kernen. Oorspronkelijk was een stad ook een gemeente met dezelfde naam. Inmiddels is het zo dat per definitie een gemeente groter is dan een stad. Door gemeentelijke herindelingen zijn we van 537 gemeenten in 2000 naar 355 in 2019 gegaan. Die samenvoegingen hebben effect op woningmarktstatistieken.

Als voorbeeld geven wij de gemeente Groningen. Deze gemeente omvat niet alleen de stad Groningen, maar ook de steden Haren en Ten Boer. De gemeente Groningen is bij de afgelopen gemeentelijke herindeling samengegaan met de gemeente Haren en de gemeente Ten Boer. Tot deze samenvoeging ontwikkelden de gemiddelde woningprijs voor de bebouwde stadskom Groningen en de gemeente Groningen vrijwel gelijk. Maar vanaf 2018 is een plotselinge stijging te zien van de gemiddelde woningprijs in de gemeente, terwijl de stadse woningprijs minder snel toeneemt dan die van de nieuwgevormde gemeente. Deze stijging wordt veroorzaakt door het toevoegen van de gemeente Haren, waar de gemiddelde woningprijs hoger ligt dan in de rest van de huidige gemeente Groningen. Dit verschil is dusdanig dat het een duidelijke verhoging van de gemiddelde woningprijs met zich meebrengt. Hierdoor is de prijsontwikkeling van de gemeente Groningen dus niet meer representatief voor de stad Groningen, maar ook niet meer vergelijkbaar met de ontwikkeling van voorgaande jaren.

Figuur 1 - Gemiddelde woningprijs G4 en top 10, gesplitst naar de centrale stad en de hele gemeente. Bron: Kadaster



Figuur 1 laat de gemiddelde woningprijzen voor de G4 en de Top10 zien, uitgesplitst naar oorspronkelijke stad en gemeente. In de G4 liggen de prijzen redelijk gelijk, al is de stad wel iets duurder dan de gemeente. In de Top10 zien we een tegenovergesteld beeld: daar ligt de gemiddelde woningprijs in de gemeenten hoger dan die in de steden.

