



Effect van informatievoorziening aan potentiële kopers op de prijskorting van Nederlandse executiewoningen

Tom de Keijzer

Master Real Estate Studies

Begeleider: prof. dr.ir. A. van der Vlist



**rijksuniversiteit
groningen**

Titelpagina

Titel Executieveiling: meer informatie in ruil voor minder korting?

Ondertitel Effect van informatievoorziening aan potentiële kopers op de prijskorting van Nederlandse executiewoningen

Inleverdatum 30 juni 2014
Betreft Master Thesis

Auteur Tom de Keijzer
Adres Folkingestraat 11
Postcode 9711 JS
Woonplaats Groningen
Emailadres tomtom.89@hotmail.com
Telefoonnr. +31628182700
Studentnr. 1705970

1^e begeleider prof. dr.ir. A.J. van der Vlist
2^e begeleider prof. dr. E.F. Nozeman

Universiteit Rijksuniversiteit Groningen
Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen
Studie Real Estate Studies
Locatie Landleven 1, 9749 AD te Groningen



Voorwoord

Groningen, juni 2014

Bij deze presenteer ik u, met gepaste trots, mijn thesis voor de master Real Estate Studies aan de Rijksuniversiteit Groningen. Deze thesis is het resultaat van een half jaar onderzoek naar executieveilingen in Nederland. Het proces van het onderzoek startte rond de jaarwisseling toen ik het onderwerp voor mijn master thesis had bepaald. Aanvankelijk leek de beschikbaarheid van data een probleem te worden voor een wetenschappelijk onderzoek. Echter, vanaf het moment dat ik de stichting Notarieel Instituut InternetVeilen contacteerde bleek er grote interesse te bestaan voor een gedegen onderzoek naar executieveilingen.

Vanaf dat moment begon het balletje te rollen en is het balletje pas tot stilstand gekomen op het moment van afronden van deze thesis in juli 2014. In de tussentijdse periode heeft het onderzoek voor mij behoorlijk wat voeten in de aarde gehad. Mede door een uitstekende begeleiding van prof. Van der Vlist heb ik mijns inziens een thesis geschreven welke voldoet aan alle voorwaarden van een universitaire master thesis. Ik wil daarbij graag prof. Van der Vlist bedanken voor de prettige begeleiding die ik heb gehad in het afgelopen jaar welke heeft geleid tot dit uiteindelijke resultaat. Daarnaast ben ik dhr. Van den Dungen via het NIIV zeer erkentelijk voor het beschikbaar stellen van de data en het geven van feedback. Zonder de data van het NIIV had dit onderzoek nooit kunnen plaatsvinden. Vervolgens wil ik dhr. Van Seumeren bedanken voor de gastvrijheid die ik heb mogen ervaren in het datacentrum in Rotterdam en dhr. Helmig voor de motivering om dit onderzoek te laten plaatsvinden. Tenslotte ben ik mij ervan bewust dat mijn vrienden, vriendin en familie mij in het afgelopen half jaar hebben gesteund om deze thesis te kunnen schrijven, waarvoor dank.

Rest mij nog één ding: ik wens u veel plezier met het lezen van mijn thesis en hoop dat u er net zoveel plezier aan heeft als ik tijdens het schrijven heb gehad.

Tom de Keijzer

Samenvatting

Maatschappelijke aanleiding

Sinds het uitbreken van de kredietcrisis is het aantal huishoudens met een betalingsachterstand op de hypotheek sterk toegenomen. Hierdoor bestaat de mogelijkheid dat de desbetreffende woning geveild wordt op een executieveiling op verzoek van de hypotheekhouder. In recente onderzoeken is naar voren gekomen dat de transactiepreizen van de woningen op executieveilingen ver beneden de marktwaarde liggen. Door deze zogenoemde prijskorting blijven de desbetreffende huishoudens met een mogelijk onnodig hoge restschuld achter. Het ontstaan van de prijskorting is onder andere te wijten aan het ontbreken van voldoende vraag naar executiewoningen. Mede door een verbetering van de transparantie wil de overheid middels nieuwe wetgeving de executieveiling voor een breder publiek toegankelijk maken.

Doelstelling en onderzoeksvraag

De huidige informatievoorziening aan potentiële kopers op een executieveiling is vaak beperkt en onvoldoende transparant. Door de beperkte informatievoorziening heerst er onzekerheid bij een potentiële koper waardoor er een voorbehoud in de prijs zal worden geplaatst waarmee uiteindelijk de lage transactiepreizen ontstaan.

In dit onderzoek wordt er nagegaan wat het effect is van informatievoorziening op de hoogte van de prijskorting op Nederlandse executiewoningen. De doelstelling is daarbij inzicht vergaren in het effect van informatievoorziening op de hoogte van de prijskorting op Nederlandse executieveilingen. De doelstelling leidt vervolgens tot de centrale vraagstelling in dit onderzoek:

In hoeverre wordt de prijskorting van een Nederlandse executiewoning beïnvloed door de informatievoorziening aan potentiële kopers?

Methode

De dataset voor het onderzoek bestaat uit 300 woningen welke via een van de zestien aangesloten executieveilingen bij het NIIV, in de periode januari 2012 tot en met april 2014, zijn verkocht. De zes gebruikte kenmerken van informatievoorziening zijn: publicatie op Funda, aantal gepubliceerde foto's, aanwezigheid van Kadasterkaarten, aanwezigheid van een taxatierapport, beschikbare gebruikssituatie, en de mogelijkheid om de executiewoning voorafgaand aan de veiling te bezichtigen. Door middel van een meervoudige regressieanalyse is bepaald wat het effect van informatievoorziening is op de hoogte van de prijskorting. De prijskorting is bepaald aan de hand van de transactieprijs (vermeerderd met de bijkomende veilingkosten) in verhouding tot de marktwaarde van de executiewoning.

Er is in dit onderzoek gekozen om de veilingkosten mee te nemen bij de bepaling van de hoogte van de prijskorting. Door gebruik te maken van de beschikbare data zijn de waarden van de prijskorting hierdoor gecorrigeerd voor de hoogte van de veilingkosten. Dit zijn immers kosten waar een

potentiële koper rekening mee houdt bij het uitbrengen van het bod. Voor dit onderzoek ontbraken essentiële variabelen (aantal slaapkamers, parkeerplekken, grootte van de tuin, bouwperiode, mogelijke huuropbrengsten) om een model op te stellen waarmee de marktwaarde kon worden bepaald waardoor de WOZ-waarde gebruikt is als benadering van de marktwaarde. Het doel van het onderzoek is niet de relatieve hoogte van de prijskorting bepalen maar het effect van de informatievoorziening op de hoogte van de prijskorting. Hierdoor is de WOZ-waarde als een goede referentiewaarde bevonden.

Resultaten

Uit de resultaten van de regressieanalyse volgt dat publicatie op Funda en het publiceren van Kadasterkaarten significante effecten hebben op de hoogte van de prijskorting. Een publicatie op Funda en een publicatie van Kadasterkaarten resulteert in een significant lagere prijskorting in vergelijking met een executiewoning zonder deze publicaties. Daarnaast heeft een executiewoning welke verhuurd is met toestemming van de hypotheekhouder een significant hogere prijskorting dan indien de gebruikssituatie voorafgaand aan de veiling onbekend is. Het effect van de juridische belemmering (de huurder geniet huurbescherming) van deze vorm van verhuur wordt hier als belangrijkste verklaring gezien.

Conclusie en discussie

In dit onderzoek is het effect van informatievoorziening aan potentiële kopers op de prijskorting van executiewoningen bestudeerd. Hierbij is de mate van informatievoorziening vergeleken met de hoogte van de prijskorting ten opzichte van de marktwaarde. Het effect van informatievoorziening op de prijskorting is niet voor alle variabelen significant bevonden. Naar aanleiding van de uitkomsten van dit onderzoek kan worden gesteld dat het publiceren op Funda en het publiceren van Kadasterkaarten een negatieve invloed heeft op de hoogte van de prijskorting. Hieruit voortvloeiend is de aanbeveling aan de regioveilingen om voortaan iedere executiewoning op Funda te publiceren waarbij tevens de Kadasterkaarten ter beschikking worden gesteld.

Voor een vervolgonderzoek wordt het aangeraden deze uit te voeren nadat de nieuwe wetgeving executieveilingen (1 januari 2015) van kracht is. Aan de hand van de uitkomsten kan mogelijk het effect van de nieuwe wetgeving worden bepaald. Door middel van het gebruik van de openbare WOZ-waarden vanaf 1 juli 2014 kan het effect van het publiceren van de WOZ-waarde (vorm van informatievoorziening) worden bepaald.

Inhoudsopgave

| | |
|--|-----------|
| H1: Inleiding | 1 |
| 1.1. Maatschappelijke aanleiding | 1 |
| 1.2. Probleemverkenning | 2 |
| <u>1.2.1. Motivatie van de hypotheekhouder</u> | |
| <u>1.2.2. Onderhoudsstaat en woningkenmerken</u> | |
| <u>1.2.3. Informatievoorziening</u> | |
| 1.3. Probleem-, doel- en vraagstelling | 3 |
| 1.4. Deelvragen | 4 |
| 1.5. Afbakening | 4 |
| 1.6. Structuur van het onderzoek | 4 |
| | |
| H2: Context | 6 |
| 2.1. De Nederlandse woningmarkt | 6 |
| 2.2. De Nederlandse markt voor executieveilingen | 6 |
| <u>2.2.1. Betalingsachterstand op de hypotheek</u> | |
| 2.3. Veilingproces | 9 |
| <u>2.3.1. Veilingkosten</u> | |
| <u>2.3.2. Informatie over executiewoningen</u> | |
| 2.4. Huidige wetgeving | 10 |
| <u>2.4.1. Het bod</u> | |
| <u>2.4.2. Koopsom</u> | |
| <u>2.4.3. Risico</u> | |
| <u>2.4.4. Verhuurd/Bewoond</u> | |
| 2.5. Nieuwe wetgeving | 12 |
| | |
| H3: Theorie | 13 |
| 3.1. Theorie | 13 |
| 3.2. Determinanten van de prijskorting | 15 |
| <u>3.2.1. Gebruikssituatie</u> | |
| <u>3.2.2. Staat van onderhoud</u> | |
| <u>3.2.3. Bouwperiode</u> | |
| <u>3.2.4. Woonoppervlakte</u> | |
| <u>3.2.5. Woningtype</u> | |
| <u>3.2.6. Regio en periode</u> | |
| 3.3. Hypothesen | 17 |

| | |
|--|-----------|
| H4. Data en methodologie | 18 |
| 4.1 Data | 18 |
| 4.2 Operationalisering | 18 |
| <u>4.2.1 Afhankelijke variabele</u> | |
| <u>4.2.2 Onafhankelijke variabelen</u> | |
| 4.2.2.1. Vermelding op Funda | |
| 4.2.2.2. Aantal foto's op de websites | |
| 4.2.2.3. Aanwezigheid van een taxatierapport | |
| 4.2.2.4. Aanwezigheid van kadasterkaarten | |
| 4.2.2.5. Mogelijkheid tot bezichtigen | |
| 4.2.2.6. Gebruikssituatie | |
| <u>4.2.3 Controle variabelen</u> | |
| 4.2.3.1. Landsdeel | |
| 4.2.3.2. Woningtype | |
| 4.2.3.3. Bouwperiode | |
| 4.2.3.4. Woonoppervlakte | |
| 4.2.3.5. WOZ-waarde | |
| 4.2.3.6. Jaar van de executieveiling | |
| 4.3. Databewerking | 22 |
| <u>4.3.1. Dataselectie</u> | |
| <u>4.3.2. Outliers</u> | |
| 4.4. Beschrijvende analyse | 24 |
| <u>4.4.1. Afhankelijke variabele</u> | |
| <u>4.4.2. Onafhankelijke variabelen</u> | |
| <u>4.4.3. Controlevariabelen</u> | |
| 4.5. Meervoudige regressieanalyse | 30 |
| | |
| H5: Resultaten | 31 |
| 5.1. Uitkomsten regressie | 31 |
| <u>5.1.1. Effect van informatievoorziening</u> | |
| <u>5.1.2. Effect van de woningkenmerken</u> | |
| 5.2. Hypothesen | 33 |
| | |
| H6: Conclusie en Discussie | 36 |
| 6.1. Conclusie | 36 |
| 6.2. Discussie | 37 |
| | |
| Literatuurlijst | 39 |
| Begrippenlijst | 41 |
| Bijlagen | 42 |

H1: Inleiding

1.1. Maatschappelijke aanleiding

Sinds het uitbreken van de kredietcrisis is het aantal huishoudens met een betalingsachterstand¹ op de hypotheek sterk toegenomen: van 30.000 huishoudens in 2008 naar meer dan 100.000 huishoudens in 2014 (BKR,2014). Een betalingsachterstand op de hypotheek kan tot gevolg hebben dat de woning op verzoek van de hypotheekhouder via een executieveiling² wordt verkocht. De executieveiling is een onvrijwillige openbare verkoop en heeft als doel om met de opbrengst de vordering van de executerende hypotheekhouder te voldoen. In Nederland zijn er zeventien regioveilingen waar deze executieveilingen plaatsvinden. In 2012 en 2013 zijn respectievelijk 2.488 en 1.863 woningen verkocht via een van deze regioveilingen(Kadaster, 2014). Voor de betrokken huishoudens op een executieveiling is het een emotioneel moment waarbij zij onvrijwillig afstand doen van hun woning. Daarnaast is er de vrees voor een lage verkoopopbrengst (c.q. transactieprijs) waardoor zij achterblijven met een hoge restschuld.

De vrees voor een lage verkoopopbrengst blijkt niet ongegrond: in een recent wetenschappelijk onderzoek naar Nederlandse executieveilingen is naar voren gekomen dat de gemiddelde transactiepreizen³ van woningen op executieveilingen 34% onder de gemiddelde marktwaarde⁴ liggen (Brounen, 2012). Huishoudens lopen, door het verschil tussen de transactieprijs en de marktwaarde van de executiewoning, gemiddeld €58.000,- mis. Door deze zogenoemde prijskorting⁵ op executiewoningen blijft het desbetreffende huishouden met een mogelijk onnodig hoge restschuld achter en dat is een doorn in het oog van zowel het notariaat als de huidige politiek. Middels nieuwe wetgeving voor executieveilingen (vanaf 1 januari 2015) probeert de overheid de executieveilingen in de toekomst transparanter en voor een breder publiek toegankelijk te maken. Via verplichte juridische procedures voor hypotheekhouders ten gunste van potentiële kopers en het inzichtelijk maken en beperken van de veilingkosten⁶ zou de executieveiling in de toekomst transparanter moeten worden. Daarnaast wordt het mogelijk om via het internet te kunnen meebieden op executiewoningen. Door de mogelijkheid te bieden om de executiewoningen voorafgaand aan de executieveiling te bezichtigen wordt getracht de executieveilingen aantrekkelijker te maken voor eindgebruikers (Van der Laan, 2008). De verbeterde transparantie en een toenemende vraag zouden vervolgens kunnen leiden tot hogere transactiepreizen op de Nederlandse executieveilingen.

¹ Zie Begrippenlijst: betalingsachterstand op de hypotheek

² Zie Begrippenlijst: executieveiling

³ Zie Begrippenlijst: transactieprijs

⁴ Zie Begrippenlijst: marktwaarde

⁵ Zie Begrippenlijst: prijskorting

⁶ Zie Begrippenlijst: veilingkosten

1.2. Probleemverkenning

Eerdere onderzoeken naar prijskortingen op executieveilingen zijn voornamelijk uitgevoerd in de Verenigde Staten door onder andere Forgey et al. (1994) en door Hardin en Wolverton (1996). Zij hebben de transactiepreisen van Amerikaanse executiewoningen onderzocht en hebben een prijskorting geconstateerd van respectievelijk 23% en 22% ten opzichte van de marktwaarde. De literatuur verklaart het bestaan van een prijskorting ten opzichte van de marktwaarde aan de hand van de volgende factoren.

1.2.1. Motivatie van de hypotheekhouder

Ten eerste wordt de motivatie van de hypotheekhouder als een bepalende factor voor het bestaan van de prijskorting gezien (Shilling et al. (1990), Hardin en Wolverton (1996) en Clauretje en Daneshvary (2009)). Hypotheekhouders kiezen ervoor om een lage transactieprijs te accepteren om hiermee een beperkte 'time on the market' van de desbetreffende executiewoning te realiseren. Door een beperkte 'time on the market' wordt er niet voldaan aan de definitie van marktwaarde met betrekking tot 'een behoorlijke marketing'. Een behoorlijke marketing zou betekenen dat de executiewoning op de meest geëigende wijze op de markt gepresenteerd zou zijn (Hordijk, 2010). Door het ontbreken van een behoorlijke marketing zou een executiewoning per definitie een prijskorting ten opzichte van de marktwaarde genereren (Clauretje, 2009).

1.2.2. Onderhoudsstaat en woningkenmerken

Ten tweede wordt het bestaan van de prijskorting verklaard door de gemiddelde onderhoudsstaat van de executiewoning ten opzichte van de gemiddelde onderhoudsstaat van woningen welke via het reguliere verkoopkanaal⁷ worden verkocht. In het onderzoek van Clauretje en Daneshvary (2009) in de Verenigde Staten is geconstateerd dat de gemiddelde onderhoudsstaat van executiewoningen minder is dan de onderhoudsstaat van woningen die via het reguliere verkoopkanaal zijn verkocht. Shilling et al. (1990) suggereerden dat huiseigenaren die hun hypotheek niet kunnen betalen vaak eveneens onvoldoende liquide middelen hebben om de woning te onderhouden. De hoogte van de prijskorting wordt volgens Clauretje en Daneshvary (2009) beïnvloed door verschillen tussen de onderhoudsstaten van executiewoningen onderling. Een beperkt onderhouden executiewoning heeft een hogere prijskorting dan een goed onderhouden executiewoning.

Ten derde benoemt Knight (2002) dat het bestaan van de prijskorting verklaard kan worden door de gebruikssituatie. Knight constateerde op de reguliere woningmarkt dat de transactieprijs van leegstaande woningen 8 tot 12% lager ligt dan de transactieprijs van niet-leegstaande woningen. Indien hetzelfde geldt voor woningen op executieveilingen dan zouden leegstaande executiewoningen een hogere prijskorting hebben dan niet-leegstaande executiewoningen.

Als vierde invloedsfactor op de hoogte van de prijskorting benoemt Brounen (2012) het woonoppervlakte van de executiewoning. Brounen stelt dat een executiewoning met een

⁷ Zie Begrippenlijst: reguliere verkoopkanaal

woonoppervlakte van meer dan 120m² gemiddeld een hogere prijskorting ten opzichte van de marktwaarde heeft dan een executiewoning met een woonoppervlakte van minder dan 90m². Brounen (2012) stelt daarnaast dat de bouwperiode van de executiewoning van invloed is op de hoogte van de prijskorting ten opzichte van de marktwaarde. De leeftijd van de woning is van positieve invloed op de prijskorting. Een vooroorlogse executiewoning heeft hierdoor een hogere prijskorting dan een executiewoning met een bouwjaar van na 1980 (Brounen, 2012).

1.2.3. Informatievoorziening

Ten vijfde verklaart een onvolledige informatievoorziening aan potentiële kopers het bestaan van de prijskorting. De huidige informatievoorziening aan potentiële kopers is beperkt waardoor de executieveiling gedomineerd wordt door professionele vastgoedhandelaren (Visser, 2013). Door het gebrek aan informatie zal er uit voorzorg een voorbehoud in de prijs worden gemaakt (Akerlof, 1970). Volledige en evenredig verdeelde informatie is een van de voorwaarden van de Efficiënte Markt Theorie volgens Fama (1970). Voor een efficiënte markt is het van belang dat de informatievoorziening aan potentiële kopers volledig is. De prijskortingen reflecteren hierbij de onvolledige informatie en onzekere toekomstverwachtingen met betrekking tot de executiewoningen. De hoogte van de prijskorting wordt volgens de theorie beïnvloed door de hoeveelheid beschikbare informatie met betrekking tot de executiewoning. Een executiewoning waarvan een volledige informatievoorziening beschikbaar is heeft hierdoor een lagere prijskorting ten opzichte van de marktwaarde in vergelijking met een executiewoning waarvan geen informatie beschikbaar is gesteld.

Fama (1970) en Akerlof (1970) geven aan dat informatievoorziening van essentieel belang is voor respectievelijk een efficiënte markt en voor het beperken van onzekerheden en prijsvoorbehouden bij potentiële kopers. De literatuur over executieveilingen geeft aan dat de informatievoorziening aan potentiële kopers op een executieveiling beperkt is. Het is echter niet eerder onderzocht wat het effect is van informatievoorziening aan potentiële kopers op de prijskorting van executiewoningen ten opzichte van de marktwaarde. De meerwaarde van dit onderzoek betreft de invloed van informatievoorziening op de hoogte van de prijskorting.

1.3. Probleem-, doel- en vraagstelling

Op basis van bovenstaande probleemverkenning luidt de probleemstelling:

Er is onvoldoende inzicht in het effect van informatievoorziening aan potentiële kopers op de prijskorting van Nederlandse executiewoningen.

De hieruit voortvloeiende doelstelling luidt:

Inzicht vergaren ten aanzien van het effect van informatievoorziening aan potentiële kopers op de prijskorting van Nederlandse executiewoningen.

De doelstelling leidt vervolgens tot de centrale vraagstelling in dit onderzoek:

In hoeverre wordt de prijskorting van een Nederlandse executiewoning beïnvloed door de informatievoorziening aan potentiële kopers?

1.4. Deelvragen

Voor de beantwoording van de vraagstelling zijn de volgende drie deelvragen geformuleerd:

Deelvraag 1: Wat zijn de bepalende factoren voor de prijskorting op executieveilingen?

De determinanten van de prijskorting worden in deze deelvraag besproken. De zogenoemde controlevariabelen worden vastgesteld vanuit bestaande literatuur over executieveilingen. Hiermee wordt de basis gelegd voor dit onderzoek en wordt het wetenschappelijk kader uitgewerkt. Deze deelvraag bespreekt de theoretische verklaring voor de prijskorting. Daarnaast worden bepalende eigenschappen van de executiewoningen besproken, zoals bouwjaar, woningtype, regio en oppervlakte.

Deelvraag 2. Wat zijn de transactiepreizen en WOZ-waarden van de executiewoningen in Nederland in de periode januari 2012 tot en met april 2014?

