

Fakton B.V.
World Trade Center
22nd floor
Beursplein 37
3011 AA Rotterdam
The Netherlands

PO Box 30188
1006 BG Amsterdam

+31 10 300 6000

info@fakton.com
www.fakton.com

RAPPORTAGE EFFECTEN HANDBOEK MARKTWAARDERING 2021 VERSUS 2020

Peter Vlek
Marnix Uri
Chander Jagernath

Proces code 107081.1

Rotterdam, 7 december 2021

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	3
1.1. Oorzaken waardemutaties	3
1.2. Effecten mutaties in bezit en/of basisgegevens corporatie	3
1.3. Effecten aanpassing in software en/of rekenmodellen	3
1.4. Effect wijzigingen uit nota van wijzigingen van 9 september 2021	3
1.5. Opbouw rapport	4
2. Aanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	4
2.1. Aanpassing objectgegevens	4
2.1.1. Effect aanpassing WOZ-waarde	4
2.1.2. Effect aanpassing contracturen	5
2.2. Aanpassing macro-economische parameters	6
2.2.1. Effect aanpassing instandhoudingsonderhoud	6
2.2.2. Effect aanpassing markthuur	6
2.2.3. Effect leegwaardestijging	7
2.2.4. Effect disconteringsvoet	8
3. Effect wijziging wet- en regelgeving	9
3.1. Effect wijziging tarief overdrachtsbelasting per 1 januari 2021	9
3.2. Effect verlaging tarieven verhuurderheffing per 1 januari 2022	9
3.3. Effect van laten vervallen van het naar 70% bijstellen van de mutatiegraad in het scenario uitponden	11
4. Integrale effecten	12
4.1. Werkwijze berekenen integrale effecten	12
4.1.1. Proefsets	12
4.1.2. Rekenwijze integrale waardeverschillen	12
4.2. Waardeverschillen EGW en MGW	13
4.2.1. Waardeverschillen woongelegenheden EGW en MGW per COROP+4 regio	13
4.2.2. Verdeling verschillen in marktwaarde EGW en MGW	16
4.2.3. Verschillen in gemiddelde markthuur, disconteringsvoeten en onderhoud van EGW en MGW	17
4.2.4. Duiding waardeverschillen EGW en MGW	18
4.3. Integrale waardeverschillen studenteneenheden en extramurale zorgeenheden	19
4.4. Integrale waardeverschillen BOG, MOG, ZOG en parkeergelegenheden	20

1. Inleiding

Deze rapportage gaat over het verschil in berekende waarden conform de basisversie van het handboek 2020 en het in oktober 2021 gepubliceerde handboek marktwaardering 2021.

1.1. Oorzaken waardemutaties

Mutaties in de marktwaarde van het bezit van een corporatie worden veroorzaakt door:

1. Aanpassingen (van parameters) als gevolg van marktontwikkelingen
2. Aanpassingen van parameters en methodiek als gevolg van het validatieonderzoek 2020. Dit validatieonderzoek gaf geen aanleiding tot methodische wijzigingen
3. Aanpassingen in de methodiek van het handboek voortkomend uit de praktijk
4. Aanpassingen als gevolg van gewijzigde wet- en regelgeving
5. Mutaties in het bezit van de corporatie
6. Mutatie in de basisgegevens van verhuureenheden en complexen van de corporatie
7. Wijzigingen in de gebruikte software of modellen voor het uitvoeren van de waardering.

In dit rapport gaan we dieper in op de eerste vier aspecten

- de effecten van aanpassing van parameters als gevolg van marktontwikkelingen
- de effecten van de aanpassing van parameters op basis van het validatieonderzoek 2020
- de effecten van aanpassingen in de methodiek van het handboek

Daarnaast besteden wij in het bijzonder aandacht aan:

- de effecten als gevolg van een wijziging in de wetgeving te weten de wijziging van het tarief overdrachtsbelasting per 1 januari 2021
- de effecten als gevolg van het verlagen van de tarieven verhuurderheffing.

1.2. Effecten mutaties in bezit en/of basisgegevens corporatie

De effecten van mutaties in het bezit en de basisgegevens van een corporatie zijn zo specifiek dat ze niet in algemene zin te bepalen zijn en in elk afzonderlijk geval een eigen analyse van wijzigingen in het bezit en aangepaste basisgegevens vereisen.

1.3. Effecten aanpassing in software en/of rekenmodellen

Voor het bepalen van het effect van aanpassingen in de **software** is het van belang te weten op welke manier de software conform handboek 2020 rekende en hoe deze berekeningen conform handboek 2021 zijn uitgevoerd. Het handboek 2021 is methodisch zeer beperkt gewijzigd ten opzichte van het handboek 2020.

In het handboek 2021 is in sommige gevallen de toe te passen methode niet gewijzigd maar, net zoals in eerdere jaren, waar nodig explicieter gemaakt. Dat kan gevolgen hebben voor de berekening. Zo is in het handboek 2021 meer aandacht gegeven aan de kapitalisatiefactoren voor de eindwaarde van de verhuurderheffing in het doorexploiteerscenario.

1.4. Effect wijzigingen uit nota van wijzigingen van 9 september 2021

In de op 29 oktober 2021 gepubliceerde nota wijzigingen gedateerd 9 september 2021¹ zijn de belangrijkste wijzigingen in het handboek 2021 in kaart gebracht. In onderstaande tabel zijn alleen de wijzigingen opgenomen die mogelijk een effect op de marktwaarde hebben. In de laatste kolom van die tabel geven wij aan of in deze notitie aparte aandacht wordt besteed aan het effect van een wijziging.

¹ Nota van wijzigingen – HB2020, versie 08 bij definitieve handboek, d.d. 23 oktober 2020.