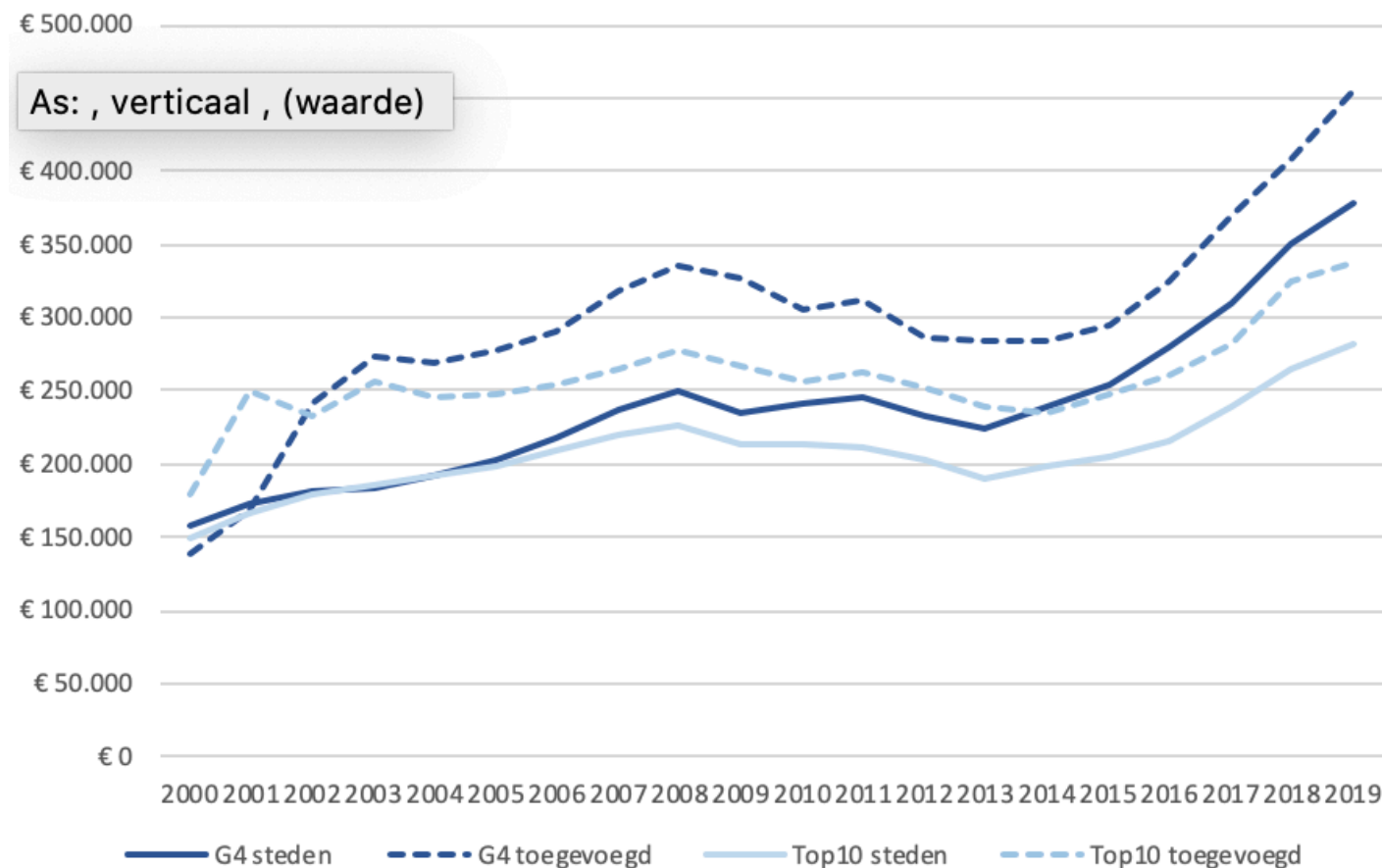
Verschillen in woningprijsniveau



De duidelijke verschillen in woningkenmerken tussen verkochte woningen in de oorspronkelijke stad en het toegevoegde gebied vanaf 2000 zijn grotendeels de verklaring waarom verkochte woningen buiten de oorspronkelijke stad een hogere gemiddelde woningprijs hebben. Uit figuur 2 blijkt dat voor zowel de G4 als de Top10 de gemiddelde prijs van de toegevoegde woningen de laatste jaren aanzienlijk hoger ligt, al beginnen de vier lijnen wel op ongeveer hetzelfde punt. Dit prijsverschil wordt naar alle waarschijnlijkheid veroorzaakt doordat de toegevoegde woningen kwalitatief beter zijn dan de woningen uit de bestaande kom; de toegevoegde woningen zijn nieuwer, groter en vaker grondgebonden. Ondanks het zichtbare niveauverschil blijkt uit onze statische analyse dat de woningprijzen in toegevoegde gebieden geen significant effect hebben op de woningprijsontwikkeling van de

stad. Dit is te verklaren door het beperkte aantal verkochte koopwoningen in de toegevoegde gebieden.

Figuur 2 - Woningprijs oorspronkelijke kom en toegevoegde woningen voor G4 en top 10. Bron: Kadaster