Dit kwantitatieve onderzoek wordt uitgevoerd met data van de stichting Notarieel Instituut InternetVeilen (NIIV). In deze deelvraag wordt de procentuele prijskorting per executiewoning bepaald aan de hand van de transactieprijs, de veilingkosten en de WOZ-waarde.

Deelvraag 3: In hoeverre voorzien de Nederlandse regioveilingen potentiële kopers van volledige informatie?

Voor de beantwoording van deze deelvraag worden de aangeboden woningen onderzocht door middel van een kwalitatieve analyse. Per woning wordt gekeken naar de informatievoorziening aan potentiële kopers. Voor deze woningen wordt onder andere gekeken naar de mogelijkheid om de woning te bezichtigen, de gebruikssituatie, een mogelijke publicatie op Funda en naar de aanwezigheid van een fotocollage, taxatierapport en/of Kadasterkaarten.

1.5. Afbakening

Dit onderzoek wordt uitgevoerd met de focus op residentieel vastgoed dat is verkocht op regioveilingen in Nederland in de periode januari 2012-april 2014. Zestien van de zeventien regioveilingen maken gebruik van het (veilingbeheer-)systeem van de Stichting Notarieel Instituut InternetVeilen (hierna: NIIV) en zijn vertegenwoordigd in de dataset. De lijst van alle Nederlandse regioveilingen wordt gepresenteerd in bijlage 3. In dit onderzoek blijft de Eerste Amsterdamse Onroerend Goed Veiling buiten beschouwing wegens gebrek aan data. Verder dient op de executieveiling het volledige eigendom van de woning te zijn geveild. Hierdoor blijven woningen waarbij sprake is van zakelijke rechten, zoals erfpacht, buiten beschouwing. Daarnaast dient de hypotheekhouder tot gunning van de executiewoning te zijn overgegaan waardoor de prijskorting definitief tot stand is gekomen.

1.6. Structuur van het onderzoek

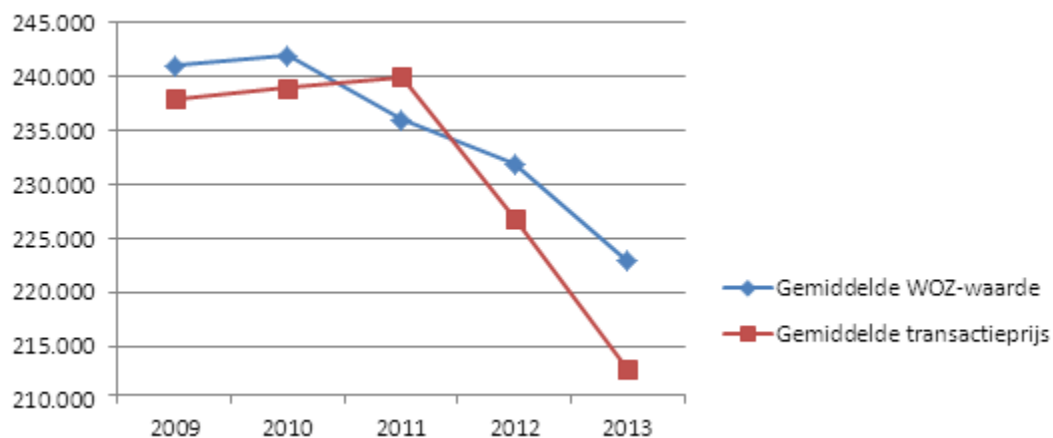
In **hoofdstuk 1** is de aanleiding en maatschappelijke relevantie voor het onderzoek geschetst. Vervolgens zijn voorgaande onderzoeken naar executieveilingen geanalyseerd. In **hoofdstuk 2** komt het contextueel kader van executieveilingen ter sprake. Hierin wordt de Nederlandse woningmarkt vergeleken met de markt voor executieveilingen. Vervolgens komen de juridische aspecten van een executieveiling ter sprake. In **hoofdstuk 3** worden bestaande theorieën met betrekking tot de vorming van prijzen via de zoek-theorie en de invloed van de informatie via de informatie-theorie besproken. Daarnaast worden de determinanten van de hoogte van de prijskorting beschreven. In **hoofdstuk 4** worden de data en de methodologie van het onderzoek nader toegelicht. **Hoofdstuk 5** bespreekt de belangrijkste resultaten uit de regressieanalyse waarna in **hoofdstuk 6** de conclusie en discussie worden gepresenteerd.

H2: Context

In dit hoofdstuk wordt allereerst de grootte van de Nederlandse woningmarkt bepaald. Vervolgens wordt gekeken naar de verhouding tussen het aantal executieveilingen en het totaal aantal woningverkopen, waarbij ook de meest voorkomende reden voor executieveilingen, een betalingsachterstand op de hypotheek, ter sprake komt. Vervolgens worden het veilingproces en de veilingkosten besproken. Tenslotte wordt de executieveiling bekeken vanuit de juridische invalshoek waarbij aandacht wordt besteed aan de wetgeving ten tijde van het onderzoek en aan nieuwe wetgeving met betrekking tot executieveilingen.

2.1. De Nederlandse woningmarkt

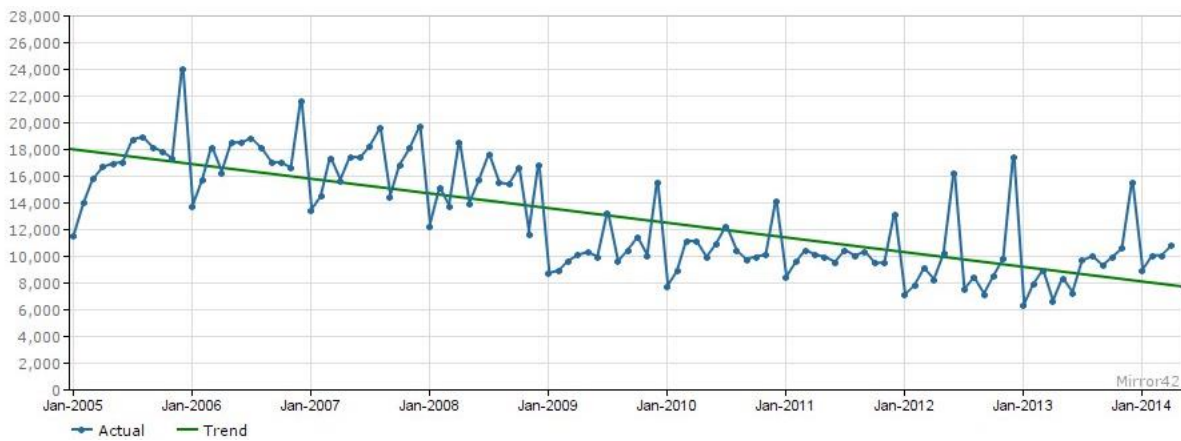
Voordat de markt voor executieveilingen wordt besproken is het van belang dat de totale Nederlandse woningmarkt wordt geschetst. Het totaal aantal geregistreerde woningverkopen in Nederland in 2012, 2013 en 2014 (tot en met april) bedroeg respectievelijk 117.261, 110.094 en 39.743 (Kadaster, 2014). Figuur 2.1 vertegenwoordigt de gemiddelde WOZ-waarde van Nederlandse woningen in zijn geheel in vergelijking met de gemiddelde transactieprijs. Hieruit blijkt dat de gemiddelde WOZ-waarde in 2012 en 2013 gemiddeld €232.000 en €213.000 bedraagt⁸. In dezelfde periode bedraagt de gemiddelde transactieprijs €227.000 en €213.000.



Figuur 2.1: Gemiddelde WOZ-waarde en gemiddelde transactieprijs 2009-2013 (CBS, 2014)

Figuur 2.2 presenteert de maandelijkse totale woningverkopen in de periode 2005-2014. Er is een duidelijke neerwaartse trend zichtbaar vanaf de intrede van de kredietcrisis in 2008. In de zomer van 2012 zorgde een aanvankelijk tijdelijke verlaging van de overdrachtsbelasting voor een incidentele toename van het aantal woningverkopen.

⁸ De gemiddelde WOZ-waarde vertegenwoordigt de volledige Nederlandse woningvoorraad.

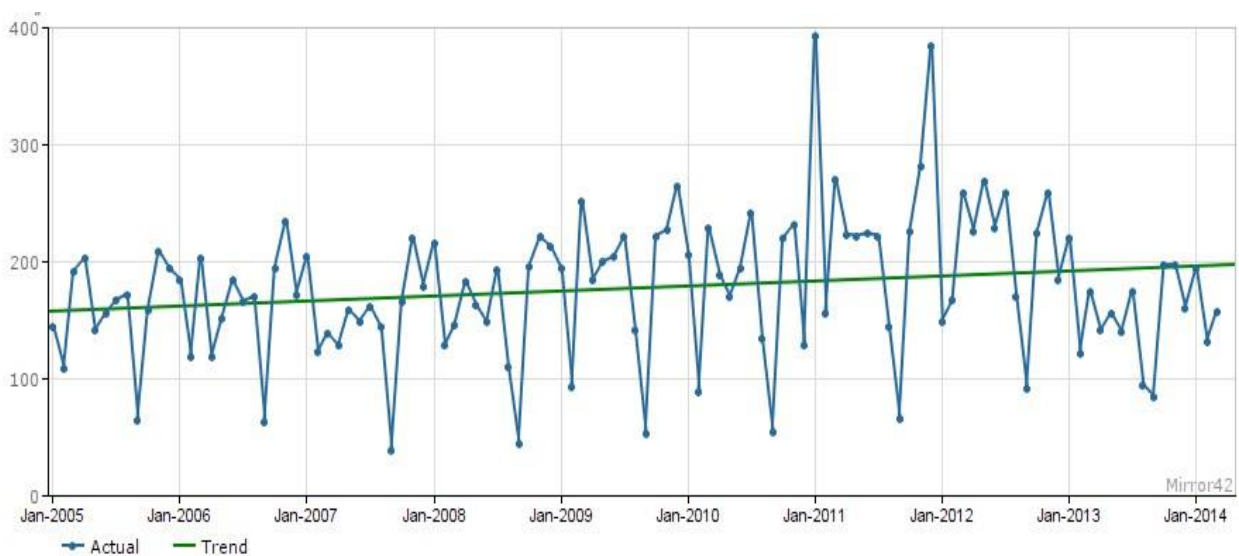


Figuur 2.2: Maandelijkse totale woningverkopten 2005-2014 (Kadaster, 2014).

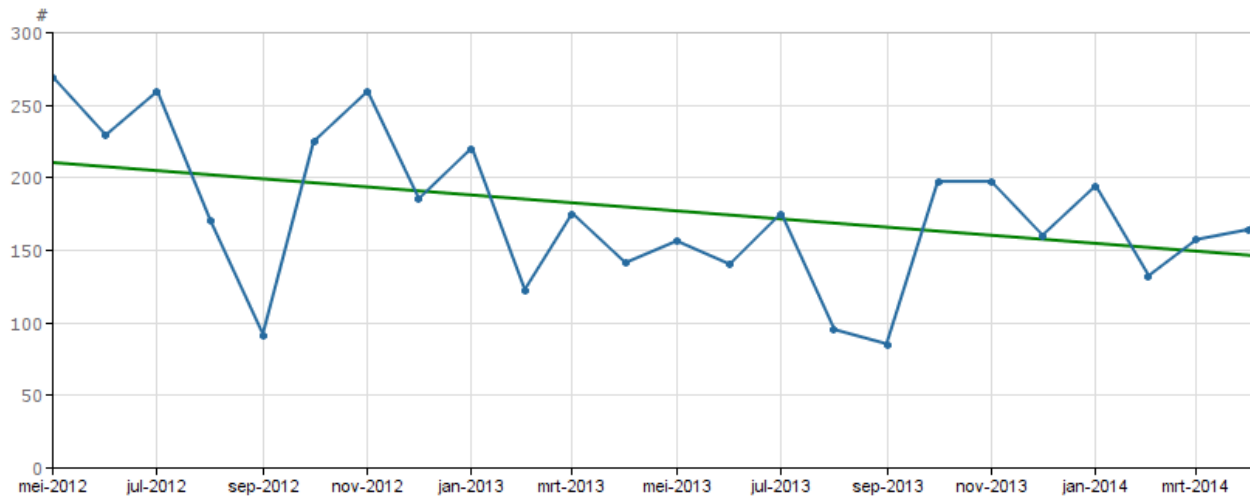
2.2. De Nederlandse markt voor executieveilingen

De Nederlandse markt voor executieveilingen wordt vertegenwoordigd door de verkoopaantallen van de zeventien regioveilingen. In 2012, 2013 en 2014 (tot en met april) bedroeg het totale aantal executiewoningen respectievelijk 2.488, 1.863 en 647. De executiewoningen vertegenwoordigen daarmee respectievelijk 2,12%, 1,69% en 1,60% van het totale aantal geregistreerde woningverkopten.

In figuur 2.3 en figuur 2.4 staan de maandelijkse verkoopaantallen van executieveilingen afgebeeld. Wanneer wordt ingezoomd op de periode van het onderzoek is een dalende trend van het maandelijkse aantal executieveilingen zichtbaar vanaf mei 2012 (figuur 2.4).



Figuur 2.3: Maandelijks verkoopaantallen executieveilingen 2005-2014 (Kadaster, 2014).

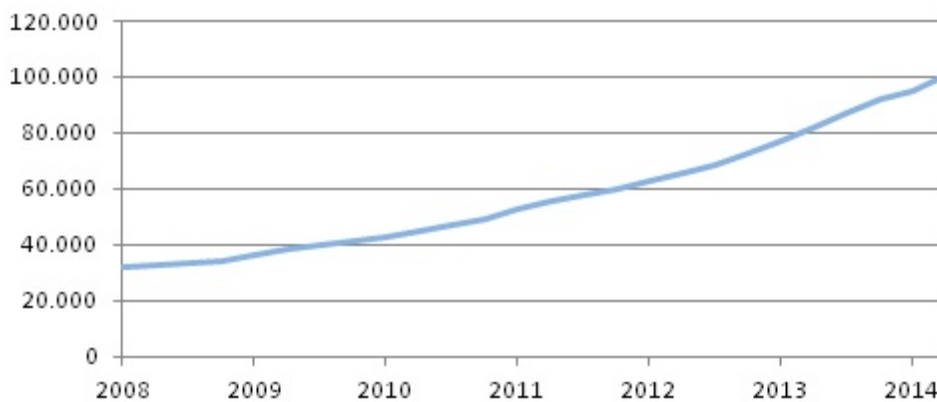


Figuur 2.4: Maandelijkse verkoopaantallen executieveilingen mei 2012-april 2014 (Kadaster, 2014).

2.2.1. Betalingsachterstand op de hypotheek

De meest voorkomende reden voor een executieveiling is een betalingsachterstand op de hypotheek. Indien een huiseigenaar een betalingsachterstand op de hypotheek heeft opgelopen, heeft de hypotheekhouder het recht om de woning via een executieveiling te verkopen.

De kredietcrisis heeft er vanaf 2008 toe geleid dat meer huiseigenaren een betalingsachterstand op de hypotheek hebben (BKR,2014) . Terwijl in 2008, aan het begin van de kredietcrisis, 30.000 huiseigenaren een betalingsachterstand op de hypotheek hadden, is dit aantal meer dan verdrievoudigd tot 100.000 in 2014 (figuur 2.5). Een toenemend aantal huiseigenaren met betalingsachterstanden op de hypotheek kan leiden tot een toename van het aantal executieveilingen in de nabije toekomst.



Figuur 2.5: Aantal huiseigenaren met een betalingsachterstand op de hypotheek 2008-2014 (Bureau Krediet Registratie, 2014).

2.3. Veilingproces

Het veilingproces bestaat uit de vijf opeenvolgende fasen:



- Fase 1: In de eerste fase onderhandelt de hypotheekhouder met de hypotheekgever over de betalingsachterstand en wordt er gezocht naar alternatieven voor een executieveiling, zoals een betalingsregeling of een onderhandse verkoop. De tijdsduur van deze fase is per zaak verschillend.
- Fase 2: Wanneer hypotheekhouder en hypotheekgever in fase 1 niet tot een akkoord zijn gekomen, wordt de woning aangemeld bij de desbetreffende regioveiling. De regioveiling publiceert vervolgens de woning in een regionale krant en op een regionale- en landelijke website. In deze fase is het voor geïnteresseerden mogelijk om tot twee weken voor de veiling een onderhands bod te doen en de woning te kopen. De tijdsduur van deze fase betreft minimaal één maand.
- Fase 3: Indien de hypotheekhouder geen betalingsregeling met de hypotheekgever heeft getroffen en er geen onderhandse verkoop heeft plaatsgevonden zal de woning geveild worden. Het veilingproces bestaat uit twee fasen: in de eerste fase wordt door middel van de opbod-methode het hoogste bod bepaald. Vervolgens vindt fase twee plaats waarin er kan worden afgemijnd. Het hoogste bedrag waarop gemijnd is, of het hoogste bod uit de opbod-fase (indien er niet wordt gemijnd), bepaalt tezamen met de bijkomende veilingkosten de uiteindelijke transactieprijs.
- Fase 4: De hypotheekhouder heeft vervolgens twee dagen de tijd om in beraad te gaan of er wordt overgegaan tot gunning. Na gunning komt de definitieve koop tot stand.
- Fase 5: Op het moment van gunning gaan alle risico's voor de woning over op de koper. Na betaling van de volledige koopsom vindt levering plaats door inschrijving in de openbare registers. Deze periode duurt maximaal zes weken.

2.3.1. Veilingkosten

Naast de transactieprijs van de executiewoning dient de kopende partij rekening te houden met mogelijke veilingkosten. Voorafgaand aan de veiling worden deze veilingkosten specifiek behandeld door de veilingmeester. Daarnaast kan een specificatie van de veilingkosten reeds voorafgaand aan de veiling gepubliceerd zijn op de website van Veilingbiljet. De veilingkosten kunnen van substantiële invloed zijn op de totale prijs van de executiewoning en bedragen regelmatig 5 tot 10% van koopprijs. De veilingkosten bestaan onder andere uit (Veilingbiljet, 2014):

- het veilinghonorarium voor het notariskantoor
- de kosten voor publicatie
- de kosten voor het uitbrengen van exploten door een deurwaarder
- de kosten van zaalhuur
- de kosten voor de veilingmeester
- de kosten voor de begeleiding van bezichtigingen
- de griffierechten indien het huurbeding wordt ingeroepen
- de Kadasterkosten voor inschrijving
- de kosten voor het mogelijk maken van internetbieden
- de kosten van doorhaling van hypotheeken en beslagen

Daarnaast dient de koper rekening te houden met de kosten van achterstallige betalingen aan de Vereniging van Eigenaren, waterschapslasten en rioolrechten. Bovendien komt de wettelijke rente over de koopprijs vanaf het moment van gunning tot het moment van betaling voor de rekening van de koper. Daarnaast dient de kopende partij zich ervan te vergewissen dat de inzetpremie à 1% van het hoogste bod eveneens voor rekening van de koper komt. Deze premie dient betaald te worden aan de hoogste bidder, tenzij is vastgelegd dat de verkopende partij zorg draagt voor betaling van de inzetpremie.⁹

2.3.2. Informatie over executiewoningen

De hypotheekhouder is verantwoordelijk voor het aanleveren van de informatie met betrekking tot de executiewoning. De notaris van de regioveiling publiceert deze informatie vervolgens op Veilingbiljet en een regionaal dagblad en indien door de hypotheekhouder gewenst, op Funda. Het ontbreken van informatie van executiewoningen is te wijten aan de hypotheekhouder welke om onduidelijke redenen besluit om niet alle informatie beschikbaar te stellen.

2.4. Huidige wetgeving

De huidige wetgeving (ten tijde van het onderzoek) met betrekking tot executieveilingen is geregeld in het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering (Rv) en het Burgerlijk Wetboek (BW). Deze wetgeving heeft niet kunnen voorkomen dat professionele vastgoedhandelaren in het

⁹ Tenslotte komt de overdrachtsbelasting (à 2%) voor rekening van de koper. Deze overdrachtsbelasting is echter geen onderdeel van de veilingkosten.

verleden hebben kunnen profiteren van lage transactiepreizen op executieveilingen via prijsafspraken en het vormen van kartels (NMa, 2012). Mede door de ongunstige wetgeving voor potentiële kopers is de executieveiling voor eindgebruikers niet transparant en moeilijk toegankelijk. De belangrijkste elementen uit huidige wetgeving worden hierna uiteengezet.

2.4.1. Het bod

Een bod op een executiewoning is onherroepelijk en onvoorwaardelijk. Er zijn geen voorbehouden mogelijk zoals het verkrijgen van een financiering of het leeg opleveren van de woning zoals bij een aankoop via het reguliere verkoopkanaal. Na acceptatie van het bod door de hypotheekhouder komt de koop definitief tot stand.

2.4.2. Koopsom

Van de koopsom dient 10% binnen zes dagen na de gunning te worden gestort bij de notaris. De overige 90% dient te worden overgemaakt binnen zes weken na de gunning. Het eigendom van het geveilde pand gaat pas over indien de volledige koopsom en veilingkosten zijn betaald. De levering vindt vervolgens plaats door inschrijving in de openbare registers van het Kadaster en vervolgens door aflevering van de geveilde woning door de hypotheekhouder aan de koper.

2.4.3. Risico

Het risico met betrekking tot de executiewoning gaat op het moment van gunning over van de hypotheekhouder naar de koper. De woning wordt na betaling geleverd in de staat waarin het zich op dat moment bevindt. Indien de woning na de gunning (maar voorafgaand aan de betaling) geheel of gedeeltelijk teniet gaat, beschadigd wordt of anderszins in waarde daalt, is dit voor rekening van de koper. De koper dient daardoor vanaf het moment van gunning de woning te hebben verzekerd.

2.4.4. Verhuurd/Bewoond

Als de woning verhuurd is dan gaan de rechten en plichten over op de koper (koop breekt geen huur). Indien de verhuur in strijd is met het huurbeding (het recht van de hypotheekhouder om de woning vrij van huur en gebruik te verkopen) dan kan de huur nietig worden verklaard. Het huurbeding wordt door iedere hypotheekhouder opgenomen in de hypotheekakte zodat bij een mogelijke executieverkoop de hoogst mogelijke opbrengst gerealiseerd kan worden.

Voor inroeping van het huurbeding dient de voorzieningenrechter te worden ingeschakeld. De voorzieningenrechter bepaalt de termijn waarop de huurders de woning dienen te verlaten, met een maximum van twaalf maanden. Voorafgaand aan de veiling kan door de hypotheekhouder reeds het huurbeding worden ingeroepen ten gunste van een potentiële koper¹⁰. De koper dient uiteindelijk de woning voor eigen rekening te ontruimen.