Nr.	Wijziging	Effect op waarde basisversie	Apart aandacht
2.1	Afslag mutatiegraad vanaf jaar 7 naar 70% is vervallen	Ja	Ja, in paragraaf 3.3
2.2	Aftopping boveninflatoire huurverhoging marktwaarde	Ja	Nee
3.1	Vaststellen of exploitatieverplichting geldt	Nee	Nee
3.2	Maximering boveninflatoire huurverhoging in beleidswaarde	Mogelijk op beleidswaarde	Nee
3.3	Eindwaarde verhuurderheffing	Mogelijk maar gering	Nee

1.5. Opbouw rapport

In dit rapport brengen we, zover mogelijk, de effecten in kaart van vier van de in paragraaf 1.1 genoemde typen aanpassingen:

1. Aanpassingen (van parameters) als gevolg van marktontwikkelingen.
2. Aanpassingen als gevolg van gewijzigde wet- en regelgeving.
3. In het laatste hoofdstuk van dit rapport brengen wij het integrale effect in kaart van alle wijzigingen en aanpassingen van parameters in het handboek 2021.

2. Aanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen

2.1. Aanpassing objectgegevens

Een aantal objectgegevens uit tabel 5 van het handboek wijkt in 2021 af ten opzichte van hetzelfde gegeven in handboek 2020 en heeft daarmee, ook zonder andere aanpassingen, al een effect op de waardering. De objectgegevens die in deze paragraaf behandeld worden zijn:

- De WOZ-waarde.
- De contractuur.

In de volgende paragrafen brengen wij voor een voorbeeldwoning het effect op de marktwaarde in beeld van een percentuele of procentpunt wijziging in een objectgegeven. Het berekende effect is indicatief, en kan voor andere woningen afwijken.

2.1.1. Effect aanpassing WOZ-waarde

Voor de voorbeeldwoning is het effect op de marktwaarde van een 1,0% hogere WOZ-waarde ongeveer 0,6%.

Als bijvoorbeeld de WOZ-waarde met peildatum 1-1-2020 (WOZ-beschikking 2021 en basis waardering volgens het handboek 2021) 4,4% hoger is dan die met peildatum 1-1-2019 (WOZ-beschikking 2020 en basis waardering conform handboek 2020), dan resulteert dit in een 2,6% hogere marktwaarde, als alle overige gegevens hetzelfde blijven. (Voor heel Nederland is die WOZ-waarde met 4,4% toegenomen).

Belangrijkste uitgangspunten					
Type woning	EGW				
Oppervlakte	90 m ² GBO				
Contractuur per maand	550 €/maand				
Mutatiegraad	5,00%				
Markthuur	700 €/maand				
Discontovoet DE	5,70%				
Discontovoet UP	6,32%				
WOZ-waarde	180.000 €				
Onderhoud DE	1.690 €/jaar				
Onderhoud UP	970 €/jaar				
Effect WOZ-waarde	0	1	2	3	4
WOZ-waarde	180.000	181.800	183.600	185.400	187.200
Delta WOZ-waarde tov nulsituatie	-	1,00%	2,00%	3,00%	4,00%
Marktwaarde	130.559	131.348	132.145	132.950	133.763
Delta marktwaarde tov nulsituatie		0,6%	1,2%	1,8%	2,5%
Effect per 1% hogere WOZ-waarde	0,6%	hogere marktwaarde bij 5% mutatiegraad			
Marktwaarde doorexploiteren	103.912	103.683	103.452	103.219	102.984
Delta marktwaarde doorexploiteren tov nulsituatie		-0,2%	-0,4%	-0,7%	-0,9%
Effect per 1% hogere WOZ-waarde	-0,2%	(lagere) marktwaarde doorexploiteren bij 5% mutatiegraad			

In de basiswaardering leidt alleen in het scenario uitponden een hogere WOZ-waarde tot een hogere marktwaarde. Dit omdat in de basiswaardering de leegwaarde, de verkoopprijs bij uitponden, gelijk is aan de WOZ-waarde.

In het scenario doorexploiteren werkt een hogere WOZ-waarde juist negatief omdat de basis voor de verhuurderheffing, voor de OZB afhankelijk is van de WOZ-waarde. In het voorbeeld resulteert dan elke 1% hogere WOZ-waarde in een 0,2% lagere marktwaarde.

2.1.2. Effect aanpassing contracturen

De contracturen moeten in de objectgegevens voor de waardering 2021 aangepast worden afgezet tegen de contracturen van het voorgaande kalenderjaar (2021). Met welk percentage de contracturen zijn aangepast is afhankelijk van het beleid van de woningcorporaties en de wettelijke kaders. In onderstaande tabel geven wij het effect weer van elke 1,0 % huurstijging voor de voorbeeldwoning.

Het effect is een circa 0,5% hogere marktwaarde voor elke 1,0% hogere contractuur.

Belangrijkste uitgangspunten					
Type woning	EGW				
Oppervlakte	90 m ² GBO				
Contractuur per maand	550 €/maand				
Mutatiegraad	5,00%				
Markthuur	700 €/maand				
Discontovoet DE	5,70%				
Discontovoet UP	6,32%				
WOZ-waarde	180.000 €				
Leegwaarde UP	180.000 €				
Onderhoud DE	1.690 €/jaar				
Onderhoud UP	970 €/jaar				
Effect contractuur	0	1	2	3	4
Contractuur per maand	550	556	561	567	572
Delta contractuur tov nulsituatie	-	1,00%	2,00%	3,00%	4,00%
Marktwaarde	134.955	135.678	136.407	137.144	137.888
Delta marktwaarde tov nulsituatie		0,5%	1,1%	1,6%	2,2%
Effect per 1% hogere contractuur	0,5%	hogere marktwaarde			

2.2. Aanpassing macro-economische parameters

Naast de aanpassing van de objectgegevens, bevat het handboek 2021 ook nieuwe aannamen voor macro-economische ontwikkelingen als prijsinflatie, loonstijging, bouwkostenontwikkeling, leegwaardstijging en markthuur. Deze parameters zitten in de waardering 2021 verweven en zijn moeilijk te isoleren. In het hoofdstuk over integrale effecten komt het integrale effect aan de orde.

Indicatief geven we in onderstaande paragrafen het effect weer voor de voorbeeldwoning van vier parameters: bouwkostenstijging in relatie tot onderhoud, markthuur, leegwaardstijging en disconteringsvoet.