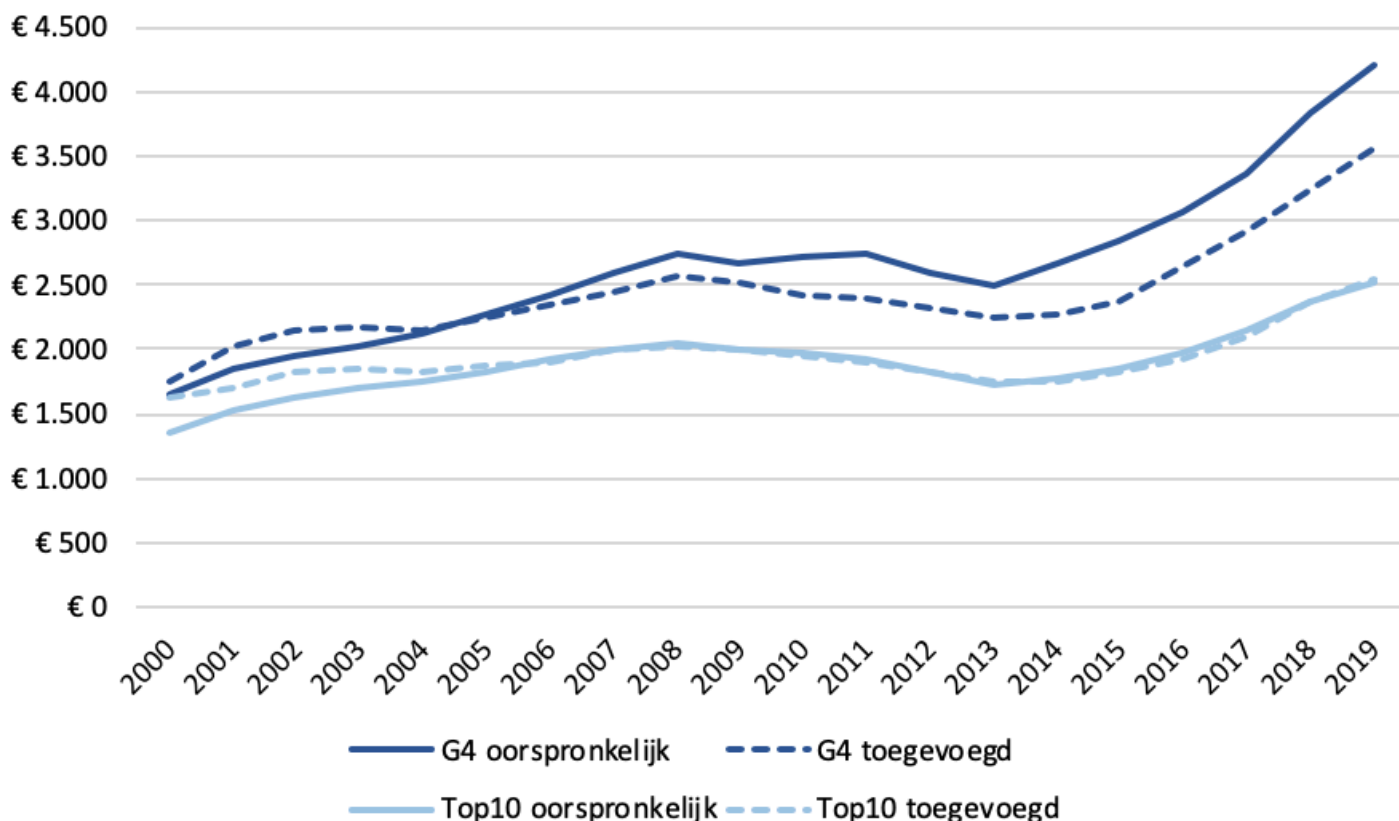


Bron: Kadaster

Verschillen in prijs per vierkante meter

Het hogere niveau van de woningprijs van de toegevoegde woningen wordt onder andere verklaard doordat deze woningen groter zijn. Voor een betere vergelijking tussen de woningprijzen in de oorspronkelijke kom en het toegevoegde gebied is de woningprijs per vierkante meter in beeld gebracht. Figuur 3 laat zien dat er wat betreft de prijs/m² binnen de Top10 eigenlijk geen verschil is tussen de verkochte woningen in de oorspronkelijke kom en die in de toegevoegde gebieden. Kijken we echter naar de G4, dan wordt duidelijk dat de prijs/m² voor de woningen uit de oorspronkelijke kom een stuk hoger ligt dan voor de toegevoegde woningen. Hieruit kan opgemaakt worden dat, zeker voor de G4, de oorspronkelijke kom aantrekkelijker blijft en men bereid is hier meer voor te betalen. Dit beeld is dus tegenovergesteld aan de ontwikkeling van de gemiddelde prijs, waar we juist zagen dat de toegevoegde woningen duurder zijn.

Figuur 3 - Gemiddelde woningprijs per m², voor oorspronkelijke kom en toegevoegde woningen G4 en top 10. Bron: Kadaster



Bron: Kadaster

De oorspronkelijke bebouwde kom van de stad heeft aantrekkingskracht

Het beeld van de aantrekkelijke, oorspronkelijke stad komt ook terug wanneer we kijken naar de prijsontwikkeling vanaf 2013. Uitgaande van 2013, het einde van de crisis, is te zien dat voor de G4 het prijspeil voor de oorspronkelijke kom met bijna 70% gestegen is, terwijl dit voor de toegevoegde woningen op 61% ligt. Voor de Top10 steden is de stijging minder hoog, maar het beeld is wel hetzelfde: een stijging van 49% voor de oorspronkelijke kom, terwijl het prijspeil van de toegevoegde woningen met 41% gestegen is. Deze lagere stijging is mogelijk te verklaren doordat de toegevoegde woningen toch al duurder waren, en wederom door de aantrekkingskracht van de oorspronkelijke stad. De ontwikkeling van het prijspeil ten opzichte van 2013 is te zien in Tabel 1.

Tabel 1 - Prijspeil woningen oorspronkelijke kom en toegevoegde woningen voor G4 en top 10. Bron: Kadaster

	G4		Top10	
	Oorspronkelijke kom	Toegevoegde woningen	Oorspronkelijke kom	Toegevoegde woningen
2013	100%	100%	100%	100%
2014	107%	104%	104%	100%
2015	114%	108%	108%	104%
2016	125%	114%	114%	115%
2017	138%	126%	126%	131%
2018	157%	139%	139%	144%
2019	169%	149%	149%	161%

Bron: Kadaster

Conclusies

-De belangrijkste vraag in dit artikel is of de woningprijsontwikkeling in de oorspronkelijke stad wordt beïnvloed doordat in de periode 2000 tot en met 2019 aan de stad gebieden zijn toegevoegd. Ondanks het zichtbare niveauverschil concluderen wij dat de woningprijzen in toegevoegde gebieden geen significant effect hebben op de woningprijsontwikkeling van de oorspronkelijk stad.