Naast dat de woning verhuurd is kan het voorkomen dat bij aankomst bij de woning blijkt dat de woning nog bewoond is. De aanwezigheid van bewoners of gebruikers van de executiewoning geldt

¹⁰ De hypotheekhouder is echter niet tot het inroepen van het huurbeding verplicht en kan het inroepen van het huurbeding overlaten aan de koper.

als risico voor de koper. De koper dient met het proces-verbaal van de veiling zelfstandig de ontruiming te bewerkstelligen. Deze ontruiming kan desnoods plaatsvinden met bestuursdwang.

2.5. Nieuwe wetgeving Executieveilingen

Middels nieuwe wetgeving tracht de overheid de executieveiling transparanter en voor een breder publiek toegankelijk te maken. De nieuwe wetgeving zal per 1 januari 2015 van kracht zijn. In het kader Nieuwe Wetgeving worden de belangrijkste juridische wijzigingen gepresenteerd.

Nieuwe Wetgeving Executieveilingen

| | |
|---------------|---|
| Internet: | Het wordt mogelijk executiewoningen volledig online te veilen waardoor aanwezigheid in de veilingzaal niet benodigd is. |
| Kosten: | In het nieuwe systeem komen de meeste veilingkosten voor rekening van de verkoper. |
| Risico: | Het risico voor de staat van de woning gaat over op de koper op het moment dat de levering wordt ingeschreven in het Kadaster en niet op het moment van gunning. |
| Huurbeding: | De hypotheekhouder is verplicht het huurbeding voorafgaand aan de veiling in te roepen waardoor het niet langer is toegestaan dit aan de koper over te laten. Een uitzondering is mogelijk wanneer de woning in verhuurde staat een hogere opbrengst zal genereren. |
| Ontruiming: | De termijn van ontruiming bij inroeping van het huurbeding wordt teruggebracht naar zes maanden in plaats van de huidige twaalf maanden. |
| Bezichtiging: | Het wordt eenvoudiger gemaakt om een woning te bezichtigen omdat ook zonder het inroepen van het beheerbeding ¹¹ de woning bezichtigd kan worden door potentiële kopers. |

¹¹ Het beheerbeding geeft de hypotheekhouder de bevoegdheid de woning in beheer te nemen als de hypotheekgever in ernstige mate tekortschiet in zijn verplichting jegens de hypotheekhouder en de voorzieningenrechter op diens verzoek machtiging heeft verleend om het goed in beheer te nemen. Doel van het beding is om de executiewoning zo goed mogelijk te behouden.

H3: Theorie

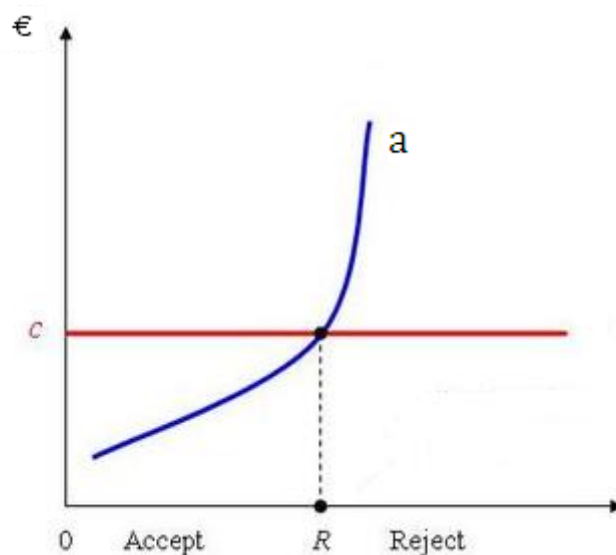
Dit hoofdstuk bespreekt de theorie met betrekking tot de totstandkoming van prijzen en het effect van informatievoorziening op prijzen. Vervolgens worden de determinanten van de hoogte van de prijskorting besproken. Dit hoofdstuk eindigt met afgeleide hypothesen vanuit de literatuur.

3.1. Theorie

Voorgaande onderzoeken naar verschillen in transactiepreizen analyseerden de relatie tussen het optreden van de koper/verkoper en het effect van informatievoorziening en leidden tot verschillende theorieën.

Zoek-theorie

Het optreden van de koper en het optreden van de verkoper wordt besproken in de zoek-theorie. Met betrekking tot het optreden van de koper geven Quan en Quigley (1991) aan dat een koper zoekt naar woningen met vraagprijzen onder zijn/haar reserveringsprijs waarbij het grootste surplus bereikt kan worden. Dit surplus houdt in dat de woning voldoet aan alle eisen en daarbij een lagere vraagprijs hanteert dan de reserveringsprijs. De zoektocht naar een geschikte woning stopt indien de koper een woning heeft gevonden waarvan de prijs lager is dan de reserveringsprijs voor deze woning. Figuur 3.1 laat de reserveringsprijs (c) zien voor een woning in vergelijking met de vraagprijs (a). De potentiële koper zal de vraagprijs accepteren tot het snijpunt van (c) en (a).



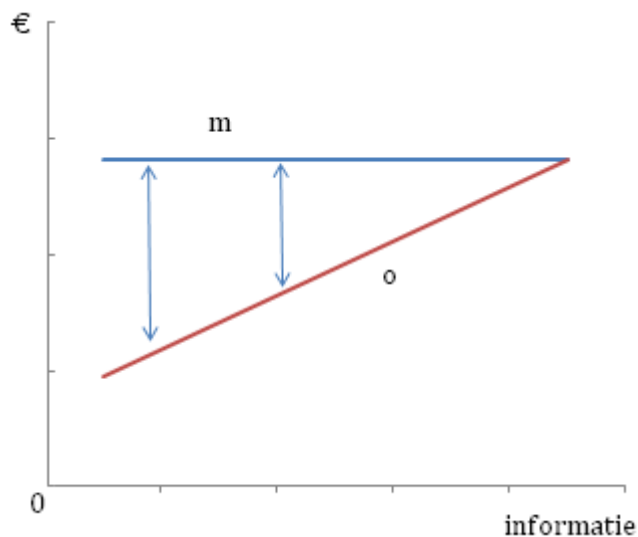
Figuur 3.1: Zoek-theorie

Met betrekking tot het optreden van de verkoper geven Quan en Quigley (1991) aan dat verkopers zich realiseren dat met iedere prijsverlaging de winst afneemt maar dat gelijktijdig de groep potentiële kopers toeneemt doordat de woning aan de markt voor kopers met een lagere

reserveringsprijs wordt toegevoegd. Yavas en Yang(1995) geven de twee primaire doelen van verkopers: verkopen voor de hoogst haalbare prijs en een minimale 'time on the market'. De 'time on the market' wordt beperkt door een sterke motivatie om te verkopen en gaat gepaard met lagere opbrengsten (Glower et al., 1998). Glower et al. (1998) stellen dat de heterogeniteit van verkopers van invloed is op de transactieprijs. Illustratief is een situatie waarbij een huishouden een sterke motivatie heeft om te verkopen, waardoor de woning een lage vraagprijs heeft, het huishouden daarbij een lage reserveringsprijs heeft en het huishouden een snelle en lage prijs eerder zal accepteren dan een huishouden zonder een sterke motivatie om te verkopen.

Informatie-theorie

Met betrekking tot het effect van informatievoorziening op de prijzen geeft Anglin (1997) aan dat kopers bij de zoektocht naar een geschikte woning beïnvloed worden door vooraf gegeven informatie met betrekking tot de woning. Indien een koper meer en kwalitatieve informatie over de woning tot zijn/haar beschikking heeft, verkort dit de periode tussen het moment van interesse en moment van aankoop. Akerlof (1970) stelt dat er bij een gebrek aan informatie er uit voorzorg een voorbehoud in de prijs zal worden gemaakt. Door onzekerheid over de staat van onderhoud wordt er bij het uitbrengen van een bod rekening gehouden met mogelijke onregelmatigheden. Het voorbehoud in de prijs kan worden beperkt door een volledige en onafhankelijke informatievoorziening te bieden. Een grotere hoeveelheid kwalitatieve informatie kan de onzekerheden bij een potentiële koper wegnemen. Hierdoor kan het voorbehoud in de prijs bij het plaatsen van een bod worden beperkt. Figuur 3.2. schetst een situatie waarbij (m) het maximale bod is wat de potentiële koper kan plaatsen en (o) het uitgebrachte bod. Het verschil tussen deze waarden geeft het voorbehoud in de prijs aan. Naarmate de informatievoorziening toeneemt, neemt het voorbehoud in de prijs af. In de situatie dat een potentiële koper een 100% volledige informatievoorziening tot zijn/haar beschikking heeft, is de potentiële koper in staat om het maximale bod uit te brengen.



Figuur 3.2: Informatie-theorie

Theorie executieveiling

Shilling (1990) stelt dat hypotheekhouders een lagere transactieprijs accepteren om de 'time on the market' te beperken waardoor mogelijke marketingkosten van een makelaar worden vermeden. Naast het argument dat de hypotheekhouders extra marketingkosten willen voorkomen door middel van een executieveiling, geven Cory en Zinn (1992) aan dat financiële instellingen agressievere methoden van verkoop, zoals de executieveiling, gebruiken om de exposure in vastgoed en het daarbij horende risico te beperken. Downs (1990) bevestigt dat financiële instellingen bescherming van hun credit ratings en beperking van de exposure in vastgoed hoger waarderen dan een hoge verkoopopbrengst op een executieveiling. Daarnaast kan worden vastgesteld dat hypotheekhouders bereid zijn om een lagere transactieprijs te accepteren wanneer de staat van de woning een snelle verkoop vereist voordat de woning verder in kwaliteit achteruit gaat (Clauret en Daneshvary, 2009).

De hypotheekhouders op een executieveiling handelen volgens Cory en Zinn (1992) niet volgens het principe van de 'efficient salvor' van Kane (1990). Een efficiënt salvor zou er zorg voor dragen dat de woning zijn waarde behoudt en dat er een zo groot mogelijke markt wordt bereikt voor een mogelijke verkoop (Kane, 1990). Kortom, een maximale promotie van de woning om de hoogst mogelijke netto contante waarde te behalen. Met name financiële instellingen zijn vatbaar voor de atypische verkopersmotivatie om een reductie van de verkooptijd hoog te waarderen ten opzichte van een mogelijk hogere opbrengst via het reguliere verkoopkanaal (Hardin en Wolverson, 1996).

3.2. Determinanten van de prijskorting

De hoogte van de prijskorting ten opzichte van de marktwaarde wordt volgens de literatuur bepaald door verschillende eigenschappen van executiewoningen. Deze paragraaf bestaat uit een empirisch overzicht van de determinanten van de prijskorting en de daarbij horende effecten.

3.2.1. Gebruikssituatie

Op executieveilingen worden woningen aangeboden met vier mogelijke gebruikssituaties: bewoond, verhuurd met toestemming van de hypotheekhouder, verhuurd zonder toestemming van de hypotheekhouder of leegstaand. Daarnaast komt het voor dat de gebruikssituatie voorafgaand aan de veiling onbekend is.

Knight (2002) vond in zijn onderzoek naar residentieel vastgoed dat leegstaande woningen voor 8 tot 12% minder worden verkocht dan niet-leegstaande woningen. Anglin, Rutherford en Springer (2003) vonden een prijskorting van 2% op leegstaande woningen ten opzichte van niet-leegstaande woningen. Clauret & Daneshvary (2009) maakten onderscheid tussen executiewoningen die leegstaand, verhuurd en door de eigenaar bewoond zijn. Uit dat onderzoek bleek dat leegstaande en verhuurde woningen respectievelijk 0,9% en 1,6% minder opleveren dan door de eigenaar bewoonde woningen. Naast het feit dat een woning verhuurd is speelt ook de complexiteit een rol. Woningen waar verschillende huurders bij betrokken zijn kunnen een woning onoverzichtelijk en complex maken waardoor het risico voor de koper hoger zal zijn (Van Loen, 1988).

3.2.2. Staat van onderhoud

Shilling et. al (1990) gaven aan dat woningen op een executieveiling vaak 'distressed' zijn. Er wordt daarbij opgemerkt dat indien een huishouden niet meer aan zijn betalingsverplichtingen kan voldoen, er vaak eveneens geen financiële middelen aanwezig zijn geweest om de woning te onderhouden. In het onderzoek van Claretie en Daneshvary (2009) werd duidelijk dat de staat van onderhoud van woningen op een executieveiling vaak minder is dan van woningen die via het reguliere verkoopkanaal zijn verkocht zoals te zien in tabel 3.1:

Tabel 3.1. Staat van onderhoud

| Staat van onderhoud | Excellent | Goed | Redelijk | Slecht |
|----------------------------|------------------|-------------|-----------------|---------------|
| Reguliere verkoop | 45% | 43,3% | 10,2% | 1,5% |
| Executieveiling | 10% | 55% | 25% | 10% |

Bron: Claretie en Daneshvary (2009)

Claretie en Daneshvary hebben gevonden dat 21% van de prijskorting wordt verklaard door de gemiddelde staat van onderhoud van de woningen op executieveilingen. Daarnaast verschillen de executiewoningen van elkaar in staat van onderhoud wat gereflecteerd wordt in de hoogte van de prijskorting ten opzichte van de marktwaarde.

3.2.3. Bouwperiode

Volgens Brounen (2012) wordt een deel van de prijskorting verklaard door de bouwperiode van de woning. Oude woningen zijn vaak onderhoud-technisch in mindere staat dan nieuwbouwwoningen. Brounen vond in zijn onderzoek, waarbij 1017 executieverkopen werden geanalyseerd, dat vooroorlogse executiewoningen de hoogste prijskortingen hebben (48%) tegen een prijskorting van 18% voor woningen na 1980.

3.2.4. Woonoppervlakte

Naast de bouwperiode vond Brounen (2012) dat de woonoppervlakte van executiewoningen van invloed is op de prijskorting. Woningen groter dan 120m² hebben een gemiddelde prijskorting van meer dan 40% terwijl woningen van minder dan 90m² een prijskorting hebben van minder dan 30% (ten opzichte van de marktwaarde). De reden hiervoor is volgens Brounen dat grotere woningen meer onderhoud vergen en daardoor hogere kosten met zich mee brengen.

3.2.5. Woningtype

In het onderzoek van Brounen (2012) is gevonden dat appartementen met een hogere prijskorting worden verkocht vergeleken met andere type woningen (tussenwoning, hoekwoning, twee-onder-een-kap woning, vrijstaand). Hardin en Wolverton (1996) vonden in hun onderzoek naar appartementen op executieveilingen een prijskorting van 22% ten opzichte van de marktwaarde via een reguliere verkoop. Forgey et al. (1994) vond een gemiddelde prijskorting van 23% voor alle typen woningen. Enkel in het onderzoek van Brounen is er een onderscheid gemaakt tussen appartementen en andere typen woningen.

3.2.6. Regio en periode

Alle bovenstaande onderzoeken zijn in verschillende periodes en regio's uitgevoerd waarbij de

uitkomsten in ieder onderzoek verschillen. Voor dit onderzoek is daardoor een onderscheid gemaakt tussen de periode wanneer de woning is geveild (2012-2014) en op welke regioveiling in Nederland.

3.3. Hypothesen

Vanuit de wetenschappelijke literatuur zijn er vijf hypothesen afgeleid voor dit onderzoek.

Hypothese 1:

Een leegstaande woning heeft een positief effect op de hoogte van de prijskorting ten opzichte van een niet-leegstaande woning (Knight, 2002)

Hypothese 2:

De grootte van het woonoppervlakte van een executiewoning heeft een positief effect op de hoogte van de prijskorting (Brounen, 2012).

Hypothese 3:

Een relatief oude executiewoning heeft een hogere prijskorting dan een relatief jonge executiewoning (Brounen, 2012).

Hypothese 4:

Een executiewoning type appartement heeft een hogere prijskorting dan een ander type executiewoning (Brounen, 2012)

Hypothese 5:

Een executiewoning met een beperkte informatievoorziening heeft een hogere prijskorting dan een executiewoning met een uitgebreide informatievoorziening (Akerlof, 1970)

H4. Data en methodologie

Dit hoofdstuk bespreekt allereerst de wijze waarop de dataset tot stand is gekomen. Vervolgens worden in de operationalisering de verschillende variabelen gedefinieerd. Hierna wordt aangegeven hoe de dataset bewerkt is en welke selecties er zijn gemaakt om tot een geschikte dataset voor het onderzoeksmodel te komen. Tenslotte komt de onderzoeksmethodologie ter sprake.

4.1 Data

De beschikbaar gestelde dataset voor dit onderzoek is afkomstig van de stichting Notarieel Instituut Internet Veilen (NIIV). Het NIIV is eigenaar van de website voor regioveilingen in Nederland, www.veilingbiljet.nl. Publicatie van de executiewoningen vindt onder andere plaats door middel van aanmelding van de executiewoningen op deze website. De opgegeven informatie wordt vervolgens opgeslagen in het centrale datasysteem van het NIIV.

Voor dit onderzoek is een dataset samengesteld met daarin 3715 cases en 30 variabelen. Het gaat hierbij om het totale aantal, door het NIIV geregistreerde, executieveilingen in de periode januari 2012 tot en met april 2014. Om een vergelijking te maken met het totale aantal executieverkopen in Nederland worden de data van het NIIV vergeleken met de data van het Kadaster. In Nederland is het Kadaster de instantie die verantwoordelijk is voor de registratie van alle woningverkopen. Maandelijks wordt het totale aantal woningverkopen gepubliceerd waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen onderhandse- en (gegunde) executieverkopen. Om een vergelijking te kunnen maken met de gehele populatie van gegunde executieverkopen van het Kadaster zijn de cases uit de dataset waarbij de hypotheekhouder niet tot gunning is overgegaan gefilterd uit de dataset. Hierdoor zijn 145 cases gefilterd en bestaat de dataset uiteindelijk uit 3570 gegunde executieverkopen. Tabel 4.1. geeft een overzicht van het totale aantal gegunde executieverkopen in de dataset (NIIV, 2014) in vergelijking met het totale aantal gegunde executieverkopen in Nederland (Kadaster, 2014) in dezelfde periode.

Tabel 4.1 Aantal executieverkopen 2012-2014 t/m april

| Periode | 2012 | 2013 | 2014 t/m april | Totaal |
|-----------------------|-------------|-------------|-----------------------|---------------|
| Populatie | 2488 | 1863 | 647 | 4998 |
| Dataset | 1738 | 1468 | 505 | 3570 |
| %Populatie in dataset | 69,85% | 78,79% | 78,05% | 71,4% |

Van de gehele populatie van executieverkopen is 71,4% vertegenwoordigd in de dataset. Door onder andere het ontbreken van de executieverkopen van de Eerste Amsterdamse Onroerend Goed Veiling vertegenwoordigt de dataset niet de volledige populatie.

4.2 Operationalisering

Het onderzoek richt zich op (het bepalen van) het effect van onvolledige informatievoorziening aan potentiële kopers op de hoogte van de prijskorting ten opzichte van de marktwaarde van executiewoningen. De afhankelijke variabele in dit onderzoek is de procentuele prijskorting van een executiewoning ten opzichte van de marktwaarde. De onafhankelijke variabele vormt de mate van informatievoorziening aan de potentiële kopers van een executiewoning. Daarnaast worden controlevariabelen aan het model toegevoegd, die eveneens van invloed zijn op de hoogte van de prijskorting van executiewoningen ten opzichte van de marktwaarde. Via hypothesen worden deze controlevariabelen in dit onderzoek getoetst.

4.2.1 Afhankelijke variabele

De afhankelijke variabele in dit onderzoek bestaat uit de prijskorting van executiewoningen. Deze prijskorting bestaat uit het procentuele verschil tussen de marktwaarde en de totale transactieprijs van de executiewoning. In dit onderzoek wordt de WOZ-waarde¹² gebruikt als benadering van de marktwaarde¹³ van de executiewoning.

De transactieprijs bestaat uit het hoogste bod vermeerderd met alle bijkomende veilingkosten. Er is voor gekozen om de beschikbare data over de veilingkosten te gebruiken in dit onderzoek.

Hierdoor zijn de prijskortingen op executiewoningen ten opzichte van de WOZ-waarde gecorrigeerd voor de bijkomende veilingkosten. Door de grote verschillen in veilingkosten is ervoor gekozen om de prijskorting mee te nemen in de transactieprijs in vergelijking met de WOZ-waarde.

De formule voor de bepaling van de prijskorting van woning X luidt:

$$\%prijskortingX = \left(\frac{transactieprijsX - WOZwaardeX}{WOZwaardeX} \right) * 100 \quad (1)$$

De reeks van negatieve waarden zijn vervolgens vermenigvuldigd met -1 om een reeks positieve waarden te creëren. Na deze aanpassing vertegenwoordigen de waarden de prijskorting van de executiewoning ten opzichte van de marktwaarde met een theoretisch gezien maximum van 100% en een oneindig negatief minimum. Tabel 4.2. geeft een overzicht van de waarden van variabelen (in euro's) welke gebruikt zijn bij de bepaling van de afhankelijke variabele.

¹² Zie Begrippenlijst: WOZ-waarde

¹³ De marktwaarde wordt in de wetenschappelijke literatuur op verschillende manieren bepaald: Forgey et. al (1994) en Brounen (2012) bepaalden de marktwaarde van de executiewoningen aan de hand van een serie woning- en omgevingskenmerken. Hardin en Wolverton (1996) berekenden de marktwaarde van executiewoning aan de hand van de potentiële bruto huuropbrengsten van het appartement.. Clauretje en Daneshvary (2009) bepaalden de marktwaarde van executiewoningen op basis van een serie woningkenmerken en corrigeerden hierbij voor de tijdsduur dat de woning op de markt is geweest en voor de kwaliteit van de woning. De benodigde data om op één van bovenstaande wijzen tot een marktwaarde van de executiewoningen te komen, is niet beschikbaar voor dit onderzoek.

Tabel 4.2: Overzicht afhankelijke variabele

| | Aantal cases | Minimum | Maximum | Gemiddelde | Standaardafwijking |
|-----------------|--------------|---------|-----------|------------|--------------------|
| Hoogste bod | 300 | 24.000 | 955.000 | 123.333 | 85.721 |
| Veilingkosten | 300 | 1.577 | 27.720 | 9.449 | 2.906 |
| Transactieprijs | 300 | 34.746 | 971.201 | 132.782 | 86.644 |
| WOZ-waarde | 300 | 60.000 | 1.480.000 | 194.257 | 129.516 |

4.2.2 Onafhankelijke variabelen

De onafhankelijke variabelen zijn de variabelen die betrekking hebben op de informatievoorziening van de regioveilingen over de executiewoningen. De informatievoorziening bestaat in dit onderzoek uit de volgende variabelen.