2.2.1. Effect aanpassing instandhoudingsonderhoud

Het effect van elke 1,0% hogere aanname voor instandhoudingsonderhoud leidt voor de voorbeeldwoning tot een ongeveer 0,5% lagere marktwaarde in het doorexploteerscenario. In het uitpondscenariio leidt dit tot een ongeveer 0,1% lagere marktwaarde. Dit effect in het uitpondscenariio wordt verklaard door het wegvallen van onderhoudslasten als gevolg van uitponden van een woning.

Belangrijkste uitgangspunten					
Type woning	EGW				
Oppervlakte	90 m ² GBO				
Contractuur per maand	550 €/maand				
Mutatiegraad	5,00% %				
Markthuur	700 €/maand				
Discontovoet DE	5,70% %				
Discontovoet UP	6,32% %				
WOZ-waarde DE	180.000 €				
Leegwaarde UP	180.000 €				
Onderhoud DE	1.690 €/jaar				
Onderhoud UP	970 €/jaar				
Effect instandhoudingsonderhoud	0	1	2	3	4
Onderhoud DE	1.690	1.707	1.724	1.741	1.758
Onderhoud UP	970	980	989	999	1.009
Delta onderhoud tov nulsituatie	-	1,00%	2,00%	3,00%	4,00%
Marktwaarde DE	103.912	103.446	102.977	102.502	102.023
Delta marktwaarde DE tov nulsituatie		-0,4%	-0,9%	-1,4%	-1,8%
Effect per 1% hoger onderhoud DE	-0,5%	lagere marktwaarde			
Marktwaarde UP	130.559	130.418	130.276	130.133	129.988
Delta marktwaarde UP tov nulsituatie		-0,1%	-0,2%	-0,3%	-0,4%
Effect per 1% hoger onderhoud UP	-0,1%	lagere marktwaarde			

2.2.2. Effect aanpassing markthuur

Het effect van een hogere markthuur treedt bij de voorbeeldwoning alleen op in het doorexploteerscenario. Daar resulteert een 1,0% hogere markthuur in een ongeveer 1,0% hogere marktwaarde. In het uitpondscenariio heeft een hogere markthuur geen effect.

Belangrijkste uitgangspunten					
Type woning	EGW				
Oppervlakte	90	m ² GBO			
Contractuur per maand	550	€/maand			
Mutatiegraad	5,00%	%			
Markthuur	700	€/maand			
Discontovoet DE	5,70%	%			
Discontovoet UP	6,32%	%			
WOZ-waarde DE	180.000	€			
Leegwaarde UP	180.000	€			
Onderhoud DE	1.690	€/jaar			
Onderhoud UP	970	€/jaar			
Effect markthuur	0	1	2	3	4
Markthuur	700	707	714	721	728
Delta markthuur tov nulsituatie	-	1,00%	2,00%	3,00%	4,00%
Marktwaaarde DE	103.912	104.944	105.989	107.046	108.117
Delta marktwaaarde DE tov nulsituatie	-	1,0%	2,0%	3,0%	4,0%
Effect per 1% hogere markthuur DE	1,0%	hogere marktwaarde			
Marktwaaarde UP	130.559	130.559	130.559	130.559	130.559
Delta marktwaaarde UP tov nulsituatie	-	-	-	-	-
Effect per 1% hogere markthuur UP	-	geen effect			

2.2.3. Effect leegwaardestijging

Voor de voorbeeldwoning bepalen we het effect van aannamen voor de leegwaardestijging door eerst de leegwaardestijging van het handboek 2020 en vervolgens uit het handboek 2021, beiden voor heel Nederland, toe te passen. Het gemiddelde verschil tussen de indexen over de eerste vier jaar bedraagt 4,46%. Het verschil in de parameters leidt tot een 8,73% hogere marktwaarde. Grofweg kan gezegd worden dat elke 1,0%-punt extra gemiddelde leegwaardestijging in de eerste vier jaar leidt tot een 1,96% hogere marktwaarde.

Belangrijkste uitgangspunten					
Type woning	EGW				
Oppervlakte	90	m ² GBO			
Contractuur per maand	550	€/maand			
Mutatiegraad	5,00%	%			
Markthuur	700	€/maand			
Discontovoet DE	5,70%	%			
Discontovoet UP	6,32%	%			
WOZ-waarde	180.000	€			
Leegwaarde UP	180.000	€			
Onderhoud DE	1.690	€/jaar			
Onderhoud UP	970	€/jaar			
Effect leegwaardestijging	2020	2021	2022	2023	2024 ev.
Leegwaardestijging HB 2020	-	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaardestijging HB 2021	-	7,80%	13,00%	7,50%	2,00%
Delta leegwaardestijging	-	5,80%	11,00%	5,50%	-
Gemiddelde delta	4,46%				
Marktwaarde met parameters 2020	120.173				
Marktwaarde met parameters 2021	130.663				
Delta marktwaarde	8,73%				
Delta marktwaarde per 1% extra index	1,96%				

2.2.4. Effect disconteringsvoet

Als gevolg van de ontwikkelingen op de markt ligt de disconteringsvoet van woonegelegenheden van de typen EGW en MGW in het handboek 2021 over het algemeen een fractie lager dan de disconteringsvoet in het handboek 2020. Gemiddeld is dit verschil 0,25%-punt.

Voor de voorbeeldwoning resulteert elke 0,1%-punt lagere disconteringsvoet in een 2,7% hogere marktwaarde in het doorexploteerscenario, en een 1,3% hogere marktwaarde in het uitpondscenario.