-Sinds 2000 zijn de bebouwde komgrenzen van steden veranderd; steden zijn groter geworden. De woningen op de toegevoegde gebieden zijn andere woningen dan die in de oorspronkelijke stad.

-In de oorspronkelijke steden worden relatief veel appartementen verkocht, in de toegevoegde gebieden na 2000 wisselen veel grote, nieuwe, grondgebonden woningen van eigenaar.

-De woningen in de buitengebieden zijn over het algemeen duurder dan die in de oorspronkelijke stad; dat geldt zowel voor de G4 als de Top10steden.

-Er is nauwelijks een verschil in de prijs per vierkante meter tussen de oorspronkelijke stad en de toegevoegde gebieden wat betreft de Top10gemeenten. Anders is dat voor de G4. Daar ligt de prijs per vierkante meter aanmerkelijk hoger dan in de toegevoegde gebieden. Dit verschil wordt hoogstwaarschijnlijk veroorzaakt doordat de oorspronkelijke stad een grote aantrekkingskracht blijft houden en mensen bereid zijn hier meer voor te betalen.

-Woningprijzen binnen de oorspronkelijke kernen stijgen sneller dan buiten de oorspronkelijke bebouwde kom van de stad. Hieruit kan opgemaakt worden dat, zeker voor de G4, de oorspronkelijke stad een grote aantrekkingskracht blijft houden en mensen bereid zijn hier meer voor te betalen. In grote steden als Amsterdam heeft het buitengebied weinig invloed omdat het relatief weinig woningen betreft. Hoe kleiner de stad, hoe groter het toegevoegde buitengebied.

-We concluderen dat door gemeentelijke herindelingen de prijsontwikkeling, in vooral middelgrote steden, niet meer per se representatief is voor de oorspronkelijke stad en niet meer goed vergelijkbaar is in de tijd.

Appendix I – Kenmerken woningen naar oorspronkelijke kom en toegevoegd gebied

* Tabel A1 - Verdeling verkochte woningen per woningtype in de oorspronkelijke kom en het toegevoegde gebied

Woningtype	G4 oorspronkelijke kom	G4 toegevoegd	Top10 oorspronkelijke kom	Top10 toegevoegd
Appartement	79,0%	36,1%	34,4%	20,5%
Hoekwoning	3,5%	12,2%	13,1%	13,4%
Twee-onder-een-kap	0,8%	5,7%	5,7%	6,3%
Tussenwoning	16,2%	41,5%	42,5%	50,2%
Vrijstaand	0,6%	4,5%	4,3%	9,5%
Eindtotaal	100%	100%	100%	100%

*Tabel A2 – Verdeling verkochte woningen naar oppervlakte in de oorspronkelijke kom en het toegevoegde gebied.

Oppervlakte	G4 bestaand relatief	G4 toegevoegd relatief	Top10 bestaand relatief	Top 10 geannexeerd relatief
<50	9,0%	0,4%	2,2%	0,6%
50-99	62,1%	27,8%	39,4%	19,4%
100-149	21,8%	48,3%	46,3%	48,1%
150-199	4,3%	18,3%	8,7%	24,1%
200-249	1,5%	3,9%	2,0%	5,1%
>250	1,2%	1,3%	1,4%	2,7%
Eindtotaal	100%	100%	100%	100%

*Tabel A3 – Verdeling verkochte woningen naar bouwjaar in de oorspronkelijke kom en het toegevoegde gebied.

VASTGOED JOURNAAL

Bouwjaar	G4 bestand relatief	G4 toegevoegd relatief	Top10 bestand relatief	Top10 geannexeerd relatief
voor 1900	6,7%	0,2%	4%	0,2%
1900-1919	12,7%	0,3%	7%	0,7%
1920-1939	29,3%	1,0%	16%	1,1%
1940-1959	12,0%	0,3%	11%	0,3%
1960-1979	14,6%	1,0%	26%	1,2%
1980-1999	17,8%	4,1%	30%	6,5%
na 2000	6,9%	93,2%	6%	89,9%
Eindtotaal	100%	100%	100%	100%

Bron: Kadaster

Redactie