4.2.2.1. Vermelding op Funda

Deze variabele geeft aan of de woning naast de veilingwebsite tevens gepubliceerd is op Funda. Er zijn voor deze variabelen twee mogelijkheden: vermelding of geen vermelding op Funda. Funda biedt vaak meer informatie aan potentiële kopers door middel van locatiekaarten, foto's en buurtinformatie. Daarnaast wordt er door het publiceren op Funda een groter publiek bereikt.

4.2.2.2. Aantal foto's op de websites

Deze variabele bevat het aantal gepubliceerde foto's van de executiewoning voorafgaand aan de veiling op Veilingbiljet of Funda. De variabele is onderverdeeld in twee klassen. In de eerste klasse bevinden zich executiewoningen waarvan geen tot en met vier foto's zijn gepubliceerd. In deze gevallen is vaak alleen het exterieur van de executiewoning op de foto's afgebeeld. In het geval er vijf of meer foto's zijn gepubliceerd is er vanuit gegaan dat zowel interieur als exterieur is afgebeeld op de foto's en vallen de cases in klasse 2. Bij drie executiewoningen zijn meer dan 25 foto's gepubliceerd terwijl in vijf gevallen geen enkele foto van de executiewoning online heeft gestaan. Bij 224 executiewoningen is een foto gepubliceerd. Door middel van foto's van zowel interieur als exterieur kan een potentiële koper de waarde van een executiewoning beter inschatten en is daarmee beter geïnformeerd dan wanneer er geen foto's of alleen foto's van het exterieur gepubliceerd zijn.

4.2.2.3. Aanwezigheid van een taxatierapport

Deze variabele geeft aan of er voorafgaand aan de veiling een taxatierapport is gepubliceerd over de desbetreffende executiewoning. Deze variabele heeft twee mogelijkheden: aanwezig of afwezig. Een taxatierapport is een professionele onafhankelijke waardebeoordeling van de woning waarbij alle waardebeoordelende factoren worden meegenomen. Door middel van een taxatierapport wordt een potentiële koper beter geïnformeerd over onder andere de waarde en de staat van onderhoud van de executiewoning dan wanneer er geen taxatierapport is gepubliceerd.

4.2.2.4. Aanwezigheid van kadasterkaarten

Deze variabele geeft aan of voorafgaand aan de veiling de kadasterkaarten met betrekking tot de executiewoning zijn gepubliceerd. Deze variabele heeft twee mogelijkheden: aanwezig of afwezig.

Kadasterkaarten geven informatie over de grootte van zowel de footprint van de woning als van de kavel. Het is voor potentiële kopers niet altijd mogelijk om deze kaarten op veilingbiljet.nl of funda.nl in te zien. Kadasterkaarten zijn overigens (na betaling) altijd beschikbaar bij het Kadaster.

4.2.2.5. Mogelijkheid tot bezichtigen

Deze variabele geeft aan of de mogelijkheid heeft bestaan om voorafgaand aan de veiling de executiewoning te bezichtigen. Het is niet mogelijk om na te gaan of de woning daadwerkelijk bezichtigd is door potentiële kopers. Deze variabele heeft twee mogelijke waarden: een bezichtiging is mogelijk of niet mogelijk geweest voorafgaand aan de veiling. Door middel van een bezichtiging van de executiewoning heeft een potentiële koper de mogelijkheid om de woning op waarde te schatten. Met name de onderhoud-technische en bouwkundige staat van de executiewoning kunnen door middel van een bezichtiging bepaald worden. Een bezichtiging kan daarmee onzekerheid met betrekking tot de staat van de woning minimaliseren.

4.2.2.6. Gebruikssituatie

Deze variabele geeft in eerste instantie aan of de gebruikssituatie bekend of onbekend is. Indien de gebruikssituatie bekend is, dan zijn er vervolgens vier mogelijkheden: leegstaand, bewoond door de (voormalige) eigenaar, verhuurd met toestemming van de hypotheekhouder en verhuurd zonder toestemming van de hypotheekhouder. De gebruikssituatie van de woning is niet altijd voorafgaand aan de veiling bekend. Wanneer niet bekend is of de woning bewoond, verhuurd met toestemming van de hypotheekhouder, verhuurd zonder toestemming van de hypotheekhouder of leegstaand is, heerst er onzekerheid en is het voor de potentiële koper niet eenvoudig om te bepalen welke waarde de executiewoning vertegenwoordigt. Een mogelijke ontruiming van de executiewoning kan voor extra kosten zorgen.

4.2.3 Controlevariabelen

De controlevariabelen bestaan uit een serie variabelen die naast de onafhankelijke variabelen van invloed zijn op de afhankelijke variabele.

4.2.3.1. Landsdeel

Als eerste controlevariabele wordt het landsdeel waarin de executiewoning zich bevindt meegenomen als indicator voor de afhankelijke variabele. Deze variabele is onderverdeeld in vier klassen: noord, oost, zuid en west. In bijlage 5 is aangegeven welke provincies ieder landsdeel vertegenwoordigt. Bij de verdeling van deze variabele zijn executiewoningen verdeeld aan de hand van de locatie (provincie) van de executiewoning. Er zijn regioveilingen waar executiewoningen vanuit verschillende landsdelen worden geveild, zoals Vastgoedveiling IJssel/Delta. Door een verdeling te maken op basis van provincie waartoe de executiewoningen behoren wordt het effect van de provincie bepaald op de hoogte van de prijskorting. Hierdoor blijft het effect van de regioveilingen¹⁴ buiten beschouwing.

¹⁴ In bijlage 6 is een verdeling op basis van regioveilingen en prijskorting afgebeeld.

4.2.3.2. Woningtype

Deze controle variabele geeft aan tot welk type woning de executiewoning behoort. Deze variabele is onderverdeeld in vijf klassen: appartement, tussenwoning, hoekwoning, twee-onder-een-kap woning en vrijstaande woning. In bijlage 5 is aangegeven welke categorieën zijn samengevoegd tot de vijf bovengenoemde klassen.

4.2.3.3. Bouwperiode

Het bouwjaar van de executiewoning is onderverdeeld in drie klassen van bouwperiodes: executiewoningen met een bouwjaar tot 1950, bouwjaar van 1950 tot 1980 en bouwjaar van 1980 of later. Deze verdeling heeft plaatsgevonden op grond van de normaalverdeling van alle jaren.

4.2.3.4. Woonoppervlakte

Deze controle variabele geeft het aantal vierkante meters woonoppervlakte van de executiewoning aan. De woonoppervlakten zijn onderverdeeld in drie klassen: woonoppervlakte tot 100m², 100 tot 140m² en 140m² en groter.

4.2.3.5. WOZ-waarde

Verondersteld wordt dat de WOZ-waarde van de executiewoning eveneens van invloed is op de hoogte van de prijskorting. Deze controlevariabele is onderverdeeld in vier klassen: WOZ-waarde tot €100.000, WOZ-waarde van €100.000 tot €160.000, WOZ-waarde van €160.000 tot €220.000 en WOZ-waarde van €220.000 en hoger.

4.2.3.6. Jaar van de executieveiling

Deze variabele gaat na of er verschillen waarneembaar zijn tussen de verschillende jaren waarin de executiewoning geveild is. Deze jaren zijn 2012, 2013 en 2014. Door de economische en belastingtechnische ontwikkelingen worden er verschillen verwacht tussen periodes.

4.3. Databewerking

De dataset voor het onderzoek is op verschillende manieren bewerkt om dit onderzoek mogelijk te maken. Met name de wijze waarop de mogelijkheid tot bezichtigen, de betaling van de inzetpremie en het woningtype zijn geformuleerd in de oorspronkelijke dataset, waren belangrijke punten van aandacht. Hiervoor zijn de vele verschillende waarden van de variabelen opnieuw gecodeerd. Daarnaast zijn verschillende woningtypen en verschillende typen gebruikssituaties samengevoegd in nieuwe categorieën (bijlage 5). De dataset is daarnaast door de onderzoeker aangevuld met gegevens uit het centrale datasysteem Midas van de Nederlandse Vereniging voor Makelaars en taxateurs (NVM). Het ging hierbij om de variabelen bouwjaar en woonoppervlakte van de executiewoning die vaak ontbraken in de dataset.

4.3.1. Dataselectie

Voor het onderzoek is een selectie van de benodigde data essentieel. De selectie vindt plaats om voor iedere case alle essentiële waarden beschikbaar te hebben voor de uiteindelijke dataset voor

het model¹⁵. Tabel 4.3. geeft een overzicht van de negen opeenvolgende selecties die zijn gebruikt om tot de uiteindelijke dataset voor het model te komen.

Tabel 4.3: Selectie data

| Selectiecriteria | Aantal cases | Reductie van dataset | % Dataset na selectie |
|-------------------------------------|--------------|----------------------|-----------------------|
| Geen | 3715 | 0 | 100% |
| Gegunde executieveiling | 3570 | 145 | 96% |
| Grondgebonden residentieel vastgoed | 2906 | 664 | 78% |
| Volledig eigendom | 2211 | 695 | 60% |
| WOZ-waarde beschikbaar | 832 | 1379 | 22% |
| Veilingkosten beschikbaar | 662 | 170 | 18% |
| Bezichtiging ja/nee | 410 | 252 | 11% |
| Bouwjaar beschikbaar | 321 | 89 | 9% |
| Woonoppervlakte beschikbaar | 304 | 17 | 8% |
| Unieke cases | 303 | 1 | 8% |

Allereerst zijn alleen de executieveilingen geselecteerd waarbij de hypotheekhouder is overgegaan tot gunning, waardoor 145 cases zijn gefilterd uit de dataset.

Omdat de scope van het onderzoek zich richt op grondgebonden residentieel vastgoed zijn vervolgens de verkoop van kavels, bedrijfsruimten, woonboten en kantoren uit de dataset gefilterd. Door deze filtering is de dataset verder gereduceerd met 664 cases.

Vervolgens zijn van de overgebleven cases alleen de cases geselecteerd waarvan het volledig eigendom is geveild. Hierdoor blijven executiewoningen waarbij er sprake is van opstalrecht, erfpacht of andere zakelijke rechten buiten beschouwing. Hiervoor is gekozen omdat woningen met- en zonder zakelijke rechten lastig te vergelijken zijn. Door deze selectie nam de dataset verder af met 695 cases.

Hierna zijn in twee stappen de cases geselecteerd waarbij de WOZ-waarde en de veilingkosten bekend zijn. Deze twee waarden zijn van essentieel belang voor de bepaling van de prijskorting van de executiewoning ten opzichte van de marktwaarde. Met name door het ontbreken van de WOZ-waarde is de uiteindelijke dataset voor het model sterk gereduceerd (met 1379 cases). Door het ontbreken van de veilingkosten is de dataset verder gereduceerd met 170 cases.

De volgende selectie vond plaats door middel van een selectie van cases waarbij het eenduidig is of de mogelijkheid heeft bestaan om de executiewoning voorafgaand aan de veiling te bezichtigen. Hierdoor zijn alle cases waarbij het voor de onderzoeker onduidelijk is of de woning voorafgaand aan de veiling bezichtigd kon worden buiten beschouwing gelaten. Door deze selectie is de dataset gereduceerd met 252 cases.

Tenslotte zijn alleen cases geselecteerd waarvan zowel het bouwjaar als de woonoppervlakte bekend zijn. Deze twee selecties leiden tot een reductie van de dataset van respectievelijk 89 en 17 cases. Als laatste selectie is een dubbele, identieke case (Witte de Withlaan 28, te Voorschoten) verwijderd uit de dataset.

De beschikbare dataset voor het model bestaat na de selecties uit 303 cases en vertegenwoordigt hiermee 8% van de oorspronkelijke dataset. De sterke reductie van de dataset is onder andere te

¹⁵ Voor de variabelen aantal foto's, aanwezigheid kadasterkaarten, aanwezigheid taxatierapport, gebruikssituatie, vermelding op Funda, jaar van verkoop, type woning, locatie, betaling van de inzetpremie en hoogste bod of bedrag waarop is afgemijnd geldt, dat deze waarden voor iedere case beschikbaar en op een wijze interpreteerbaar zijn.

wijten aan het ontbreken van essentiële waarden zoals de WOZ-waarde, de veilingkosten, bouwjaar en woonoppervlakte. Daarnaast leidt de focus van het onderzoek (op grondgebonden residentieel vastgoed waarvan het volledig eigendom is geveild) eveneens tot een sterke beperking van het aantal bruikbare cases.

4.3.2. Outliers

Om er voor te zorgen dat de cases in de dataset een juiste afspiegeling van de situatie zijn worden outliers uit de dataset verwijderd. Een outlier is een waarneming die niet bij de overige waarnemingen lijkt te passen. Outliers kunnen hierdoor een vertekend beeld geven van de daadwerkelijke situatie. Een outlier wordt als zodanig aangemerkt wanneer de waarde zich buiten het 95% betrouwbaarheidsinterval van het gemiddelde +/- twee maal standaarddeviatie bevindt (Hair et al., 2014).

Voor de afhankelijke variabele zijn de outliers buiten het 95% betrouwbaarheidsinterval uit de geselecteerde dataset gefilterd. Hierdoor zijn drie cases (met waarden: -25,25, -0,75 en 81,2) uit de dataset verwijderd, waardoor de uiteindelijke dataset voor het model bestaat uit 300 cases. Er is voor gekozen om enkel de outliers van de prijskorting en niet de outliers van WOZ-waarde en transactieprijs buiten beschouwing te laten. Outliers in WOZ-waarde werden in het onderzoek vergezeld met bijpassende transactiepreizen en vice versa waardoor er geen extreme waarden voor de prijskorting zijn geconstateerd.

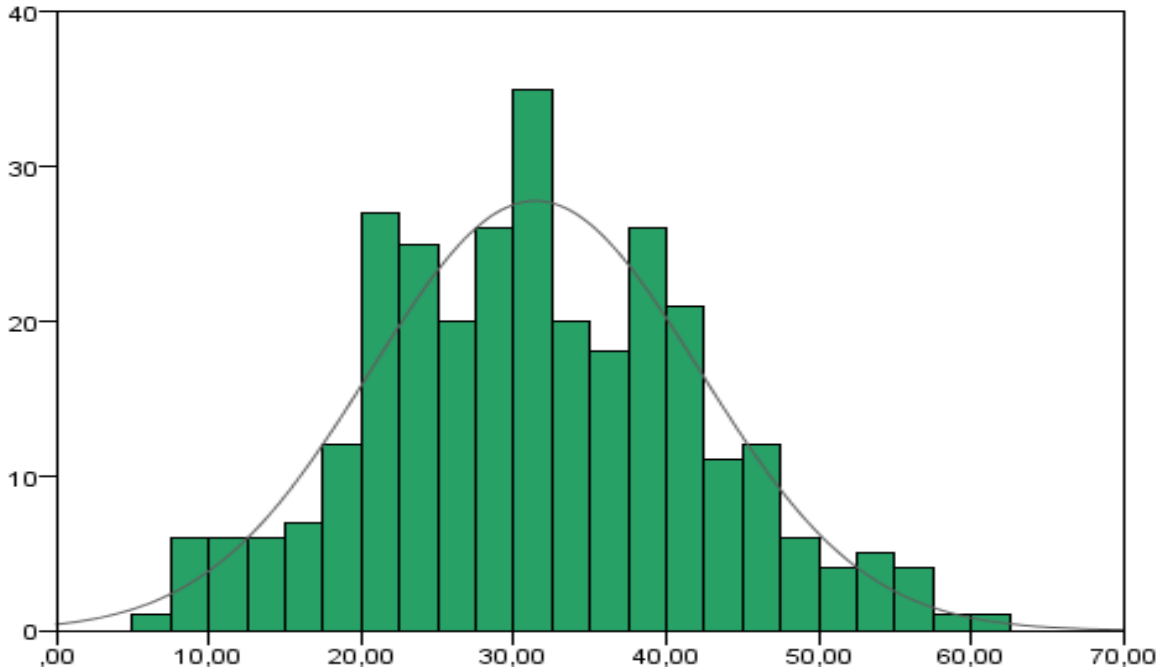
Voorbeeld: De executiewoning aan de Beethovenlaan 49 in Hilversum heeft een (extreme) WOZ-waarde van €1.480.000 en een (extreme) transactieprijs van €971.000. Hierdoor bedraagt de prijskorting van de executiewoning ten opzichte van de marktwaarde 34,4% (geen extreme waarde).

4.4. Beschrijvende analyse

Deze paragraaf bespreekt de beschrijvende statistiek van het onderzoek. De steekproef bestaat uit 300 cases en bevat één ratio afhankelijke variabele, zes onafhankelijke variabelen en zes controlevariabelen. Tabel 4.4. aan het eind van deze paragraaf geeft de beschrijvende statistiek weer, waarvan de belangrijkste bevindingen in deze paragraaf worden besproken.

4.4.1. Afhankelijke variabele

Uit de beschrijvende statistiek volgt dat de afhankelijke variabele (gemiddelde prijskorting van een executiewoning ten opzichte van de marktwaarde) 31,4% bedraagt. De minimale prijskorting is 6,54%, waarmee er geen enkele executiewoning een transactieprijs hoger heeft welke hoger ligt dan de WOZ-waarde. De maximale prijskorting op een executiewoning ten opzichte van de marktwaarde bedraagt 61,36%. Figuur 4.1 geeft de verdeling van de prijskorting.



Figuur 4.1: Verdeling van de prijskorting ten opzichte van de marktwaarde

4.4.2. Onafhankelijke variabelen

De variatie in de prijskorting kan verklaard worden door de variatie in de onafhankelijke variabelen. Figuur 4.2 en 4.3 presenteren de gemiddelde prijskorting (y-as) per variatie in de onafhankelijke variabele.

Vermelding op Funda

Van alle executiewoningen wordt 20% op Funda gepubliceerd. Het gaat hierbij om 60 van de 300 executiewoningen. De gemiddelde prijskorting voor, op Funda gepubliceerde executiewoningen, bedraagt 27,9% terwijl een executiewoning zonder publicatie op Funda een gemiddelde prijskorting heeft van 32,3%.

Aantal foto's op de websites

Ten aanzien van het aantal foto's op de websites kan worden vastgesteld dat in 87% van alle gevallen geen tot vijf foto's zijn gepubliceerd. De gemiddelde prijskortingen zijn 31,5% voor executiewoningen met geen t/m vier foto's en 30,7% voor executiewoningen met vijf of meer gepubliceerde foto's (fotocollage).

Aanwezigheid van een taxatierapport

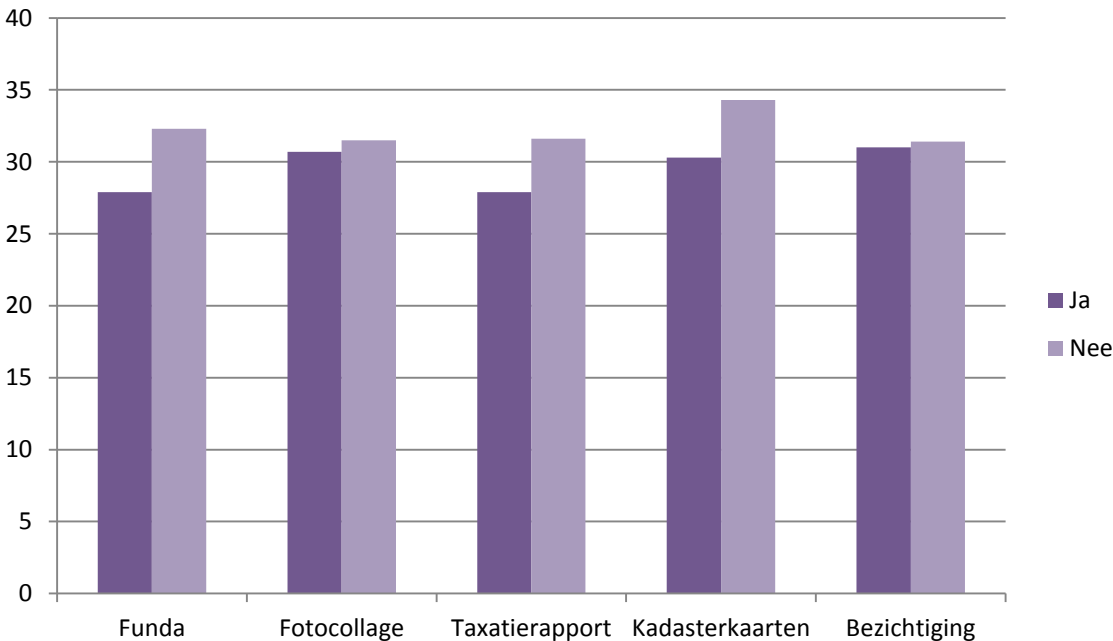
Bij veertien (4,67%) executiewoningen is voorafgaand aan de veiling een taxatierapport beschikbaar gesteld. Een executiewoning met een aanwezig taxatierapport heeft een gemiddelde prijskorting van 27,9% tegen een prijskorting van 31,6% voor een executiewoning zonder taxatierapport.

Aanwezigheid van kadasterkaarten

Kadasterkaarten zijn in de meeste gevallen (73%) voorafgaand aan de veiling gepubliceerd op Veilingbiljet of Funda. Executiewoningen met aanwezige Kadasterkaarten hebben een gemiddelde prijskorting van 30,3%. Voor executiewoningen waarvan geen Kadasterkaarten aanwezig zijn, geldt een gemiddelde prijskorting van 34,4%.