Belangrijkste uitgangspunten					
Type woning	EGW				
Oppervlakte	90	m ² GBO			
Contractuur per maand	550	€/maand			
Mutatiegraad	5,00%	%			
Markthuur	700	€/maand			
Discontovoet DE	5,70%	%			
Discontovoet UP	6,32%	%			
WOZ-waarde DE	180.000	€			
Leegwaarde UP	180.000	€			
Onderhoud DE	1.690	€/jaar			
Onderhoud UP	970	€/jaar			
Effect discontovoet	0	1	2	3	4
Discontovoet DE	5,70%	5,60%	5,50%	5,40%	5,30%
Discontovoet UP	6,32%	6,22%	6,12%	6,02%	5,92%
Delta discontovoet tov nulsituatie	-	-0,10%	-0,20%	-0,30%	-0,40%
Marktwaarde DE	103.912	106.580	109.386	112.342	115.458
Delta marktwaarde DE tov nulsituatie		2,6%	5,3%	8,1%	11,1%
Effect per 0,1%-punt lager discontovoet DE	2,7%	hogere marktwaarde			
Marktwaarde UP	130.559	131.883	133.240	134.631	136.058
Delta marktwaarde UP tov nulsituatie		1,0%	2,1%	3,1%	4,2%
Effect per 0,1%-punt lager discontovoet UP	1,0%	hogere marktwaarde			

3. Effect wijziging wet- en regelgeving

3.1. Effect wijziging tarief overdrachtsbelasting per 1 januari 2021

Per 1 januari 2021 wijzigde het tarief overdrachtsbelasting voor beleggers van 2% naar 8%.

Omdat de peildatum van het voorgaande handboek 31 december 2020 is, gold op die datum nog het oude, lagere tarief voor de overdrachtsbelasting. De tariefwijziging had daarom (nog) geen effect op de marktwaarde kosten koper. Dat effect treedt pas op als de peildatum van een waardering op of ná 1 januari 2021 ligt. Dat geldt wel voor de waardering conform het handboek 2021.

Voor de waardering 2020 had de tariefwijziging wel effect op de eindwaarde. Dat leidde voor de waardering 2020 een gemiddeld effect van -3,2% op de marktwaarde doorexploiteren en een kleine -1,0% op de marktwaarde uitponden.

Omdat in dit handboek de 8% overdrachtsbelasting zowel geldt voor de eindwaarde VON als voor de uiteindelijke marktwaarde VON, is er in de waardering 2021 een extra effect op de marktwaarde. Het effect van het in alle jaren toepassen van het tarief van 8% overdrachtsbelasting is in beide scenario's dat de marktwaarde afneemt met -5,5%.

Belangrijkste uitgangspunten					
Type woning	EGW				
Oppervlakte	90 m ² GBO				
Contractuur per maand	550 €/maand				
Mutatiëgraad	5,00%	%			
Markthuur	700 €/maand				
Discontovoet DE	5,70%	%			
Discontovoet UP	6,32%	%			
WOZ-waarde DE	180.000 €				
Leegwaarde UP	180.000 €				
Onderhoud DE	1.690 €/jaar				
Onderhoud UP	970 €/jaar				
Effect wijziging tarief overdrachtsbelasting per 1 januari	0	1	2	3	4
Mutatiëgraad	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%	15,00%
Marktwaarde DE 2020	109.965	118.784	120.513	121.657	122.451
Marktwaarde DE 2021	103.912	112.246	113.880	114.960	115.710
Delta marktwaarde DE	-5,5%	-5,5%	-5,5%	-5,5%	-5,5%
Gemiddeld effect marktwaarde DE	-5,5%	lagere marktwaarde			
Marktwaarde UP 2020	138.164	148.344	154.765	158.952	161.753
Marktwaarde UP 2021	130.559	140.178	146.246	150.202	152.849
	-5,5%	-5,5%	-5,5%	-5,5%	-5,5%
Gemiddeld effect marktwaarde UP	-5,5%	lagere marktwaarde			

In de bovenstaande uitwerking zijn de marktwaarden 2020 berekend met 8% overdrachtsbelasting over de eindwaarde en over de verkoopopbrengsten en met **2% over de marktwaarde kk**.

In de marktwaarde 2021 is gerekend met 8% in alle gevallen dus ook **8% om de marktwaarde kk** te berekenen.

3.2. Effect verlaging tarieven verhuurderheffing per 1 januari 2022

Eind november 2021 zijn de nieuwe tarieven voor de verhuurderheffing vanaf 2022 vastgesteld. Deze tarieven zijn lager als de oorspronkelijke tarieven. De verlaging is het gevolg van afspraken gemaakt rond de algemene beschouwing van 2021. Hoewel deze verlaging geen methodische wijziging is, wordt op deze plek wel aandacht aan de effecten van deze tariefwijziging geschonken.

De gewijzigde tarieven staan in onderstaande tabel. De verlaging komt percentueel neer op een verlaging met 37% tot 39%.

Jaar	2022	2023	2024	2025	2026 en verder
Tarief oorspronkelijk	0,527%	0,501%	0,502%	0,502%	0,501%
Verlaagde tarieven	0,332%	0,306%	0,307%	0,307%	0,307%
Verlaging in %-punt	0,195%	0,195%	0,195%	0,195%	0,194%
Verlaging percentueel	37%	39%	39%	39%	39%

Omdat de verhuurderheffing een percentage is van de WOZ-waarde, is het effect met verschillende WOZ-waarden berekend. Het effect van verlaging van de verhuurderheffing is het grootst in het doorexploiteerscenario. Voor de voorbeeldwoning is de heffing in het eerste jaar geen € 948,- maar € 598,- per jaar bij een WOZ-waarde van € 180.000,-. De lagere heffing werkt ook door in de eindwaarde. Met de verlaagde heffing is die ongeveer € 150.000,- en met de oorspronkelijke heffing € 135.000,-.

Alles bij elkaar genomen is de marktwaarde doorexploiteren van de voorbeeldwoning bijna 12% hoger als gevolg van de gewijzigde tarieven van de verhuurderheffing.

Het effect in het scenario uitponden is om twee redenen minder sterk. Ten eerste neemt het aantal verhuurderheffingplichtige woningen af, in dit voorbeeld met 5% per jaar. Ten tweede is het effect op de eindwaarde kleiner. Bij de oorspronkelijke heffing is de eindwaarde € 71.000,- en met het verlaagde tarief € 73.000,-

Voor de voorbeeldwoning is het effect op de marktwaarde in het scenario uitponden 3% positief.