Mogelijkheid tot bezichtigen

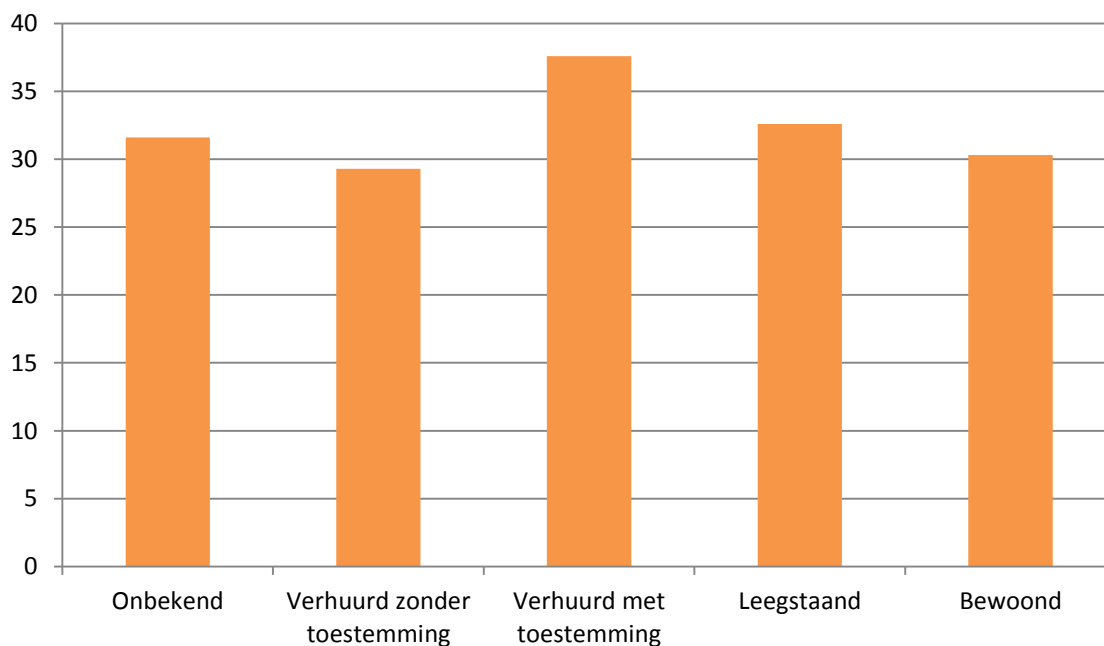
In 54% van alle gevallen is een bezichtiging van de executiewoning mogelijk geweest, resulterend in dat er in 46% van alle gevallen er geen bezichtiging mogelijk is geweest. De gemiddelde prijskortingen zijn respectievelijk 31,0 en 31,4%.



Figuur 4.2: Variatie in prijskorting van onafhankelijke variabelen

Gebruikssituatie

De gebruikssituatie van de woning is voor zowel potentiële kopers als voor de notaris en de hypotheekhouder in 12% van alle executieverkopen onbekend geweest. De gebruikssituaties bewoond (34%) en leegstaand (39%) zijn het meest voorkomend (figuur 4.3). De grootste variatie in prijskorting is terug te vinden tussen verhuurde executiewoningen met- en zonder toestemming van de hypotheekhouder. Een, zonder toestemming van de hypotheekhouder verhuurde executiewoning heeft een gemiddelde prijskorting van 29,3% terwijl een verhuurde executiewoning welke met toestemming van de hypotheekhouder is verhuurd een gemiddelde prijskorting heeft van 37,6%. Dit verschil in hoogte van de prijskorting kan verklaard worden doordat een legale huurder van een executiewoning huurbescherming geniet waardoor de woning niet ontruimd kan worden op grond van het huurbeding.



Figuur 4.3: Gebruikssituatie

4.4.3. Controlevariabelen

De variatie in de prijskorting kan naast de onafhankelijke variabelen verklaard worden door de variatie in de controlevariabelen. Tabel 4.5 vergelijkt de gemiddelde prijskorting per variatie in de controle variabelen.

Landsdeel

De gemiddelde prijskorting is het hoogst in Noord-Nederland (37,7%) en het laagst in West-Nederland (29,8). West-Nederland vertegenwoordigt 52% van alle executieveilingen in Nederland waardoor deze lage gemiddelde prijskorting van sterke invloed is op de totale gemiddelde prijskorting van de dataset.

Woningtype

Uit analyse blijkt dat de gemiddelde prijskorting het hoogst is voor vrijstaande woningen (36,5%). De laagste gemiddelde prijskortingen zijn zichtbaar voor appartementen (29,9%) en hoekwoningen (28,8%). Figuur 4.4 geeft de gemiddelde prijskortingen voor de verschillende woningtypen in 2012, 2013 en 2014.

Bouwperiode

De executiewoningen in de eerste bouwperiode (tot 1950) hebben een gemiddelde prijskorting van 34,3%, de executiewoningen in de tweede bouwperiode (1950 tot 1980) een gemiddelde prijskorting van 31,2% en de executiewoningen in de derde bouwperiode (1980 en later) een gemiddelde prijskorting van 27,7%.

Woonoppervlakte

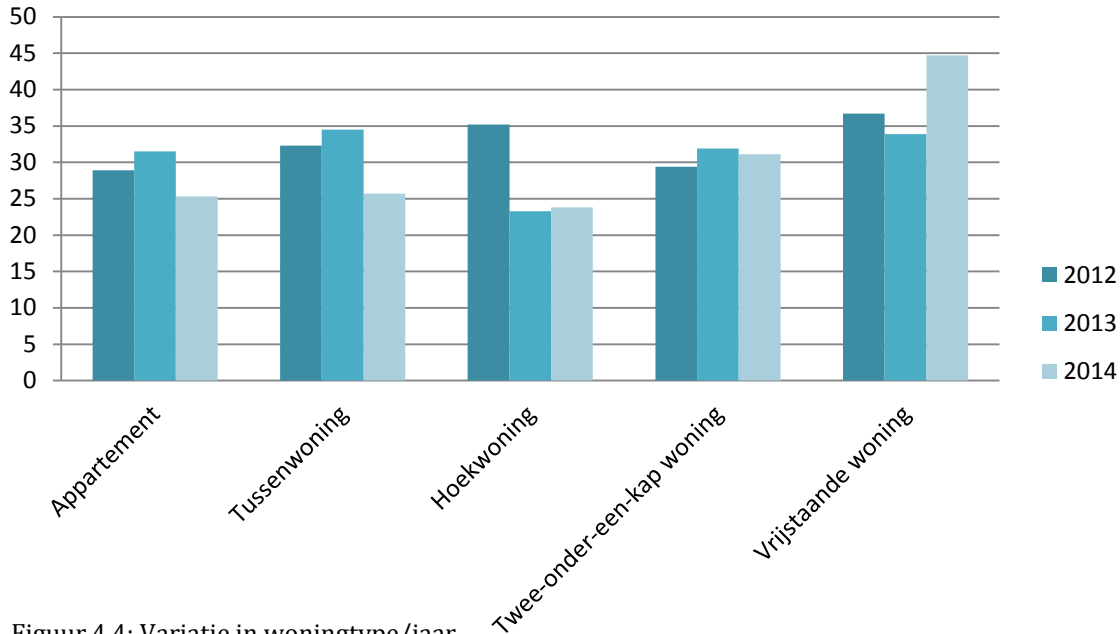
Het woonoppervlakte genereert geen noemenswaardige variatie in de gemiddelde prijskorting.

WOZ-waarde

De grootste variatie in prijskortingen bestaat tussen executiewoningen met een WOZ-waarde van €100.000 tot €160.000 (33,3%) en executiewoningen met een WOZ-waarde van €160.000 en €220.000 (28,6%).

Jaar van de executieveiling

De variatie in prijskorting kan deels verklaard worden door het jaar waarin de executieveiling heeft plaatsgevonden. De grootste variatie in prijskorting is zichtbaar tussen 2013 (32,3%) en 2014 (27,2%).



Figuur 4.4: Variatie in woningtype/jaar

Tabel 4.4. Beschrijvende statistiek

| Afhankelijke variabele | Min. | Max. | Gemiddelde | Standaarddeviatie |
|---|-------------|-------------|-------------------|--------------------------|
| Prijskorting | 6,54 | 61,36 | 31,4137 | 10,76995 |
| Onafhankelijke variabelen | | | | |
| Publicatie op Funda aanwezig | 0 | 1 | 0,2000 | |
| Publicatie op Funda afwezig | 0 | 1 | 0,8000 | |
| Foto's (0 t/m 4) | 0 | 1 | 0,8700 | |
| Foto's (5 of meer) | 0 | 1 | 0,1300 | |
| Taxatierapport aanwezig | 0 | 1 | 0,0467 | |
| Taxatierapport afwezig | 0 | 1 | 0,9533 | |
| Kadasterkaart aanwezig | 0 | 1 | 0,7267 | |
| Kadasterkaart afwezig | 0 | 1 | 0,2733 | |
| Bezichtiging mogelijk | 0 | 1 | 0,5433 | |
| Bezichtiging niet mogelijk | 0 | 1 | 0,4567 | |
| Gebruikssituatie onbekend | 0 | 1 | 0,1200 | |
| Gebruik: verhuurd zonder toestemming | 0 | 1 | 0,1100 | |
| Gebruik: verhuurd met toestemming | 0 | 1 | 0,0367 | |
| Gebruik: bewoond | 0 | 1 | 0,3967 | |
| Gebruik: leegstaand | 0 | 1 | 0,3367 | |
| Controle variabelen | | | | |
| Landsdeel Noord | 0 | 1 | 0,0667 | |
| Landsdeel Oost | 0 | 1 | 0,2067 | |
| Landsdeel Zuid | 0 | 1 | 0,2067 | |
| Landsdeel West | 0 | 1 | 0,5200 | |
| Type: Appartement | 0 | 1 | 0,3200 | |
| Type: Tussenwoning | 0 | 1 | 0,4200 | |
| Type: Hoekwoning | 0 | 1 | 0,1000 | |
| Type: twee-onder-een-kap woning | 0 | 1 | 0,0700 | |
| Type: Vrijstaande woning | 0 | 1 | 0,0800 | |
| Bouwjaar tot 1950 | 0 | 1 | 0,3233 | |
| Bouwjaar 1950 tot 1980 | 0 | 1 | 0,3933 | |
| Bouwjaar 1980 en later | 0 | 1 | 0,2833 | |
| Oppervlakte tot 100m ² | 0 | 1 | 0,4500 | |
| Oppervlakte 100-140m ² | 0 | 1 | 0,3633 | |
| Oppervlakte 140m ² en groter | 0 | 1 | 0,1867 | |
| WOZ-waarde tot €100.000 | 0 | 1 | 0,1333 | |
| WOZ-waarde €100.000 tot €160.000 | 0 | 1 | 0,4000 | |
| WOZ-waarde €160.000 tot €220.000 | 0 | 1 | 0,1867 | |
| WOZ-waarde €220.000 of hoger | 0 | 1 | 0,2800 | |
| Jaar 2012 | 0 | 1 | 0,4400 | |
| Jaar 2013 | 0 | 1 | 0,4267 | |
| Jaar 2014 | 0 | 1 | 0,1333 | |
| Valid N | 300 | | | |

4.6. Meervoudige regressieanalyse

In dit onderzoek is een meervoudige regressieanalyse uitgevoerd om de afhankelijke variabele, de prijskorting, te verklaren aan de hand van de onafhankelijke- en controlevariabelen. Een meervoudige regressieanalyse analyseert of er op basis van correlatie van onafhankelijke variabelen met de afhankelijke variabele een verband is aan te tonen. Aan de hand van dit verband kunnen hypothesen worden getoetst.

Het model ziet er als volgt uit:

$$Y = \beta_1 + \beta_2 X_1 + \beta_3 Z_1 + U \quad (2)$$

Waarbij: Y is de procentuele prijskorting, β_1 is de constante, β_2 en β_3 zijn regressiecoëfficiënten, X_1 zijn kenmerken van informatievoorziening, Z_1 zijn de woningkenmerken en U is de storingsterm. Dit model voorspelt aan de hand van de kenmerken van informatievoorziening en de woningkenmerken de prijskorting van de executiewoning.

In figuur 4.1 is reeds een histogram van de prijskorting met een normale distributielijijn afgebeeld. De skewness en Kurtosis geven aan of de waarden normaal verdeeld zijn. De waarden voor skewness en Kurtosis zijn respectievelijk 0,172 en -0,238. Waarden tussen -1 en 1 geven aan dat de verdeling als normaal mag worden beschouwd (Hair et al., 2014).

De vier assumpties van een meervoudige regressieanalyse zijn dat de residuen lineair, homoscedastisch, onafhankelijk en normaal verdeeld zijn (Hair et al. 2014). In bijlage 2 worden de getoetste assumpties grafisch weergegeven en is zichtbaar dat aan de vier assumpties is voldaan waardoor de regressieanalyse mag worden uitgevoerd.

H5: Resultaten

Dit hoofdstuk bespreekt de resultaten uit de meervoudige lineaire regressieanalyse door SPSS. Hierbij is de invloed van de onafhankelijke variabelen en de controlevariabelen op de afhankelijke variabele getest. Vervolgens worden de hypothesen uit hoofdstuk 2 vergeleken met de uitkomsten van het model. De resultaten uit de regressieanalyse geven hierbij aan of de hypothese kan worden aangenomen of dat deze moet worden verworpen ten gunste van de alternatieve hypothese.

5.1. Uitkomsten regressie

Voor het onderzoek zijn twee modellen opgesteld: het eerste model verklaart de variantie in prijskorting aan de hand van de controlevariabelen. In het tweede model worden de kenmerken van informatievoorziening aan het eerste model toegevoegd (tabel 5.1).

Model 1 is statistisch significant (<1%) en heeft een verklaarde variantie van 17,7%¹⁶. Door de toevoeging van de kenmerken van informatievoorziening is model 2 eveneens statistisch significant (<1%) en neemt de verklaarde variantie toe tot 26,2%¹⁷. Door de toevoeging van kenmerken van informatievoorziening worden de significante resultaten uit model 1 sterker significant.

5.1.1. Effect van informatievoorziening

Deze paragraaf bespreekt de kenmerken van informatievoorziening met een significant effect op de hoogte van de prijskorting.

Vermelding op Funda

Ten eerste volgt uit de analyse van de regressie uitkomsten dat het publiceren van een woning op Funda een significant negatieve invloed heeft op de prijskorting. Dit geeft aan dat een woning met een publicatie op Funda een lagere prijskorting heeft dan een woning zonder publicatie op Funda. De B-waarde (-4,289) geeft aan dat een woning met een publicatie op Funda een gemiddelde prijskorting heeft welke 4,289 procentpunt lager ligt dan een woning zonder publicatie op Funda.

Aanwezigheid Kadasterkaarten

Verder volgt uit de regressieanalyse dat het publiceren van kadasterkaarten van de executiewoning een significant negatieve invloed heeft op de hoogte van de prijskorting. Een woning waarvan de kadasterkaarten voorafgaand aan de executieveiling zijn gepubliceerd heeft een prijskorting welke 5,495 procentpunt lager ligt dan een executiewoning waarvan de kadasterkaarten niet gepubliceerd zijn.

¹⁶ R square: 0,177 en Adjusted R square: 0,131

¹⁷ R square: 0,262 en Adjusted R square: 0,194

Gebruikssituatie

Tenslotte toont de regressieanalyse dat een executiewoning welke verhuurd is met toestemming van de hypotheekhouder een significant hogere prijskorting heeft dan een executiewoning waarvan de gebruikssituatie onbekend is. Een met toestemming van de hypotheekhouder verhuurde executiewoning, heeft een prijskorting welke 6,562 procentpunt hoger ligt dan een executiewoning waarvan de gebruikssituatie voorafgaand aan de veiling onbekend was. Het verschil kan verklaard worden door het feit dat een legale huurder van een executiewoning huurbescherming geniet waardoor de woning niet via een huurbeding ontruimd kan worden.

5.1.2. Effect van de woningkenmerken

Deze paragraaf beschrijft de woningkenmerken met een significant effect op de hoogte van de prijskorting.

Landsdeel

Uit de regressieanalyse volgt dat het landsdeel waarin de executiewoning is gevestigd een significant effect heeft op de hoogte van de prijskorting. Executiewoningen in Noord- en Zuid-Nederland hebben respectievelijk een 7,237 en 4,4 procentpunt hogere prijskorting dan executiewoningen welke in West-Nederland zijn gelegen.

Woningtype

Voor de variabele woningtype laat de analyse zien dat een tussenwoning een significant hogere prijskorting heeft ten opzichte van een appartement. De B-waarde geeft aan dat een tussenwoning een prijskorting heeft welke 3,085 procentpunt hoger ligt dan de prijskorting van een appartement. Een vrijstaande woning eveneens een significant hogere prijskorting (8,059 procentpunt) ten opzichte van een appartement.

Bouwperiode

Uit de resultaten blijkt voorts dat woningen met een bouwjaar na 1980 een significant lagere prijskorting hebben ten opzichte van woningen met een bouwjaar vóór 1950. De B-waarde geeft aan dat woningen met een bouwjaar na 1980 een prijskorting hebben welke 3,503 procentpunt lager ligt dan woningen met een bouwjaar van vóór 1950.

WOZ-waarde

De WOZ-waarde van de executiewoning is van significante invloed bij een vergelijking tussen de executiewoningen met een WOZ-waarde tot €100.00 en executiewoningen met een WOZ-waarde tussen €100.000 en €160.000. Woningen met een WOZ-waarde tussen de €100.000 en €160.000 hebben een 4,712 procentpunt hogere prijskorting dan executiewoningen met een WOZ-waarde tot €100.000.

Jaar van executieveiling

Tenslotte blijkt het jaar 2014 van significante invloed te zijn op de hoogte van de prijskorting ten opzichte van het jaar 2012. Verkochte executiewoningen in 2014 hebben een 4,875 procentpunt

lagere prijskorting dan in het jaar 2012 verkochte executiewoningen. Een verklaring hiervan kan zijn dat het consumentenvertrouwen en de economie is verbeterd sinds 2012.

5.2. Hypothesen

In deze paragraaf worden de hypothesen getoetst aan de hand van de uitkomsten van de regressieanalyse.

Hypothese 1: Gebruikssituatie

Uit de regressieanalyse komt niet naar voren dat een leegstaande woning een significant hogere prijskorting heeft dan een niet-leegstaande woning. Een (met toestemming van de hypotheekhouder) verhuurde woning heeft zelfs een significant *positieve* invloed op de hoogte van de prijskorting ten opzichte van een leegstaande woning. Deze uitkomst is in de zin van dit onderzoek goed te verklaren door de juridische belemmeringen van de verhuur met toestemming van de hypotheekhouder. De H0 hypothese moet aan de hand van de uitkomsten worden verworpen ten gunste van de alternatieve hypothese.

H0: Een leegstaande woning heeft een positieve invloed op de hoogte van de prijskorting ten opzichte van een niet-leegstaande woning.

H1: Een leegstaande woning heeft geen positieve invloed op de hoogte van de prijskorting ten opzichte van een niet-leegstaande woning.

Hypothese 2: Woonoppervlakte

Uit de regressieanalyse volgt dat het woonoppervlakte van een executiewoning niet van significante invloed is op de hoogte van de prijskorting. De stelling van Brounen (2012) dat executiewoningen met een groter woonoppervlakte een positieve invloed hebben op de hoogte van de prijskorting kan na de regressieanalyse niet worden bevestigd. Er is echter geen negatieve significante invloed van het woonoppervlakte op de prijskorting gevonden waardoor de H0 hypothese niet kan worden verworpen.

H0: De grootte van het woonoppervlakte van een executiewoning heeft een positieve invloed op de hoogte van de prijskorting.

H1: De grootte van het woonoppervlakte van een executiewoning heeft geen invloed op de hoogte van de prijskorting

Hypothese 3: Bouwjaar

Wanneer een executiewoning een bouwjaar heeft vóór 1950 blijkt dit een significant positief effect te hebben ten opzichte van executiewoningen met een bouwjaar na 1980. Er is geen significant verschil gevonden met executiewoningen met een bouwjaar tussen 1950 en 1980. De H0 hypothese van Brounen (2012) mag worden aangenomen.

H0: Een relatief oude executiewoning heeft een hogere prijskorting dan een relatief jonge executiewoning.

H1: Een relatief oude executiewoning heeft geen hogere prijskorting dan een relatief jonge executiewoning.

Hypothese 4: Woningtype

In de literatuur kwam naar voren dat appartementen op een executieveiling een hogere prijskorting hebben dan andere typen woningen. De regressieanalyse laat echter zien dat tussenwoningen en vrijstaande woningen een significant hogere prijskorting hebben dan appartementen. Ten gunste van de alternatieve hypothese wordt de H0 hypothese verworpen.

H0: Een executiewoning, type appartement heeft een hogere prijskorting dan een andere type executiewoning.

H1: Een executiewoning, type appartement heeft geen hogere prijskorting dan een andere type executiewoning.

Hypothese 5: Informatievoorziening

Uit de regressieanalyse blijkt voorts dat ten dele mag worden aangenomen dat informatievoorziening van invloed is op de hoogte van de prijskorting. Een vermelding op Funda en het publiceren van Kadasterkaarten zijn van significant negatieve invloed op de hoogte van de prijskorting. Daarentegen heeft een executiewoning met een onbekende gebruikssituatie een lagere prijskorting dan een executiewoning verhuurd met toestemming van de hypotheekhouder. Omdat in dit geval het effect van de verhuur groter wordt geacht dan het effect van het ontbreken van informatie wordt de H0 hypothese aangenomen.

H0: Een executiewoning met een beperkte informatievoorziening heeft een hogere prijskorting dan een executiewoning met een uitgebreide informatievoorziening.

H1: Een executiewoning met een beperkte informatievoorziening heeft geen hogere prijskorting dan een executiewoning met een uitgebreide informatievoorziening.

Tabel 5.1. Regressieanalyse prijskorting

| Onafhankelijke variabelen | Model 1 | | | Model 2 | | |
|---|--------------|-------|-------|--------------|-------|-------|
| | B | S.E. | Sig. | B | S.E. | Sig. |
| D Publicatie op Funda aanwezig | | | | -4,289 | 1,617 | *** |
| D Foto's (5 of meer) | | | | -1,067 | 1,869 | 0,568 |
| D Taxatierapport aanwezig | | | | 1,654 | 3,042 | 0,587 |
| D Kadasterkaart aanwezig | | | | -5,495 | 1,459 | *** |
| D Bezichtiging mogelijk | | | | -,103 | 1,256 | 0,935 |
| D Gebruik: verhuurd zonder toestemming | | | | -1,525 | 2,443 | 0,533 |
| D Gebruik: verhuurd met toestemming | | | | 6,562 | 3,394 | * |
| D Gebruik: bewoond | | | | -,927 | 1,876 | 0,622 |
| D Gebruik: leegstaand | | | | 1,055 | 1,943 | 0,588 |
| Controle variabelen | | | | | | |
| D Landsdeel Noord | 5,535 | 2,568 | ** | 7,237 | 2,521 | *** |
| D Landsdeel Oost | -0,303 | 1,657 | 0,855 | 1,598 | 1,648 | 0,333 |
| D Landsdeel Zuid | 5,126 | 1,703 | *** | 4,400 | 1,676 | *** |
| D Type: Tussenwoning | 2,537 | 1,568 | 0,107 | 3,085 | 1,547 | * |
| D Type: Hoekwoning | -0,122 | 2,278 | 0,957 | 0,749 | 2,221 | 0,736 |
| D Type: Twee-onder-een-kap woning | 1,426 | 2,777 | 0,608 | 1,957 | 2,734 | 0,475 |
| D Type: Vrijstaande woning | 7,577 | 2,890 | *** | 8,059 | 2,809 | *** |
| D Bouwjaar 1950 tot 1980 | 0,433 | 1,407 | 0,759 | 0,514 | 1,373 | 0,709 |
| D Bouwjaar 1980 en later | -4,366 | 1,675 | ** | -3,503 | 1,637 | ** |
| D Oppervlakte 100-140m ² | -1,299 | 1,518 | 0,393 | -0,657 | 1,474 | 0,656 |
| D Oppervlakte 140m ² en groter | -0,238 | 2,251 | 0,916 | 1,330 | 2,203 | 0,547 |
| D WOZ-waarde €100.000 tot €160.000 | 3,740 | 1,916 | * | 4,712 | 1,874 | ** |
| D WOZ-waarde €160.000 tot €220.000 | 0,320 | 2,439 | 0,896 | 0,729 | 2,375 | 0,759 |
| D WOZ-waarde €220.000 of hoger | 1,942 | 2,572 | 0,455 | 2,256 | 2,512 | 0,370 |
| D Jaar 2013 | -0,432 | 1,296 | 0,739 | 1,844 | 1,423 | 0,196 |
| D Jaar 2014 | -6,142 | 1,891 | ** | -4,875 | 1,978 | ** |
| Constant | 28,756 | 2,101 | *** | 30,409 | 2,654 | *** |
| N | 300 | | | 300 | | |
| R Square | 0,177 | | | 0,262 | | |
| Adjusted R Square | 0,131 | | | 0,194 | | |

*, **, *** - significant op respectievelijk 10%, 5% en 1%.

Referentiecasse: DneeFunda, D0-4fotos, DneeTaxatie, DneeKadaster, DneeBezichtiging, DgebruikOnbekend, DlandsdeelWest, DtypeAppartment, Dbouwjaarvoor1950, DoppMinderdan100, DwozMinderdan100 en Djaar2012.

H6: Conclusie en Discussie

In dit hoofdstuk wordt de conclusie van het onderzoek gepresenteerd. Vervolgens wordt er kritisch op het onderzoek gereflecteerd en worden aanbevelingen gedaan voor vervolgonderzoeken. Tenslotte worden mogelijke implicaties van de onderzoeksresultaten toegelicht.

6.1. Conclusie

In dit onderzoek is het effect van informatievoorziening aan potentiële kopers op de prijskorting van executiewoningen bestudeerd. Hierbij is de mate van informatievoorziening vergeleken met de hoogte van de prijskorting ten opzichte van de marktwaarde. De centrale vraagstelling luidt:

In hoeverre wordt de prijskorting van een Nederlandse executiewoning beïnvloed door de informatievoorziening aan potentiële kopers?

Na analyse van de regressie uitkomsten kan geconcludeerd worden dat bepaalde elementen uit de informatievoorziening een significant effect hebben op de hoogte van de prijskorting. Het blijkt dat wanneer een executiewoning op Funda is gepubliceerd dat deze executiewoning een lagere prijskorting heeft ten opzichte van een executiewoning zonder Funda publicatie. Het effect van een publicatie op Funda is mogelijk deels terug te leiden naar een betere informatievoorziening maar daarnaast speelt ook het grotere publiek dat bereikt wordt een rol. Naast een publicatie op Funda blijkt dat het beschikbaar stellen van de Kadasterkaarten van de executiewoning een significant negatief effect heeft op de hoogte van de prijskorting.

In vergelijking met een situatie waarin de gebruikssituatie van de executiewoning voorafgaand aan de veiling onbekend is, heeft enkel de verhuur met toestemming van de hypotheekhouder een significante positieve invloed op de hoogte van de prijskorting. Een executiewoning welke verhuurd is met toestemming van de hypotheekhouder heeft een significant hogere prijskorting dan een woning waarvan de gebruikssituatie onbekend is. Deze hogere prijskorting kan verklaard worden door het feit dat de mogelijkheden voor een koper om de executiewoning op een andere wijze te gebruiken zeer beperkt zijn. Bij de verhuur met toestemming van de hypotheekhouder genieten de bewoners huurbescherming.

Het aantal foto's dat online wordt gepubliceerd blijkt niet van significante invloed te zijn, net als het publiceren van taxatierapporten. Het is opvallend dat het effect van een bezichtiging zeer klein is en niet significant. Een bezichtiging kan een potentiële koper een goed beeld geven van de staat van de woning maar dit levert geen hogere transactieprijs op. Mogelijk is de staat van de executiewoningen dermate slecht dat het voorbehoud in de prijs vrijwel gelijk is aan het voorbehoud in de prijs wanneer er onzekerheid is over de staat van onderhoud.

Concluderend kan worden vastgesteld dat de hoogte van prijskorting ten opzichte van de marktwaarde van Nederlandse executiewoning beïnvloed wordt door informatievoorziening aan potentiële kopers. Met name de publicatie op Funda en het publiceren van Kadasterkaarten hebben een significant negatief effect op de hoogte van de prijskorting.

6.2. Discussie

Methode

Dit onderzoek heeft gebruik gemaakt van de dataset van het NIVV. Door de scope van het onderzoek en het door het ontbreken van variabelen is 92% van de data noodgedwongen buiten beschouwing gelaten. De methode om de WOZ-waarde als marktwaarde te gebruiken heeft tot gevolg dat meer dan 1200 cases buiten de analyse zijn gelaten. In voorgaande onderzoeken is de marktwaarde bepaald aan de hand van een serie woningkenmerken, huuropbrengsten en de periode dat de woning op de markt is geweest. Voor dit onderzoek ontbraken echter essentiële variabelen (aantal slaapkamers, parkeerplekken, grootte van de tuin, mogelijke huuropbrengsten) waardoor geen vergelijkbaar model kon worden opgesteld. De WOZ-waarde geeft in dit onderzoek een indicatie van de marktwaarde. Het doel van het onderzoek is niet de relatieve hoogte van de prijskorting bepalen maar het effect van de informatievoorziening op de hoogte van de prijskorting. Hierdoor is de WOZ-waarde als een goede referentiewaarde bevonden.

Er is in dit onderzoek gekozen om de veilingkosten mee te nemen bij de bepaling van de hoogte van de prijskorting. Door gebruik te maken van de beschikbare data zijn de waarden van de prijskorting hierdoor gecorrigeerd voor de hoogte van de veilingkosten. Dit zijn immers kosten waar een potentiële koper rekening mee houdt bij het uitbrengen van het bod.

Literatuur

In de literatuur zijn prijskortingen op executiewoningen ten opzichte van de marktwaarde al vele malen onderzocht. Het bestaan van een proxy-effect van een executieveiling op de prijskorting wordt verondersteld door (Hardin en Wolverton, 1996, Cory en Zinn, 1992, Forgey et al., 1994 en Downs 1990). Hierbij wordt aangegeven dat woningen op een executieveiling per definitie een lagere opbrengst hebben dan indien de woning verkocht zou worden via het reguliere verkoopkanaal. Wanneer de transactiepreisen worden vergeleken met de WOZ-waarde kan dit onderzoek bevestigen dat executiewoningen een lagere transactieprijs hebben dan de marktwaarde (WOZ-waarde) van de executiewoning. Akerlof (1970) geeft aan dat potentiële kopers een voorbehoud in de prijs plaatsen wanneer ze onvoldoende geïnformeerd zijn. De extra informatie op Funda en het publiceren van Kadasterkaarten zorgen in ieder geval voor extra informatie waardoor het voorbehoud kan worden beperkt en de veilingopbrengst ten opzichte van de marktwaarde wordt vergroot.

Aanbeveling

Om de transactiepreisen van de executiewoningen in Nederland te verhogen wordt het aanbevolen om alle beschikbare informatie over de executiewoning te publiceren. Deze aanbeveling is met gericht op de hypotheekhouders welke verantwoordelijk zijn voor de informatievoorziening.

Daarnaast dient de dataset van het NIIV op vele fronten verbeterd te worden voordat een breder onderzoek mogelijk zal zijn. Met name het standaardiseren van de waarden voor variabelen en het completeren van ontbrekende waarden zullen een grote verbetering voor de dataset kunnen betekenen. Door geen open velden beschikbaar te stellen bij het invoeren van de data voor de executievelingen door de notarissen (voorbeeld: de betaling van de inzetpremie is in de dataset op meer dan 50 verschillende manieren ingevoerd terwijl er in feite slechts enkele opties zijn) maar een aantal opties te geven, wordt de bruikbaarheid van de dataset sterk verbeterd. Door het toevoegen van alle WOZ-waarden neemt het aantal bruikbare cases sterk toe.

De gebruikte dataset voor het model bestond uit executiewoningen waarvan voorafgaand aan de veiling de WOZ-waarde is gepubliceerd op Veilingbiljet. Hierdoor hebben potentiële kopers een indicatie gekregen van de marktwaarde. Per 1 juli 2014 zijn alle WOZ-waarden openbaar en kunnen deze worden opgevraagd bij het Kadaster. Het effect van het publiceren van de WOZ-waarde kan worden bepaald door na 1 juli 2014 de cases waarbij de WOZ-waarde miste te vergelijken met de cases waarbij de WOZ-waarde bekend was.

Herhaling van dit onderzoek of een vergelijkbaar onderzoek naar executievelingen over 1,5 jaar wordt aanbevolen om het effect van de wetwijzingen vanaf 1 januari 2015 te kunnen bepalen. In dit onderzoek kunnen de effecten van informatievoorziening van de afgelopen jaren worden vergeleken met het effect in 2015.

Reflectie

De actualiteit en de maatschappelijke relevantie zijn voor dit onderzoek erg belangrijk geweest. Dankzij de grote bijdrage en belangstelling van de stichting Notarieel Instituut Internet Veilen kon dit onderzoek worden gerealiseerd. Het belang van het NIIV richt zich onder andere op het verbeteren van de huidige executieveiling. Ieder onderzoek dat daaraan kan bijdragen verdient hierdoor de ondersteuning van het NIIV. Dit is waarschijnlijk de reden waardoor vanaf het begin het onderzoek werd aangemoedigd door het NIIV en waardoor de dataset al in een vroeg stadium beschikbaar werd gesteld voor onderzoek terwijl de dataset nog niet volledig klaar was voor gebruik. Door het ontbreken van vele waarden zijn helaas veel cases ongebruikt gebleven. Voor een volgend onderzoek zou een meer uitgebreide dataset tot sterkere conclusies kunnen leiden.

Implicaties

De uitkomsten van dit onderzoek kunnen met name worden gebruikt door de hypotheekhouders en de notarissen van de regioveilingen. Door het sterk negatieve effect van Funda en Kadasterkaarten op de prijskorting kunnen de notarissen bij aanmelding van de executiewoningen er zorg voor dragen dat deze publicaties gerealiseerd worden. Uitgaande van de uitkomsten van dit onderzoek heeft dit tot effect dat de prijskorting lager zal zijn in vergelijking met een executiewoning waarbij deze publicaties ontbreken.

Literatuurlijst

Boeken en artikelen

- Akerlof (1970) The Market for “Lemons”: Quality Uncertainty and the Market Mechanism. *Quarterly Journal of Economics* 3 pp. 488-500
- Anglin, P.M. (1997) Determinants of Buyer Search in a Housing Market. *Real Estate Economics* 4 pp. 567-589
- Anglin, P.M., R. Rutherford and T.M. Springer. 2003. The Trade-off between the Selling Price of Residential Properties and Time-on-the-Market: The Impact of Price Setting. *The Journal of Real Estate Finance and Economics* 26 pp. 95–111
- Clauretje, T. en N. Daneshvary (2009) Estimating the House Foreclosure Discount Corrected for Spatial Price Interdependence and Endogeneity of Marketing Time. *Real Estate Economics* 1 pp. 43-67
- Cory, B. en J. Zinn (1992) Real Estate Workout Alternatives: Three Approaches. *Commercial Lending Review* 9:3 pp. 81-84
- Downs, A. (1992) Who’s Running U.S. Banks Anyway? *National Real Estate Investor* 34:6 pp. 22-24
- Fama, E. (1970) Efficient Capital Markets: A Review of Theory and Empirical Work. *Journal of Finance* 3 pp. 41-56
- Forgey, F.A., R.C. Rutherford en M.L. VanBuskirk (1994) Effect of Foreclosure Status on Residential Selling Price. *Journal of Real Estate Research* 9 pp. 313-318
- Glower, M., D.R. Haurin, en P.H. Hendershott,. (1998) Selling Time and Selling Price: The Influence of Seller Motivation. *Real Estate Economics* 4 pp. 719-740
- Hair, J.F., W.C. Black, B.J. Babin, en R.E. Anderson (2014) *Multivariate Data Analysis*. Prentice Hall New York
- Hardin, W.G. en M.L. Wolverton (1996) The Relationship between Foreclosure Status and Apartment Price. *Journal of Real Estate Research* 12 pp. 101-109
- Hordijk, A.C. (2010) *Waarde, waar of ware waarde?* Universiteit van Tilburg Tilburg
- Kane, E. (1990) Principal-Agent Problems in S&L Salvage. *Journal of Finance* 45:3 pp. 755-764
- Knight, J.R. (2002) Listing Price, Time on Market, and Ultimate Selling Price: Causes and Effects of Listing Price Changes. *Real Estate Economics* 2 pp. 213–237

Loen, B. van, (1988) De vrijwillige veiling voor commercieel O.G. Humbug of Panacee?
Geografisch Instituut Rijksuniversiteit Utrecht Utrecht

Quan, D.C. en J.M. Quigley (1991) Price Formation and the Appraisal Function in Real Estate Markets. *Journal of Real Estate Finance and Economics* 4 pp. 127-146

Shilling, J.D., J.D. Benjamin en C.F. Sirmans (1990) Estimating Net Realizable Value of Distressed Real Estate. *Journal of Real Estate Research* 5 pp. 129-139

Visser, I. (2013) Executoriale verkoopprocedure van onroerende zaken door de hypotheekhouder. *Boom Juridische Uitgevers Den Haag*

Yavas A. en S. Yang, (1995) The Strategic Role of Listing Price in Marketing Real Estate: Theory and Evidence. *Real Estate Economics* 3 pp. 347-368

Digitale bronnen

Brounen, D. (2012) Vastgoedveilingen: voorkomen of verbeteren? Geraadpleegd op 15-03-2014 via www.mejudice.nl

Bureau Krediet Registratie (2014): Hypotheekbarometer: ruim 100.000 consumenten met een betalingsachterstand op de hypotheek. Geraadpleegd op 14-05-2014 via www.perskamer.bkr.nl

Laan, van der, E. (2013) Beantwoording Kamervragen. Geraadpleegd op 12-04-2014 via www.rijksoverheid.nl/bestanden/documenten/publicaties

NMa (2014) NMa beboet opnieuw handelaren voor manipuleren executieveilingen. Geraadpleegd op 24-05-2014 via www.acm.nl/nl/publicaties/publicatie/11025/NMa-beboet-opnieuw-handelaren-voor-manipuleren-executieveilingen/

Begrippenlijst

Betalingsachterstand op de hypotheek

Een huishouden met een betalingsachterstand op de hypotheek wordt als zodanig aangemerkt indien het huishouden een betalingsachterstand heeft van meer dan 120 dagen op een lopend hypotheekcontract.

Executieveiling

Een executieveiling is een onvrijwillige openbare verkoop met als doel om met de opbrengst van de executieveiling de openstaande vordering van de executerende hypotheekhouder te voldoen.

Marktwaarde

'Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een op gepaste afstand tot elkaar staande bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing zou worden uitgeruild op de dag waarop de waarde ervan wordt bepaald, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld' (Hordijk, 2010).

Prijskorting

De prijskorting op executiewoningen bestaat uit het procentuele verschil tussen de transactieprijs en de marktwaarde van de executiewoning.

Reguliere verkoopkanaal

Het reguliere verkoopkanaal betreft de onderhandse verkoop van woningen via een makelaar en verkoop door particulieren, op de vrije markt. In dit onderzoek zijn de transactiepreizen gecorrigeerd voor veilingkosten.

Transactieprijs

De transactieprijs bestaat uit het hoogste bod uit de opbod-fase van de executieveiling òf het bedrag waarop in de afmijn-fase van de executieveiling is afgemijnd.

Verkoopopbrengst (zie transactieprijs)

Veilingkosten

De veilingkosten zijn specifieke bijkomende kosten voor rekening van de koper op een executieveiling en komen bovenop de transactieprijs. De veilingkosten zijn variabel per object en worden onder andere bepaald door: het veilinghonorarium voor het notariskantoor, het hoogste bod (via de inzetpremie), kosten van zaalhuur en Kadasterkosten.

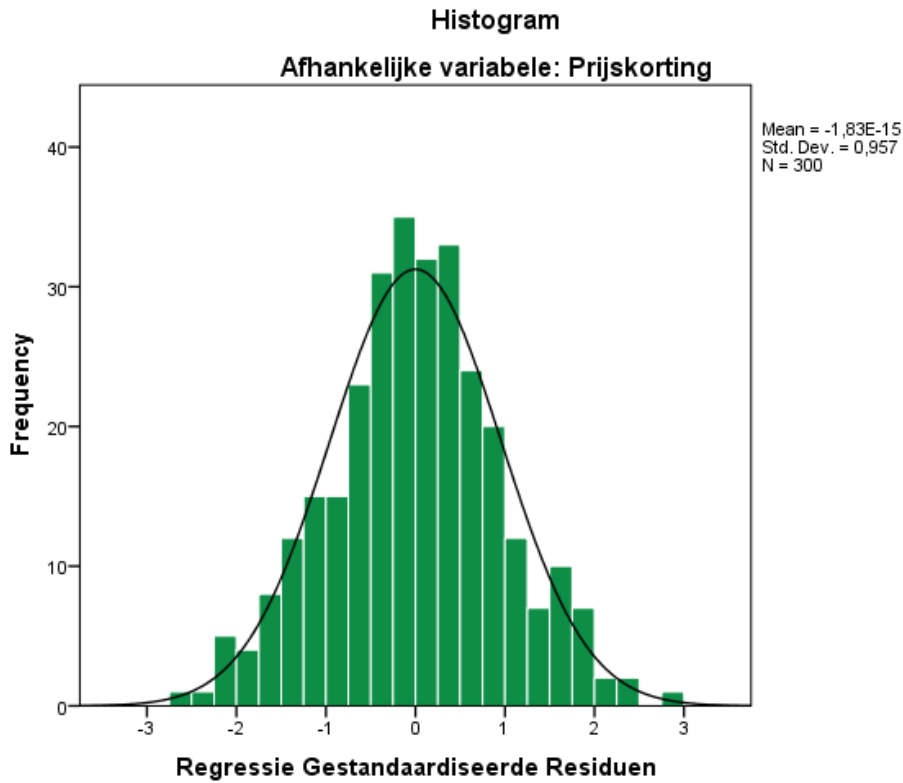
WOZ-waarde

De WOZ-waarde is de geschatte marktwaarde van de woning aan de hand van ligging, inhoud en oppervlaktegegevens. De WOZ-waarde wordt jaarlijks berekend door de gemeentelijke instellingen en kenbaar gemaakt via de WOZ-beschikking.