Belangrijkste uitgangspunten					
Type woning	EGW				
Oppervlakte	90 m ² GBO				
Contractuur per maand	550 €/maand				
Mutatiegraad	5,00% %				
Markthuur	700 €/maand				
Discontovoet DE	5,70% %				
Discontovoet UP	6,32% %				
WOZ-waarde DE	180.000 €				
Leegwaarde UP	180.000 €				
Onderhoud DE	1.690 €/jaar				
Onderhoud UP	970 €/jaar				
Effect wijziging tarieven verhuurderheffing per 1 januari	0	1	2	3	4
WOZ-waarde DE	180.000	185.000	190.000	195.000	200.000
Marktwaarde DE voor verlaging	93.540	92.617	91.694	90.771	89.849
Marktwaarde DE na verlaging	103.912	103.277	102.642	102.008	101.373
Delta marktwaarde DE	11,1%	11,5%	11,9%	12,4%	12,8%
Gemiddeld effect marktwaarde DE	11,9%	hogere marktwaarde			
Marktwaarde UP voor verlaging	126.800	128.888	130.975	133.062	135.149
Marktwaarde UP na verlaging	130.559	132.751	134.942	137.134	139.325
	3,0%	3,0%	3,0%	3,1%	3,1%
Gemiddeld effect marktwaarde UP	3,0%	hogere marktwaarde			

NB

Het effect op de marktwaarde (en beleidswaarde) van de verlaging van de verhuurderheffing is afhankelijk van mutatiegraad, WOZ-waarde en contractuurniveau en kan daarmee groter of kleiner zijn dan de effecten in het voorbeeld.

3.3. Effect van laten vervallen van het naar 70% bijstellen van de mutatiegraad in het scenario uitponden

Het spreekt vanzelf dat deze wijziging in het handboek geen effect heeft op de marktwaarde in het scenario doorexploiteren.

Het effect in het scenario uitponden is door ValueMetrics in de voorbereiding van deze aanpassing berekend en ligt tussen de 2,3% en 3,4%. Het effect is afhankelijk van de WOZ-waarde.

In de voorbeeldwoning is het effect gemiddeld 3,7%. Bij een WOZ-waarde van € 180.000,- is het effect 3,4% en bij € 200.000,- is het effect 3,9%. Het is evident dat het effect afhankelijk is van de leegwaarde die in de basiswaardering gelijk is aan de WOZ-waarde.

Belangrijkste uitgangspunten					
Type woning	EGW				
Oppervlakte	90 m ² GBO				
Contractuur per maand	550 €/maand				
Mutatiegraad	5,00%				
Markthuur	700 €/maand				
Discontovoet DE	5,70%				
Discontovoet UP	6,32%				
WOZ-waarde DE	180.000 €				
Leegwaarde UP	180.000 €				
Onderhoud DE	1.690 €/jaar				
Onderhoud UP	970 €/jaar				
Effect laten vervallen 70% vanaf jaar 7	0	1	2	3	4
WOZ-waarde	180.000	185.000	190.000	195.000	200.000
Marktwaarde UP voor aanpassing	126.212	128.184	130.155	132.127	134.098
Marktwaarde UP na aanpassing	130.559	132.751	134.942	137.134	139.325
Delta marktwaarde UP	3,4%	3,6%	3,7%	3,8%	3,9%
Gemiddeld effect marktwaarde UP	3,7%	hogere marktwaarde			

4. Integrale effecten

4.1. Werkwijze berekenen integrale effecten

4.1.1. Proefsets

Wij gebruikten een proefset van 2.000 eenheden voor het doorrekenen van de effecten voor woongelegenheden. Deze proefset bestaat uit 1.000 MGW en 500 EGW, 250 studenteneenheden en 250 extramurale zorgeenheden. De proefset hebben wij vervolgens doorgerekend voor alle 40 COROP-regio's en de 4 grote steden (COROP+4) omdat het handboek vanaf 2017 differentieert naar deze regio's. Voor het berekenen van de waardeverschillen voor de vastgoedcategorieën BOG, MOG, intramuraal zorgvastgoed en parkeergelegenheden gebruikten wij een kleinere proefset van in totaal 200 eenheden, 50 eenheden voor elk van de vier vastgoedcategorieën. In deze proefset is per vastgoedcategorie gedifferentieerd naar regio zodat alle landsdelen in de set zijn vertegenwoordigd.

4.1.2. Rekenwijze integrale waardeverschillen

Wij rekenden van de proefsets vervolgens de basiswaardering door, conform de normen en methoden van het handboek 2020 en de gewijzigde normen van het handboek 2021.

Voor de waardering volgens het handboek 2021 pasten wij het objectgegeven WOZ-waarde aan met de jaar-op-jaar ontwikkeling per regio van de prijsindex bestaande koopwoningen van het tweede kwartaal 2020 tot en met het tweede kwartaal 2021.

Daarnaast pasten wij het objectgegeven contracthuur aan door een aanname te doen voor de in 2021 toegepaste huurverhoging van 1,90%. De werkelijk toegepaste huurverhoging verschilt per corporatie.

NB

In de getoonde effecten is nog niet de verlaging van het tarief van de verhuurderheffing meegenomen.

Op het moment van publicatie van het handboek 2021 stonden de gewijzigde tarieven nog niet vast. Het effect van wijziging van de tarieven verhuurderheffing is behandeld in paragraaf 3.2.

4.2. Waardeverschillen EGW en MGW

4.2.1. Waardeverschillen woongelegenheden EGW en MGW per COROP+4 regio

In onderstaande tabel geven we de berekende gemiddelde waarden en het daaruit volgende verschil tussen de marktwaarde 2021 en 2021 weer in procenten.

De letters A t/m E in de eerste rij verwijzen naar de toelichting.