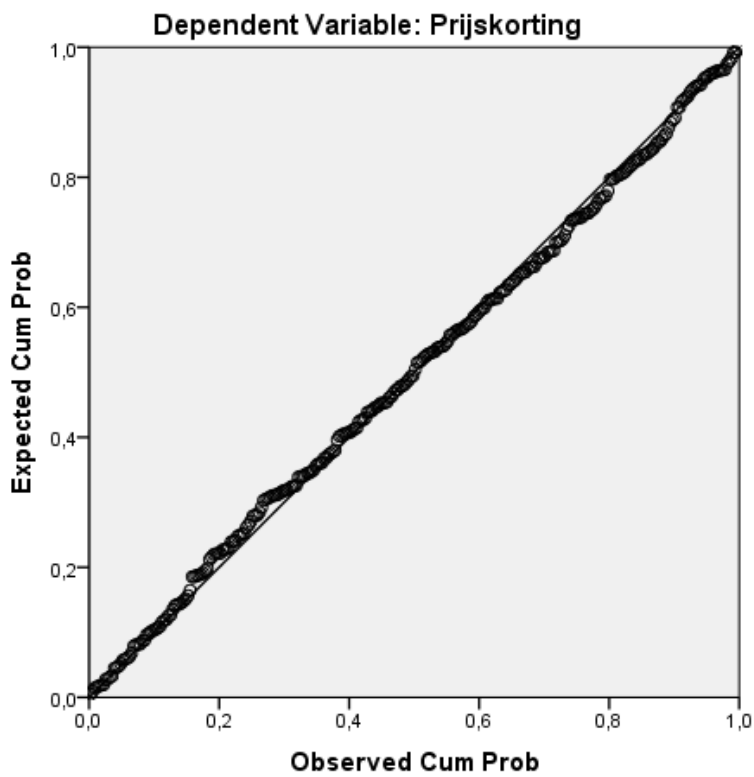
Bijlage 1: Bookkeeping

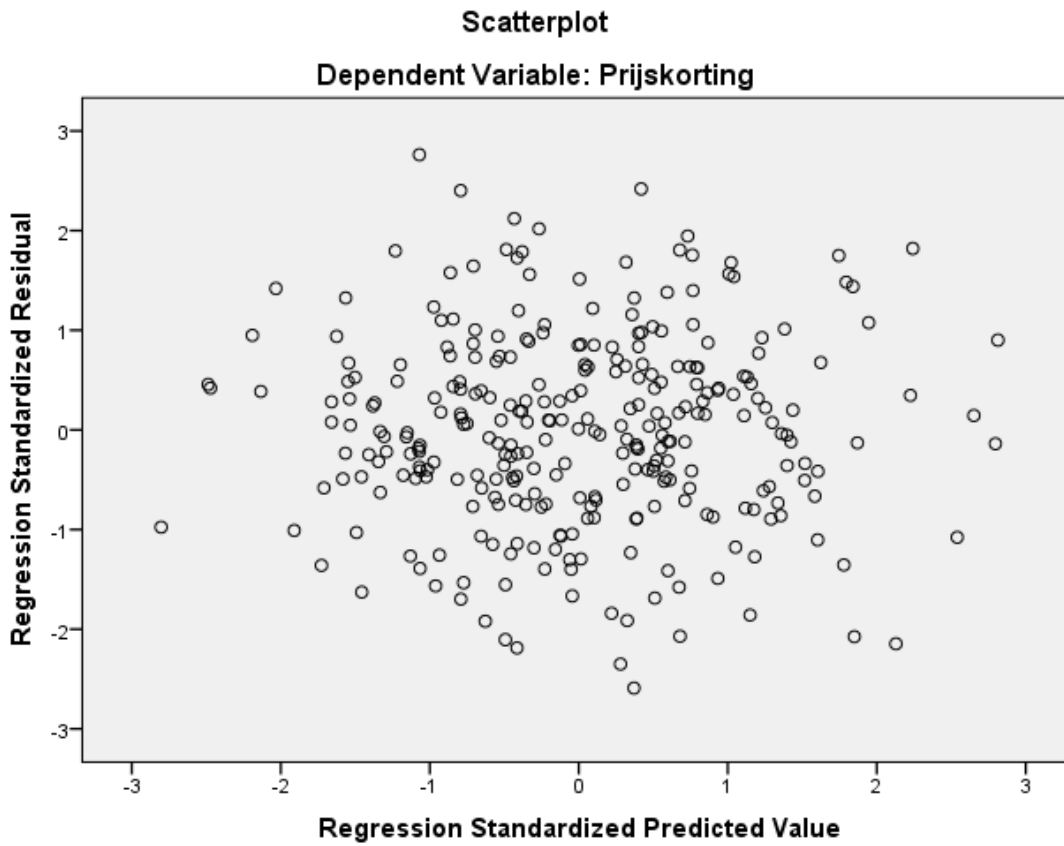
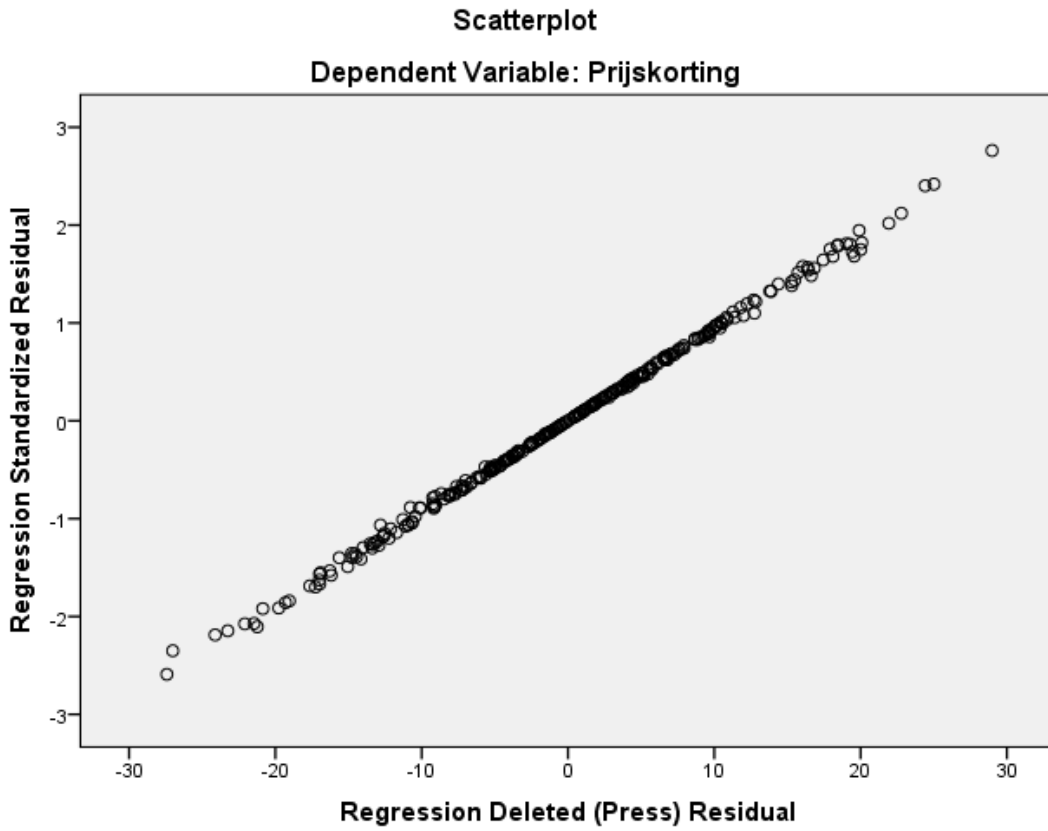
| Variabele | Type | Waarde/compute | Trim | N | Into variable |
|----------------------------------|--------------|---|--|------|-----------------|
| | | | | 3715 | |
| Executiestatus | Metrisch | | Executiestatus =1 | 3570 | |
| Typwon | Metrisch | | Typwon >0 | 2906 | |
| Eigendom | Metrisch | | Eigendom >3 | 2211 | |
| WOZwaarde | Metrisch | | WOZwaarde>0 | 832 | |
| Veilingkosten | Metrisch | | Veilingkosten>0 | 662 | |
| Bezichtiging | Metrisch | | Bezichtiging<2 | 410 | |
| Bouwjaar | Metrisch | | Bouwjaar>0 | 321 | |
| Woonopp | Metrisch | | Woonopp>0 | 304 | |
| Identieke case | n.v.t. | | Identieke cases=0 | 303 | |
| Afhankelijke variabele | | | | | |
| WOZwaarde | Metrisch | (Hoogste bod + veilingkosten+ inzetpremie -WOZwaarde)/WOZwaarde | | | Prijskortingneg |
| Prijskortingneg | Metrisch | Prijskortingneg *-1 | | | Prijskorting |
| Prijskorting | Metrisch | | Prijskorting > 0,104 & Prijskorting <62,618 | 300 | |
| Onafhankelijke variabelen | | | | | |
| Publicatie op Funda | Non-metrisch | | | | Dummies (2) |
| Aantal foto's | Ratio | 0,1,2,3,4 | | | Dummy1 |
| Aantal foto's | Ratio | 5 + | | | Dummy2 |
| Aanwezigheid taxatierapport | Non-metrisch | | | | Dummies (2) |
| Aanwezigheid Kadasterkaarten | Non-metrisch | | | | Dummies (2) |
| Bezichtiging mogelijk | Non-metrisch | | | | Dummies (2) |
| Gebruikssituatie | Non-metrisch | | | | Dummies (5) |
| Controlevariabelen | | | | | |
| Landsdeel | Non-metrisch | | | | Dummies (4) |
| Typwon | Non-metrisch | | | | Dummies (5) |
| Bouwperiodeklasse | Non-metrisch | | | | Dummies (3) |
| Woonoppklasse | Metrisch | | | | Dummies (3) |
| WOZwaarde | Metrisch | | | | Dummies (4) |
| Jaar | Metrisch | | | | Dummies (3) |

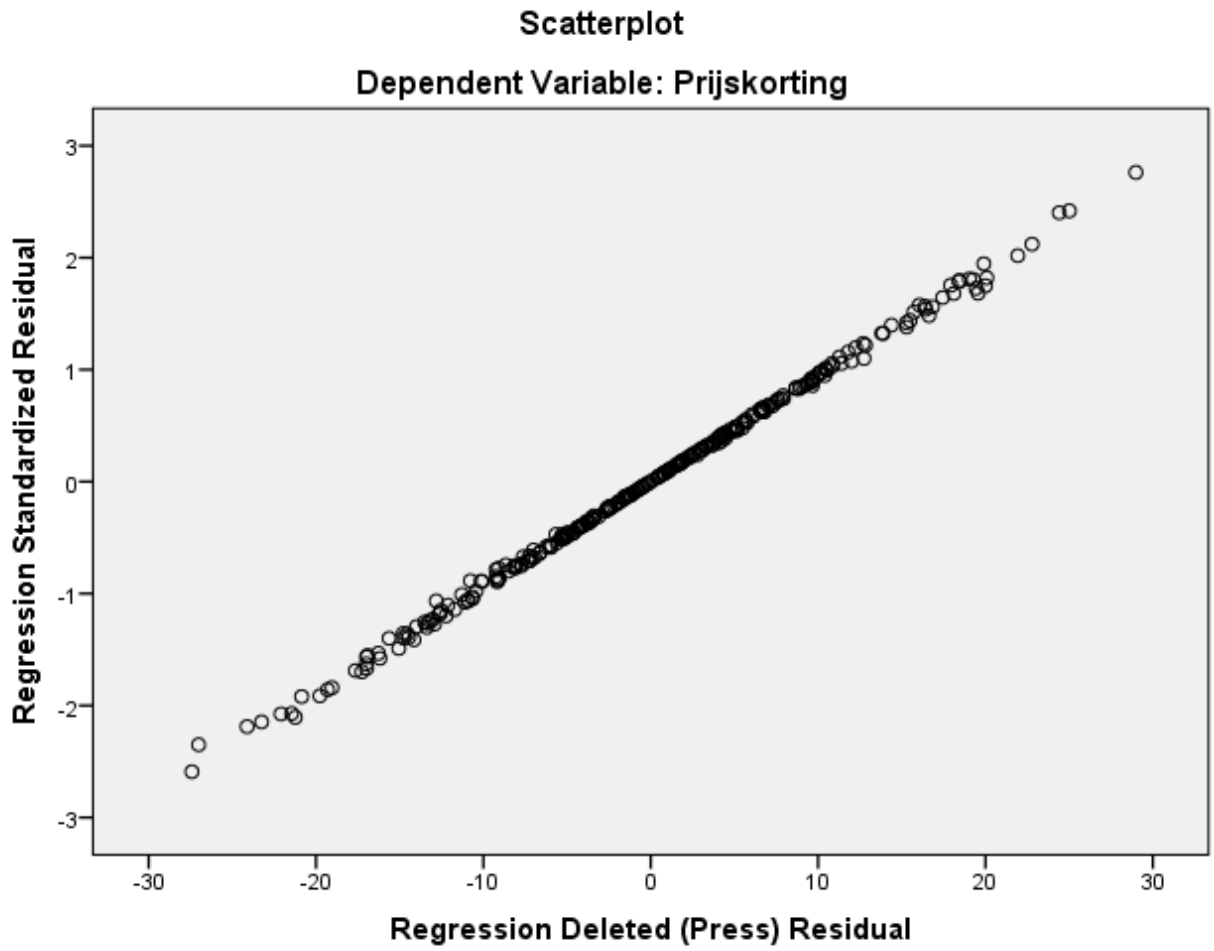
Bijlage 2: Voorwaarden Regressieanalyse



Normal P-P Plot of Regression Standardized Residual







Bijlage 3: Regioveilingen

| | Naam | Locatie |
|----|---|-------------------------|
| 1 | Flevovastgoedveiling | Almere |
| 2 | Noordelijke Vastgoedveiling | Haren (Gr.) |
| 3 | Noordhollandse Veiling | Alkmaar |
| 4 | Notariële Vastgoed Veiling Gelderland | Arnhem |
| 5 | Notariële Vastgoedveiling Midden- en West-Brabant | Gilze |
| 6 | Vastgoedveiling Friesland | Leeuwarden |
| 7 | Vastgoedveiling Limburg | Born |
| 8 | Vastgoedveiling Oost-Brabant | Vught |
| 9 | Vastgoedveiling Hollands Midden | Leiden |
| 10 | Vastgoedveiling Twente/Achterhoek | Hengelo |
| 11 | Vastgoedveiling Utrecht/Gooi | De Bilt |
| 12 | Vastgoedveiling IJssel/Drenthe | Zwolle |
| 13 | Venduehuis der Notarissen 's-Gravenhage | Den Haag |
| 14 | Vastgoedveiling Zeeland en Zuidelijke ZH-eilanden | Goes |
| 15 | Vastgoedveiling Rijnmond | Rotterdam |
| 16 | Vastgoedveiling Schiphol (Amsterdam e.o.) | Amsterdam Schiphol-Oost |
| 17 | Eerste Amsterdamse Onroerend Goed Veiling | Amsterdam |



Bijlage 4: Correlatiematrix

| | Prijskorting | DJAFunda | DNEEFunda | DFoto0tot4 | DFoto5plus | DJAtaxatie | DNEEtaxatie |
|-------------------|--------------|----------|-----------|------------|------------|------------|-------------|
| Prijskorting | 1,000 | -,166 | ,166 | ,025 | -,025 | -,072 | ,072 |
| DJAFunda | -,166 | 1,000 | -1,000 | -,055 | ,055 | ,166 | -,166 |
| DNEEFunda | ,166 | -1,000 | 1,000 | ,055 | -,055 | -,166 | ,166 |
| DFoto0tot4 | ,025 | -,055 | ,055 | 1,000 | -1,000 | -,290 | ,290 |
| DFoto5plus | -,025 | ,055 | -,055 | -1,000 | 1,000 | ,290 | -,290 |
| DJAtaxatie | -,072 | ,166 | -,166 | -,290 | ,290 | 1,000 | -1,000 |
| DNEEtaxatie | ,072 | -,166 | ,166 | ,290 | -,290 | -1,000 | 1,000 |
| DJAKadaster | -,163 | ,138 | -,138 | ,008 | -,008 | ,136 | -,136 |
| DNEEKadaster | ,163 | -,138 | ,138 | -,008 | ,008 | -,136 | ,136 |
| DJAbezi | ,033 | ,107 | -,107 | -,255 | ,255 | ,076 | -,076 |
| DNEEbezi | -,033 | -,107 | ,107 | ,255 | -,255 | -,076 | ,076 |
| DgebruikOnbekend | ,008 | ,072 | -,072 | ,082 | -,082 | -,033 | ,033 |
| DgebruikVHzonder | -,068 | -,096 | ,096 | ,041 | -,041 | ,074 | -,074 |
| DgebruikVHmet | ,112 | -,053 | ,053 | ,023 | -,023 | -,043 | ,043 |
| DgebruikBewoond | -,083 | ,055 | -,055 | ,111 | -,111 | -,018 | ,018 |
| DgebruikLeeg | ,081 | -,021 | ,021 | -,207 | ,207 | ,010 | -,010 |
| DNoord | ,156 | ,067 | -,067 | -,016 | ,016 | ,004 | -,004 |
| DOost | -,034 | ,074 | -,074 | ,099 | -,099 | -,035 | ,035 |
| DZuid | ,135 | -,070 | ,070 | -,072 | ,072 | ,121 | -,121 |
| DWest | -,160 | -,037 | ,037 | -,014 | ,014 | -,072 | ,072 |
| DAppartement | -,094 | ,029 | -,029 | -,029 | ,029 | -,018 | ,018 |
| DTussenwoning | ,072 | -,088 | ,088 | ,028 | -,028 | -,060 | ,060 |
| DHoekwoning | -,082 | ,022 | -,022 | -,032 | ,032 | ,081 | -,081 |
| D2onder1kap | -,025 | -,007 | ,007 | -,010 | ,010 | ,125 | -,125 |
| DVrijstaand | ,144 | ,090 | -,090 | ,045 | -,045 | -,067 | ,067 |
| DbouwjaarTot1950 | ,076 | -,043 | ,043 | ,055 | -,055 | ,016 | -,016 |
| Dbouwjaar19501980 | ,128 | -,010 | ,010 | ,007 | -,007 | -,049 | ,049 |
| Dbouwjaar1980plus | -,218 | ,055 | -,055 | -,065 | ,065 | ,036 | -,036 |
| DoppMinder100 | ,042 | -,017 | ,017 | ,011 | -,011 | ,054 | -,054 |
| Dopp100tot140 | -,070 | -,031 | ,031 | -,017 | ,017 | -,036 | ,036 |
| Dopp140plus | ,034 | ,060 | -,060 | ,007 | -,007 | -,025 | ,025 |
| DWOZtot100 | -,022 | -,049 | ,049 | ,035 | -,035 | -,040 | ,040 |
| DWOZ100tm160 | ,140 | ,034 | -,034 | ,012 | -,012 | ,110 | -,110 |
| DWOZ160tm220 | -,127 | -,026 | ,026 | -,018 | ,018 | -,025 | ,025 |
| DWOZ220plus | -,026 | ,022 | -,022 | -,024 | ,024 | -,068 | ,068 |
| Djaar2012 | ,031 | -,393 | ,393 | ,223 | -,223 | -,196 | ,196 |
| Djaar2013 | ,075 | ,327 | -,327 | -,188 | ,188 | ,001 | -,001 |
| Djaar2014 | -,154 | ,098 | -,098 | -,052 | ,052 | ,285 | -,285 |

| | DJAKadaster | DNEEKadaster | DJAbezi | DNEEbezi | DgebruikOnbekend | DgebruikVHzonder | DgebruikVHmet |
|-------------------|-------------|--------------|---------|----------|------------------|------------------|---------------|
| Prijskorting | -,163 | ,163 | ,033 | -,033 | ,008 | -,068 | ,112 |
| DJAFunda | ,138 | -,138 | ,107 | -,107 | ,072 | -,096 | -,053 |
| DNEEFunda | -,138 | ,138 | -,107 | ,107 | -,072 | ,096 | ,053 |
| DFoto0tot4 | ,008 | -,008 | -,255 | ,255 | ,082 | ,041 | ,023 |
| DFoto5plus | -,008 | ,008 | ,255 | -,255 | -,082 | -,041 | -,023 |
| DJAtaxatie | ,136 | -,136 | ,076 | -,076 | -,033 | ,074 | -,043 |
| DNEEtaxatie | -,136 | ,136 | -,076 | ,076 | ,033 | -,074 | ,043 |
| DJAKadaster | 1,000 | -1,000 | ,098 | -,098 | ,019 | -,095 | ,000 |
| DNEEKadaster | -1,000 | 1,000 | -,098 | ,098 | -,019 | ,095 | ,000 |
| DJAbezi | ,098 | -,098 | 1,000 | -1,000 | ,009 | -,127 | -,035 |
| DNEEbezi | -,098 | ,098 | -1,000 | 1,000 | -,009 | ,127 | ,035 |
| DgebruikOnbekend | ,019 | -,019 | ,009 | -,009 | 1,000 | -,130 | -,072 |
| DgebruikVHzonder | -,095 | ,095 | -,127 | ,127 | -,130 | 1,000 | -,069 |
| DgebruikVHmet | ,000 | ,000 | -,035 | ,035 | -,072 | -,069 | 1,000 |
| DgebruikBewoond | ,054 | -,054 | -,200 | ,200 | -,299 | -,285 | -,158 |
| DgebruikLeeg | -,006 | ,006 | ,299 | -,299 | -,263 | -,250 | -,139 |
| DNoord | ,134 | -,134 | ,084 | -,084 | ,025 | -,094 | -,052 |
| DOost | ,239 | -,239 | ,055 | -,055 | ,040 | -,022 | -,012 |
| DZuid | -,038 | ,038 | ,005 | -,005 | ,014 | -,101 | ,032 |
| DWest | -,230 | ,230 | -,091 | ,091 | -,056 | ,146 | ,010 |
| DAppartement | -,344 | ,344 | -,125 | ,125 | -,036 | ,190 | -,059 |
| DTussenwoning | ,173 | -,173 | ,062 | -,062 | ,081 | -,105 | ,050 |
| DHoekwoning | ,061 | -,061 | -,019 | ,019 | ,009 | -,084 | -,008 |
| D2onder1kap | ,110 | -,110 | ,042 | -,042 | -,061 | ,029 | ,086 |
| DVrijstaand | ,104 | -,104 | ,083 | -,083 | -,037 | -,067 | -,059 |
| DbouwjaarTot1950 | -,136 | ,136 | -,039 | ,039 | ,096 | ,121 | -,021 |
| Dbouwjaar19501980 | -,042 | ,042 | -,056 | ,056 | -,024 | -,065 | ,024 |
| Dbouwjaar1980plus | ,186 | -,186 | ,101 | -,101 | -,073 | -,056 | -,005 |
| DoppMinder100 | -,287 | ,287 | -,112 | ,112 | ,016 | ,132 | ,002 |
| Dopp100tot140 | ,137 | -,137 | ,066 | -,066 | -,023 | -,044 | -,037 |
| Dopp140plus | ,198 | -,198 | ,061 | -,061 | ,007 | -,114 | ,043 |
| DWOZtot100 | -,155 | ,155 | -,113 | ,113 | ,006 | ,081 | ,028 |
| DWOZ100tm160 | -,064 | ,064 | -,057 | ,057 | ,034 | ,061 | -,087 |
| DWOZ160tm220 | ,025 | -,025 | -,025 | ,025 | -,019 | -,059 | ,043 |
| DWOZ220plus | ,166 | -,166 | ,169 | -,169 | -,025 | -,077 | ,036 |
| Djaar2012 | -,044 | ,044 | -,077 | ,077 | ,003 | -,033 | ,041 |
| Djaar2013 | ,091 | -,091 | ,141 | -,141 | -,007 | ,020 | -,025 |
| Djaar2014 | -,067 | ,067 | -,093 | ,093 | ,006 | ,019 | -,024 |

| | DgebruikBewoond | DgebruikLeeg | DNoord | DOost | DZuid | DWest | DAppartement | DTussenwoning |
|-------------------|-----------------|--------------|--------|-------|-------|-------|--------------|---------------|
| Prijskorting | -,083 | ,081 | ,156 | -,034 | ,135 | -,160 | -,094 | ,072 |
| DJAFunda | ,055 | -,021 | ,067 | ,074 | -,070 | -,037 | ,029 | -,088 |
| DNEEFunda | -,055 | ,021 | -,067 | -,074 | ,070 | ,037 | -,029 | ,088 |
| DFoto0tot4 | ,111 | -,207 | -,016 | ,099 | -,072 | -,014 | -,029 | ,028 |
| DFoto5plus | -,111 | ,207 | ,016 | -,099 | ,072 | ,014 | ,029 | -,028 |
| DJAtaxatie | -,018 | ,010 | ,004 | -,035 | ,121 | -,072 | -,018 | -,060 |
| DNEEtaxatie | ,018 | -,010 | -,004 | ,035 | -,121 | ,072 | ,018 | ,060 |
| DJAkadaster | ,054 | -,006 | ,134 | ,239 | -,038 | -,230 | -,344 | ,173 |
| DNEEkadaster | -,054 | ,006 | -,134 | -,239 | ,038 | ,230 | ,344 | -,173 |
| DJAbezi | -,200 | ,299 | ,084 | ,055 | ,005 | -,091 | -,125 | ,062 |
| DNEEbezi | ,200 | -,299 | -,084 | -,055 | -,005 | ,091 | ,125 | -,062 |
| DgebruikOnbekend | -,299 | -,263 | ,025 | ,040 | ,014 | -,056 | -,036 | ,081 |
| DgebruikVHzonder | -,285 | -,250 | -,094 | -,022 | -,101 | ,146 | ,190 | -,105 |
| DgebruikVHmet | -,158 | -,139 | -,052 | -,012 | ,032 | ,010 | -,059 | ,050 |
| DgebruikBewoond | 1,000 | -,578 | ,002 | ,057 | -,044 | -,012 | -,007 | -,055 |
| DgebruikLeeg | -,578 | 1,000 | ,064 | -,067 | ,089 | -,050 | -,070 | ,051 |
| DNoord | ,002 | ,064 | 1,000 | -,136 | -,136 | -,278 | -,156 | ,043 |
| DOost | ,057 | -,067 | -,136 | 1,000 | -,261 | -,531 | -,194 | ,016 |
| DZuid | -,044 | ,089 | -,136 | -,261 | 1,000 | -,531 | -,124 | ,033 |
| DWest | -,012 | -,050 | -,278 | -,531 | -,531 | 1,000 | ,336 | -,061 |
| DAppartement | -,007 | -,070 | -,156 | -,194 | -,124 | ,336 | 1,000 | -,588 |
| DTussenwoning | -,055 | ,051 | ,043 | ,016 | ,033 | -,061 | -,588 | 1,000 |
| DHoekwoning | ,083 | -,033 | -,003 | -,011 | ,097 | -,068 | -,235 | -,289 |
| D2onder1kap | -,036 | ,026 | ,031 | ,118 | ,118 | -,207 | -,190 | -,233 |
| DVrijstaand | ,051 | ,040 | ,161 | ,204 | -,065 | -,193 | -,208 | -,257 |
| DbouwjaarTot1950 | -,123 | -,010 | -,013 | -,089 | ,017 | ,065 | ,055 | ,062 |
| Dbouwjaar19501980 | ,100 | -,054 | ,031 | ,078 | ,044 | -,114 | ,027 | ,048 |
| Dbouwjaar1980plus | ,019 | ,069 | -,020 | ,008 | -,065 | ,056 | -,087 | -,115 |
| DoppMinder100 | -,062 | -,035 | -,054 | -,147 | ,018 | ,131 | ,420 | -,159 |
| Dopp100tot140 | -,018 | ,078 | ,020 | ,128 | ,008 | -,120 | -,211 | ,186 |
| Dopp140plus | ,101 | -,052 | ,043 | ,030 | -,033 | -,019 | -,276 | -,026 |
| DWOZtot100 | -,098 | ,032 | ,013 | -,079 | ,236 | -,133 | ,190 | -,036 |
| DWOZ100tm160 | ,047 | -,078 | ,055 | -,081 | -,013 | ,049 | ,207 | -,061 |
| DWOZ160tm220 | ,014 | ,021 | -,059 | ,051 | -,054 | ,032 | -,148 | ,130 |
| DWOZ220plus | ,010 | ,043 | -,018 | ,103 | -,117 | ,020 | -,241 | -,019 |
| Djaar2012 | ,077 | -,077 | ,005 | ,128 | -,237 | ,085 | -,053 | ,008 |
| Djaar2013 | -,080 | ,084 | ,013 | -,091 | ,109 | -,021 | ,124 | -,010 |
| Djaar2014 | ,003 | -,010 | -,026 | -,055 | ,187 | -,094 | -,103 | ,004 |

| | DHoekwoning | D2onder1kap | DVrijstaand | DbouwjaarTot1950 | Dbouwjaar19501980 | Dbouwjaar1980plus |
|-------------------|-------------|-------------|-------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Prijskorting | -,082 | -,025 | ,144 | ,076 | ,128 | -,218 |
| DJAFunda | ,022 | -,007 | ,090 | -,043 | -,010 | ,055 |
| DNEEFunda | -,022 | ,007 | -,090 | ,043 | ,010 | -,055 |
| DFoto0tot4 | -,032 | -,010 | ,045 | ,055 | ,007 | -,065 |
| DFoto5plus | ,032 | ,010 | -,045 | -,055 | -,007 | ,065 |
| DJAtaxatie | ,081 | ,125 | -,067 | ,016 | -,049 | ,036 |
| DNEEtaxatie | -,081 | -,125 | ,067 | -,016 | ,049 | -,036 |
| DJAdaster | ,061 | ,110 | ,104 | -,136 | -,042 | ,186 |
| DNEEKadaster | -,061 | -,110 | -,104 | ,136 | ,042 | -,186 |
| DJAbesi | -,019 | ,042 | ,083 | -,039 | -,056 | ,101 |
| DNEEbese | ,019 | -,042 | -,083 | ,039 | ,056 | -,101 |
| DgebruikOnbekend | ,009 | -,061 | -,037 | ,096 | -,024 | -,073 |
| DgebruikVHzonder | -,084 | ,029 | -,067 | ,121 | -,065 | -,056 |
| DgebruikVHmet | -,008 | ,086 | -,059 | -,021 | ,024 | -,005 |
| DgebruikBewoond | ,083 | -,036 | ,051 | -,123 | ,100 | ,019 |
| DgebruikLeeg | -,033 | ,026 | ,040 | -,010 | -,054 | ,069 |
| DNoord | -,003 | ,031 | ,161 | -,013 | ,031 | -,020 |
| DOost | -,011 | ,118 | ,204 | -,089 | ,078 | ,008 |
| DZuid | ,097 | ,118 | -,065 | ,017 | ,044 | -,065 |
| DWest | -,068 | -,207 | -,193 | ,065 | -,114 | ,056 |
| DAppartement | -,235 | -,190 | -,208 | ,055 | ,027 | -,087 |
| DTussenwoning | -,289 | -,233 | -,257 | ,062 | ,048 | -,115 |
| DHoekwoning | 1,000 | -,093 | -,102 | -,071 | -,049 | ,127 |
| D2onder1kap | -,093 | 1,000 | -,083 | -,078 | -,007 | ,088 |
| DVrijstaand | -,102 | -,083 | 1,000 | -,054 | -,070 | ,132 |
| DbouwjaarTot1950 | -,071 | -,078 | -,054 | 1,000 | -,557 | -,435 |
| Dbouwjaar19501980 | -,049 | -,007 | -,070 | -,557 | 1,000 | -,506 |
| Dbouwjaar1980plus | ,127 | ,088 | ,132 | -,435 | -,506 | 1,000 |
| DoppMinder100 | -,087 | -,117 | -,224 | ,249 | ,026 | -,286 |
| Dopp100tot140 | ,017 | ,119 | -,102 | -,137 | ,059 | ,079 |
| Dopp140plus | ,090 | ,003 | ,413 | -,148 | -,106 | ,268 |
| DWOZtot100 | -,037 | -,108 | -,118 | ,106 | ,106 | -,225 |
| DWOZ100tm160 | ,036 | -,091 | -,197 | ,105 | ,164 | -,287 |
| DWOZ160tm220 | -,050 | ,170 | -,083 | -,057 | -,088 | ,154 |
| DWOZ220plus | ,032 | ,033 | ,376 | -,145 | -,183 | ,349 |
| Djaar2012 | ,008 | ,046 | ,024 | -,010 | -,013 | ,024 |
| Djaar2013 | -,094 | -,078 | -,016 | -,006 | ,023 | -,019 |
| Djaar2014 | ,125 | ,046 | -,012 | ,022 | -,015 | -,007 |

| | DoppMinder100 | Dopp100tot140 | Dopp140plus | DWOZtot100 | DWOZ100tm160 | DWOZ160tm220 | DWOZ220plus |
|-------------------|---------------|---------------|-------------|------------|--------------|--------------|-------------|
| Prijskorting | ,042 | -,070 | ,034 | -,022 | ,140 | -,127 | -,026 |
| DJAFunda | -,017 | -,031 | ,060 | -,049 | ,034 | -,026 | ,022 |
| DNEEFunda | ,017 | ,031 | -,060 | ,049 | -,034 | ,026 | -,022 |
| DFoto0tot4 | ,011 | -,017 | ,007 | ,035 | ,012 | -,018 | -,024 |
| DFoto5plus | -,011 | ,017 | -,007 | -,035 | -,012 | ,018 | ,024 |
| DJAtaxatie | ,054 | -,036 | -,025 | -,040 | ,110 | -,025 | -,068 |
| DNEEtaxatie | -,054 | ,036 | ,025 | ,040 | -,110 | ,025 | ,068 |
| DJAdaster | -,287 | ,137 | ,198 | -,155 | -,064 | ,025 | ,166 |
| DNEEdaster | ,287 | -,137 | -,198 | ,155 | ,064 | -,025 | -,166 |
| DJAbegi | -,112 | ,066 | ,061 | -,113 | -,057 | -,025 | ,169 |
| DNEEbegi | ,112 | -,066 | -,061 | ,113 | ,057 | ,025 | -,169 |
| DgebruikOnbekend | ,016 | -,023 | ,007 | ,006 | ,034 | -,019 | -,025 |
| DgebruikVHzonder | ,132 | -,044 | -,114 | ,081 | ,061 | -,059 | -,077 |
| DgebruikVHmet | ,002 | -,037 | ,043 | ,028 | -,087 | ,043 | ,036 |
| DgebruikBewoond | -,062 | -,018 | ,101 | -,098 | ,047 | ,014 | ,010 |
| DgebruikLeeg | -,035 | ,078 | -,052 | ,032 | -,078 | ,021 | ,043 |
| DNoord | -,054 | ,020 | ,043 | ,013 | ,055 | -,059 | -,018 |
| DOost | -,147 | ,128 | ,030 | -,079 | -,081 | ,051 | ,103 |
| DZuid | ,018 | ,008 | -,033 | ,236 | -,013 | -,054 | -,117 |
| DWest | ,131 | -,120 | -,019 | -,133 | ,049 | ,032 | ,020 |
| DAppartement | ,420 | -,211 | -,276 | ,190 | ,207 | -,148 | -,241 |
| DTussenwoning | -,159 | ,186 | -,026 | -,036 | -,061 | ,130 | -,019 |
| DHoekwoning | -,087 | ,017 | ,090 | -,037 | ,036 | -,050 | ,032 |
| DZonder1kap | -,117 | ,119 | ,003 | -,108 | -,091 | ,170 | ,033 |
| DVrijstaand | -,224 | -,102 | ,413 | -,118 | -,197 | -,083 | ,376 |
| DbouwjaarTot1950 | ,249 | -,137 | -,148 | ,106 | ,105 | -,057 | -,145 |
| Dbouwjaar19501980 | ,026 | ,059 | -,106 | ,106 | ,164 | -,088 | -,183 |
| Dbouwjaar1980plus | -,286 | ,079 | ,268 | -,225 | -,287 | ,154 | ,349 |
| DoppMinder100 | 1,000 | -,683 | -,433 | ,276 | ,328 | -,124 | -,460 |
| Dopp100tot140 | -,683 | 1,000 | -,362 | -,154 | -,093 | ,243 | ,007 |
| Dopp140plus | -,433 | -,362 | 1,000 | -,163 | -,304 | -,142 | ,578 |
| DWOZtot100 | ,276 | -,154 | -,163 | 1,000 | -,320 | -,188 | -,245 |
| DWOZ100tm160 | ,328 | -,093 | -,304 | -,320 | 1,000 | -,391 | -,509 |
| DWOZ160tm220 | -,124 | ,243 | -,142 | -,188 | -,391 | 1,000 | -,299 |
| DWOZ220plus | -,460 | ,007 | ,578 | -,245 | -,509 | -,299 | 1,000 |
| Djaar2012 | -,059 | ,001 | ,075 | -,111 | -,107 | ,092 | ,120 |
| Djaar2013 | ,046 | ,007 | -,067 | ,058 | ,094 | -,067 | -,088 |
| Djaar2014 | ,020 | -,011 | -,012 | ,077 | ,020 | -,037 | -,048 |

| | Djaar2012 | Djaar2013 | Djaar2014 |
|-------------------|-----------|-----------|-----------|
| Prijskorting | ,031 | ,075 | -,154 |
| DJAFunda | -,393 | ,327 | ,098 |
| DNEEFunda | ,393 | -,327 | -,098 |
| DFoto0tot4 | ,223 | -,188 | -,052 |
| DFoto5plus | -,223 | ,188 | ,052 |
| DJAtaxatie | -,196 | ,001 | ,285 |
| DNEEtaxatie | ,196 | -,001 | -,285 |
| DJAKadaster | -,044 | ,091 | -,067 |
| DNEEKadaster | ,044 | -,091 | ,067 |
| DJAbezi | -,077 | ,141 | -,093 |
| DNEEbezi | ,077 | -,141 | ,093 |
| DgebruikOnbekend | ,003 | -,007 | ,006 |
| DgebruikVHzonder | -,033 | ,020 | ,019 |
| DgebruikVHmet | ,041 | -,025 | -,024 |
| DgebruikBewoond | ,077 | -,080 | ,003 |
| DgebruikLeeg | -,077 | ,084 | -,010 |
| DNoord | ,005 | ,013 | -,026 |
| DOost | ,128 | -,091 | -,055 |
| DZuid | -,237 | ,109 | ,187 |
| DWest | ,085 | -,021 | -,094 |
| DAppartement | -,053 | ,124 | -,103 |
| DTussenwoning | ,008 | -,010 | ,004 |
| DHoekwoning | ,008 | -,094 | ,125 |
| D2zonder1kap | ,046 | -,078 | ,046 |
| DVrijstaand | ,024 | -,016 | -,012 |
| DbouwjaarTot1950 | -,010 | -,006 | ,022 |
| Dbouwjaar19501980 | -,013 | ,023 | -,015 |
| Dbouwjaar1980plus | ,024 | -,019 | -,007 |
| DoppMinder100 | -,059 | ,046 | ,020 |
| Dopp100tot140 | ,001 | ,007 | -,011 |
| Dopp140plus | ,075 | -,067 | -,012 |
| DWOZtot100 | -,111 | ,058 | ,077 |
| DWOZ100tm160 | -,107 | ,094 | ,020 |
| DWOZ160tm220 | ,092 | -,067 | -,037 |
| DWOZ220plus | ,120 | -,088 | -,048 |
| Djaar2012 | 1,000 | -,765 | -,348 |
| Djaar2013 | -,765 | 1,000 | -,338 |
| Djaar2014 | -,348 | -,338 | 1,000 |

Bijlage 5 Syntax

HERCODEREN TypeWoning ('Appartement'=1) ('Appartement - Coöperatieve vereniging'=1)
('Appartement - '+
'Corridorflat'=1) ('Appartement - Portiekflat'=1) ('Eenvoudige woning'=2) ('Halfvrijstaande '+
'woning'=3) ('Hoekhuis'=3) ('Landgoed'=5) ('Landhuis'=5) ('Beneden- en '+
'bovenwoning'=1) ('Beneden woning'=1) ('Bovenwoning'=1) ('Maisonette'=1)
('Tussenwoning'=2)
('Twee-onder een kap'=4) ('Verzorgingsflat'=1) ('Villa'=5) ('Vrijstaande woning'=5)
('Woonboerderij'=5) ('Woonhuis'=2) ('Eengezinswoning'=2) ('Appartement - Galerijflat'=1) INTO
Typwon.

VARIABELE LABELS Typwon 'TypWon'.

UITVOEREN.

HERCODEREN Gebruik ('Verhuurd'=2) ('Bewoond/in eigen gebruik'=1) ('Gedeeltelijk
verhuurd'=2)
('Onbekend'=5) ('Overig'=5) ('(Blanks)'=5) ('Leegstaand'=4) ('Niet in gebruik'=4)
('Onbewoond'=4) ('Verhuurd met toestemming schuldeiser'=2) ('Verhuurd zonder toestemming
'+'
'schuldeiser'=3) ('Sleutels bij notaris'=5) INTO Gebruiksituatie.

VARIABLE LABELS Gebruiksituatie 'Gebruik'.

UITVOEREN.

HERCODEREN executiestatus ('Gegund'=1) ('Niet gegund'=2) ('Veiling'=3) INTO Status.

VARIABLE LABELS Status 'Executie'.

UITVOEREN.

HERCODEREN Bouwjaar (Lowest thru 1949=1) (1950 thru 1979=2) (1980 thru Highest=3) INTO Bouwjaarklas.

UITVOEREN.

HERCODEREN OppervlakteWonen (Lowest thru 99=1) (100 thru 139=2) (140 thru Highest=3) INTO Oppklasse.

UITVOEREN.

HERCODEREN Fotos (Lowest thru 4=1) (5 thru Highest=2) INTO Dfoto2klassen.

UITVOEREN.

HERCODEREN WOZ (Lowest thru 99999=1) (100000 thru 159999=2) (160000 thru 219999=3) (220000 thru Highest=4) INTO WOZKlassen.

UITVOEREN.

HERCODEREN Provincie ('Drenthe'=1) ('Friesland'=1) ('Groningen'=1) ('Gelderland'=2) ('Overijssel'=2) ('Noord-Brabant'=3) ('Limburg'=3) ('Zeeland'=3) ('Utrecht'=4) ('Zuid-Holland'=4) ('Noord-Holland'=4) ('Flevoland'=4) INTO LANDQclass.

UITVOEREN.

BEREKEN Premiekosten=(InzetPremie / 100)*inzet.

UITVOEREN.

BEREKEN TotaleVK=IndicatieKosten + Premiekosten.

UITVOEREN.

BEREKEN Prijskortingneg=((afslag+TotaleVK-WOZ)/WOZ)*100.

UITVOEREN.

BEREKEN Prijskorting = Prijskortingneg*-1

UITVOEREN.

REGRESSIE

/MISSING LISTWISE

/STATISTICS COEFF OUTS R ANOVA

/CRITERIA=PIN(.05) POUT(.10)

/NOORIGIN

/AFHANKELIJK Prijskorting

/METHOD=ENTER DJAFunda DFoto5plus DJAtaxatie DJAkadaster DJAbezi DgebruikBewoond
DgebruikVHmet

DgebruikVHzonder DgebruikLeeg DNoord DOost DZuid DTussenwoning DHoekwoning
D2onder1kap DVrijstaand

Dbouwjaar19501980 Dbouwjaar1980plus Dopp100tot140 Dopp140plus DWOZ100tm160
DWOZ160tm220 DWOZ220plus

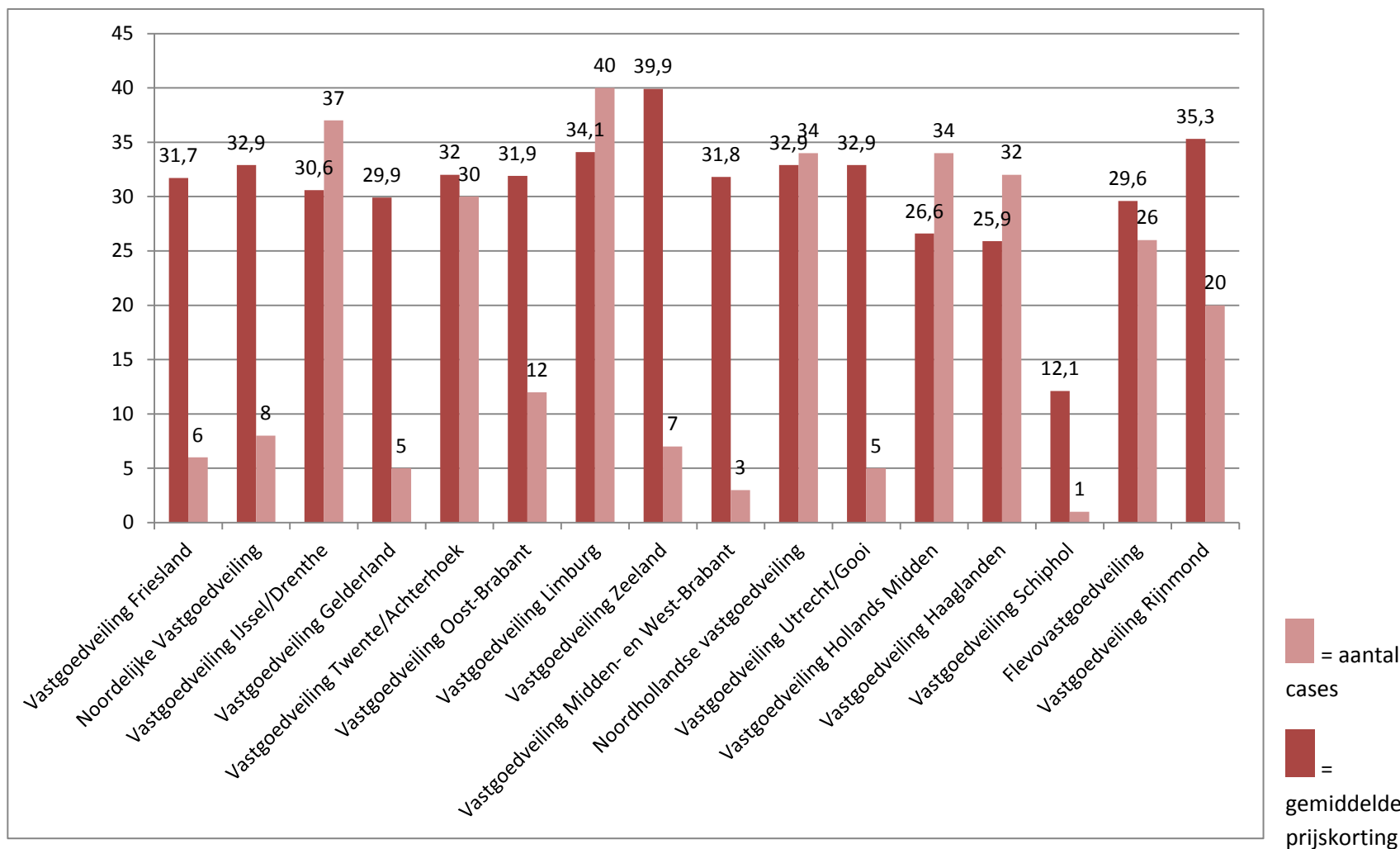
Djaar2013 Djaar2014

/SCATTERPLOT=(*ZPRED ,*ZRESID) (*ZPRED ,*DRESID) (*ZRESID ,*DRESID)

/RESIDUALS HISTOGRAM(ZRESID) NORMPROB(ZRESID).

UITVOEREN

Bijlage 6: Gemiddelde prijskorting per regioveiling



Notities