Waardeverschillen EGW en MGW						
	A	B	C	D	E	F
Hele portefeuille	118.052	1,1%	119.296	112.668	123.875	9,9%
COROP regio plus 4 grote steden	Gemiddelde MW 2020 op basis handboek 2020	Effect validatie 2020	Gemiddelde MW 2020* ná correctie op basis van validatie	Gemiddelde MW 2020** ná correctie op basis ovb	Gemiddelde MW 2021	% verschil gemiddelde MW 2021 tov MW na validatie 2020
Oost-Groningen	89.616	-4,8%	85.315	80.575	91.687	13,8%
Delfzijl en omgeving	93.331	-1,0%	92.398	87.265	96.415	10,5%
Overig Groningen	120.231	2,2%	122.876	116.050	129.560	11,6%
Noord-Friesland	107.157	3,0%	110.372	104.240	115.588	10,9%
Zuidwest-Friesland	106.814	5,0%	112.155	105.924	114.976	8,5%
Zuidoost-Friesland	105.711	4,0%	109.939	103.832	113.954	9,7%
Noord-Drenthe	101.240	-0,2%	101.037	95.424	106.873	12,0%
Zuidoost-Drenthe	103.190	-2,1%	101.023	95.411	106.410	11,5%
Zuidwest-Drenthe	106.987	-	106.987	101.043	111.608	10,5%
Noord-Overijssel	115.470	3,3%	119.281	112.654	124.065	10,1%
Zuidwest-Overijssel	112.310	-1,5%	110.626	104.480	117.681	12,6%
Twente	107.860	1,2%	109.154	103.090	113.624	10,2%
Veluwe	110.185	2,2%	112.609	106.353	117.644	10,6%
Achterhoek	100.631	-1,0%	99.624	94.090	105.053	11,7%
Arnhem/Nijmegen	120.155	4,2%	125.201	118.245	131.588	11,3%
Zuidwest-Gelderland	114.511	-1,6%	112.679	106.419	118.965	11,8%
Utrecht	135.476	-4,0%	130.057	122.831	134.108	9,2%
Kop van Noord-Holland	112.889	-3,2%	109.277	103.206	115.849	12,3%
Alkmaar en omgeving	114.977	2,8%	118.197	111.630	121.280	8,6%
IJmond	121.025	-0,5%	120.419	113.730	125.804	10,6%
Agglomeratie Haarlem	137.852	-2,5%	134.406	126.939	141.594	11,5%
Zaanstreek	124.189	2,0%	126.672	119.635	132.528	10,8%
Groot-Amsterdam	134.031	2,5%	137.382	129.750	138.439	6,7%
Het Gooi en Vechtstreek	135.067	3,9%	140.335	132.539	140.894	6,3%
Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	139.906	-	139.906	132.133	141.786	7,3%
Agglomeratie 's-Gravenhage	125.283	6,1%	132.925	125.541	138.683	10,5%
Delft en Westland	132.278	5,0%	138.891	131.175	141.276	7,7%
Oost-Zuid-Holland	135.945	-	135.945	128.393	140.310	9,3%
Groot-Rijnmond	120.772	6,3%	128.380	121.248	134.409	10,9%
Zuidoost-Zuid-Holland	120.384	2,6%	123.514	116.652	125.872	7,9%
Zeeuwsch-Vlaanderen	100.498	-	100.498	94.915	106.084	11,8%
Overig Zeeland	101.833	1,5%	103.360	97.618	108.433	11,1%
West-Noord-Brabant	109.181	4,6%	114.204	107.859	117.446	8,9%
Midden-Noord-Brabant	112.025	6,4%	119.195	112.573	123.723	9,9%
Noordoost-Noord-Brabant	124.120	2,8%	127.595	120.507	131.022	8,7%
Zuidoost-Noord-Brabant	132.693	-1,5%	130.702	123.441	133.658	8,3%
Noord-Limburg	105.754	-	105.754	99.878	108.435	8,6%
Midden-Limburg	105.638	2,0%	107.751	101.765	110.829	8,9%

Waardeverschillen EGW en MGW						
	A	B	C	D	E	F
Hele portefeuille	118.052	1,1%	119.296	112.668	123.875	9,9%
COROP regio plus 4 grote steden	Gemiddelde MW 2020 op basis handboek 2020	Effect validatie 2020	Gemiddelde MW 2020* ná correctie op basis van validatie	Gemiddelde MW 2020** ná correctie op basis ovb	Gemiddelde MW 2021	% verschil gemiddelde MW 2021 tov MW na validatie 2020
Zuid-Limburg	99.540	-2,0%	97.549	92.129	100.685	9,3%
Flevoland	119.478	0,1%	119.597	112.953	128.581	13,8%
Amsterdam	145.264	-0,3%	144.828	136.782	144.588	5,7%
's-Gravenhage	137.349	5,4%	144.766	136.723	150.681	10,2%
Rotterdam	140.651	-4,0%	135.025	127.524	139.674	9,5%
Utrecht (gemeente)	154.785	-2,7%	150.606	142.239	158.131	11,2%

Toelichting bij de kolommen:

- Kolom A bevat de gemiddelde marktwaarde per VHE per regio van de proefset op basis van de uitgangspunten voor de basisversie in het handboek 2020.
- Het handboek 2020 is medio 2021 gevalideerd waarbij de full versie taxaties zijn vergeleken met de basisversie waarderingen. De afwijkingen die bij deze validatie zijn geconstateerd hebben in combinatie met een expert opinion geleid tot de afwijkingen gepresenteerd in kolom B. De percentages in deze kolom geven aan in hoeverre een full waardering 2020 uit de validatie gemiddeld afwijkt van een waardering conform de basisversie van het handboek 2020. Deze percentages zijn toegepast om de waarden conform de basisversie van het handboek 2020 te corrigeren tot de waarde in kolom C.
- Kolom C geeft vervolgens de gemiddelde marktwaarde per VHE per regio van de proefset weer door het toepassen van de correctie in kolom B op de in kolom A weergegeven waarden conform de uitgangspunten van het handboek 2019. Deze waarden vormen de grondslag voor het bepalen van de waardeontwikkeling als gevolg van het toepassen van de uitgangspunten van het handboek 2020.
- Bij de berekening volgens het handboek 2021 worden op alle momenten een tarief overdrachtsbelasting van 8% gebruikt. In de waardering volgens het handboek 2020 was dat niet het geval. Om in de waardeontwikkeling een gelijkwaardig vergelijk te maken is de marktwaarde 2020 gecorrigeerd alsof ook daar een tarief van 8% overdrachtsbelasting gold in alle jaren.
- Kolom E geeft de gemiddelde waarde per VHE en per regio van de proefset weer op basis van de uitgangspunten van de basisversie van het handboek 2021.
- Kolom F geeft per regio de waardeontwikkeling weer die het gevolg is van het toepassen van de uitgangspunten van de basisversie van de waardering in het handboek 2021 door de waarden 2020 in kolom E af te zetten tegen de, op basis van de uitkomsten van de validatie en de expert opinion, gecorrigeerde waarde handboek 2020 zoals opgenomen in kolom D.

In de volgende tabel is weergegeven hoe de ontwikkeling van de marktwaarden conform het handboek 2021 zich verhoudt tot de ontwikkeling van de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) in de regio. Het % prijsindex bestaande koopwoningen betreft hier de percentuele jaar-op-jaar stijging van de PBK in de periode van het tweede kwartaal 2020 tot en met het tweede kwartaal 2021.

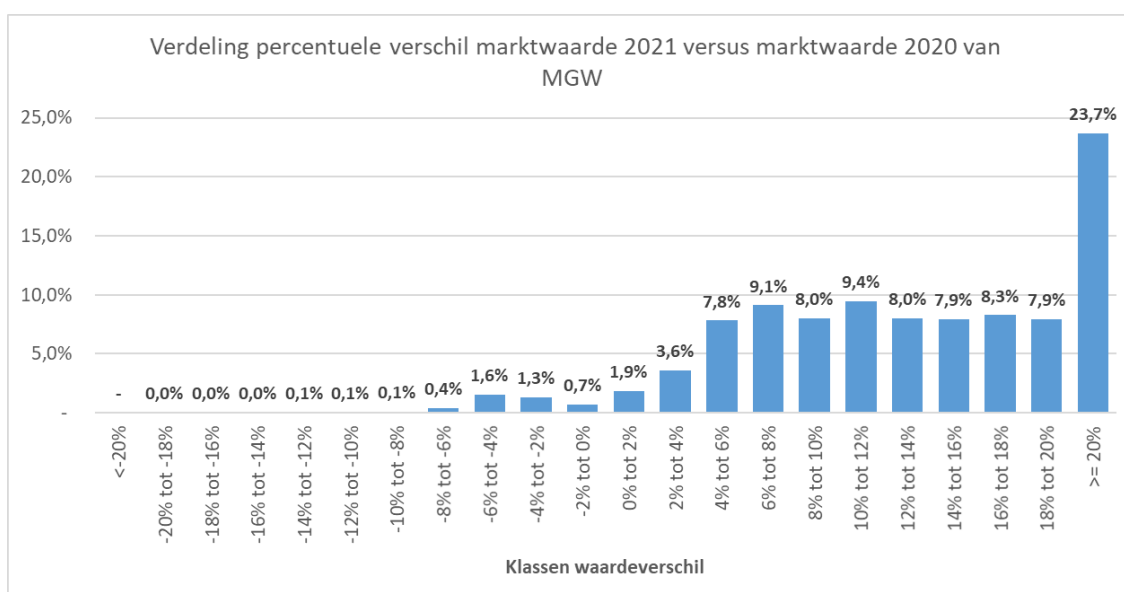
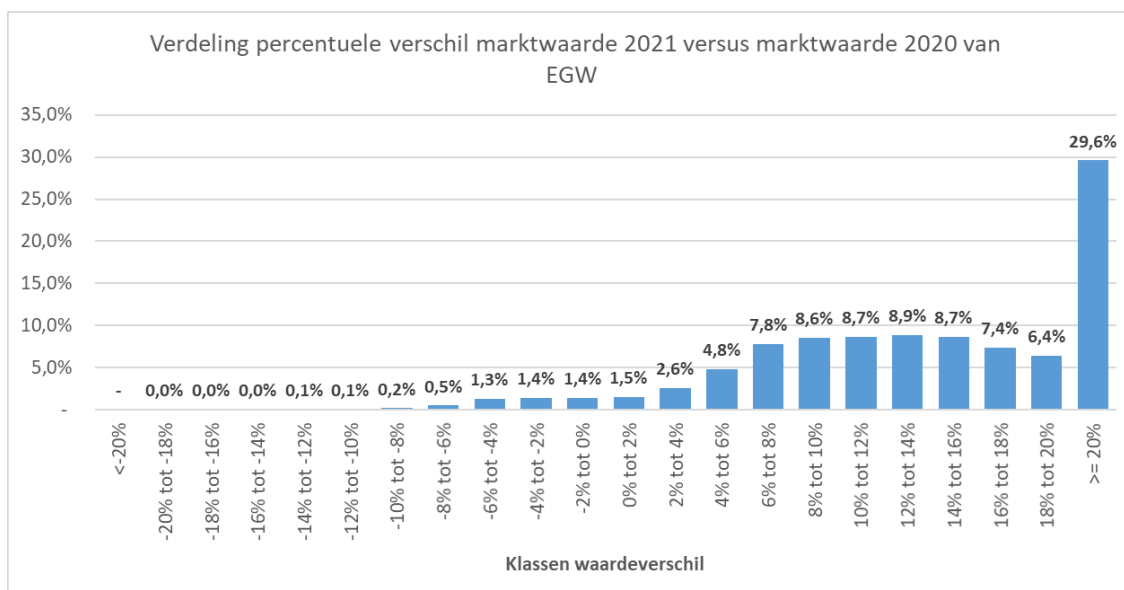
Waardeverschillen EGW en MGW afgezet tegen PBK per regio			
	A	B	C
Hele portefeuille	9,9%	13,0%	77%
COROP regio plus 4 grote steden	% verschil gemiddelde MW 2021 tov MW na validatie 2020	% Prijsindex bestaande koopwoningen 2021	MW ontwikkeling als % ontwikkeling PBK
Oost-Groningen	13,8%	19,6%	70%
Delfzijl en omgeving	10,5%	14,0%	75%
Overig Groningen	11,6%	14,3%	81%
Noord-Friesland	10,9%	15,5%	70%
Zuidwest-Friesland	8,5%	13,3%	64%
Zuidoost-Friesland	9,7%	15,9%	61%
Noord-Drenthe	12,0%	15,1%	79%
Zuidoost-Drenthe	11,5%	15,8%	73%
Zuidwest-Drenthe	10,5%	16,1%	65%
Noord-Overijssel	10,1%	13,7%	74%
Zuidwest-Overijssel	12,6%	15,6%	81%
Twente	10,2%	13,3%	77%
Veluwe	10,6%	14,6%	73%
Achterhoek	11,7%	14,6%	80%
Arnhem/Nijmegen	11,3%	14,6%	77%
Zuidwest-Gelderland	11,8%	14,7%	80%
Utrecht	9,2%	13,7%	67%
Kop van Noord-Holland	12,3%	15,2%	81%
Alkmaar en omgeving	8,6%	14,8%	58%
IJmond	10,6%	14,1%	75%
Agglomeratie Haarlem	11,5%	14,4%	80%
Zaanstreek	10,8%	15,5%	70%
Groot-Amsterdam	6,7%	9,0%	74%
Het Gooi en Vechtstreek	6,3%	12,8%	49%
Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	7,3%	11,7%	62%
Agglomeratie 's-Gravenhage	10,5%	13,3%	79%
Delft en Westland	7,7%	11,5%	67%
Oost-Zuid-Holland	9,3%	13,2%	70%
Groot-Rijnmond	10,9%	13,7%	79%
Zuidoost-Zuid-Holland	7,9%	10,0%	79%
Zeeuwsch-Vlaanderen	11,8%	15,7%	75%
Overig Zeeland	11,1%	15,9%	70%
West-Noord-Brabant	8,9%	11,9%	75%
Midden-Noord-Brabant	9,9%	13,3%	74%
Noordoost-Noord-Brabant	8,7%	11,7%	75%
Zuidoost-Noord-Brabant	8,3%	12,4%	67%
Noord-Limburg	8,6%	11,5%	75%
Midden-Limburg	8,9%	12,1%	74%
Zuid-Limburg	9,3%	12,4%	75%
Flevoland	13,8%	17,0%	81%
Amsterdam	5,7%	7,5%	76%
's-Gravenhage	10,2%	13,2%	77%
Rotterdam	9,5%	12,9%	74%
Utrecht (gemeente)	11,2%	14,0%	80%

De kolommen toegelicht:

- Is de ontwikkeling van de marktwaarde 2021 afgezet tegen de marktwaarde 2020.
- Is de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) per regio over 2021 (jaar-op-jaar ontwikkeling tweede kwartaal 2020 tot en met tweede kwartaal 2021).
- In deze kolom wordt weergegeven hoe de marktwaardeontwikkeling zich verhoudt tot de prijsontwikkeling van bestaande koopwoningen.

4.2.2. Verdeling verschillen in marktwaarde EGW en MGW

In onderstaande twee grafieken geven wij weer hoe de waardeverschillen voor EGW en voor MGW zijn verdeeld.



- Zowel bij EGW als MGW liggen nagenoeg alle waardeverschillen aan de positieve kant van het spectrum.
- Voor de EGW geldt dat 95,0% van de VHE een waardeontwikkeling kent van 0% of hoger. Voor 5,0 % geldt een negatieve waardeontwikkeling
- Voor MGW ligt de waardeontwikkeling nog meer aan de positieve kant van het spectrum: 96% van de eenheden kent een waardeontwikkeling van 0% of meer en slechts 4% kent een waardedaling.

4.2.3. Verschillen in gemiddelde markthuur, disconteringsvoeten en onderhoud van EGW en MGW

In onderstaande tabel wordt per regio weergegeven wat in de proef dataset de gemiddelde markthuren en discontovoeten zijn in de waardering 2020 en 2021 en hoe deze percentueel verschillen. De discontovoet per VHE is afhankelijk van het scenario per VHE. De gemiddelde discontovoet is daarom niet het gemiddelde voor het doorexploiteer- of uitpondscenario, maar komt voort uit een menging van beiden.

Verschillen markthuren en discontovoeten EGW en MGW						
	712	718	0,8%	6,54%	6,05%	-0,48%
	Gemiddelde markthuur per maand 2020	Gemiddelde markthuur per maand 2021	%verschil markthuur 2021 tov markthuur 2020	Gemiddelde discontovoet 2020	Gemiddelde discontovoet 2021	%-punt verschil discontovoet 2021 tov 2020
Oost-Groningen	680	701	3,0%	8,65%	8,21%	-0,44%
Delfzijl en omgeving	702	706	0,6%	8,17%	7,64%	-0,52%
Overig Groningen	716	723	1,0%	6,27%	5,69%	-0,57%
Noord-Friesland	698	724	3,7%	6,87%	6,35%	-0,52%
Zuidwest-Friesland	701	701	-0,1%	6,92%	6,21%	-0,71%
Zuidoost-Friesland	689	693	0,6%	6,91%	6,25%	-0,66%
Noord-Drenthe	670	690	3,0%	7,29%	6,63%	-0,65%
Zuidoost-Drenthe	716	702	-2,0%	7,29%	6,73%	-0,56%
Zuidwest-Drenthe	703	706	0,5%	6,95%	6,40%	-0,55%
Noord-Overijssel	720	716	-0,6%	6,57%	5,89%	-0,68%
Zuidwest-Overijssel	708	706	-0,2%	6,65%	6,10%	-0,55%
Twente	692	683	-1,3%	6,82%	6,14%	-0,67%
Veluwe	693	702	1,4%	6,69%	6,10%	-0,59%
Achterhoek	692	697	0,6%	7,39%	6,81%	-0,58%
Arnhem/Nijmegen	724	734	1,3%	6,24%	5,65%	-0,59%
Zuidwest-Gelderland	712	722	1,4%	6,54%	6,16%	-0,37%
Utrecht	726	738	1,7%	5,77%	5,69%	-0,09%
Kop van Noord-Holland	704	695	-1,2%	6,61%	6,11%	-0,50%
Alkmaar en omgeving	722	709	-1,8%	6,62%	5,99%	-0,63%
IJmond	747	743	-0,5%	6,50%	6,01%	-0,48%
Agglomeratie Haarlem	735	741	0,7%	5,78%	5,49%	-0,30%
Zaanstreek	729	734	0,7%	6,21%	5,72%	-0,50%
Groot-Amsterdam	725	745	2,7%	5,84%	5,63%	-0,21%
Het Gooi en Vechtstreek	736	746	1,4%	5,88%	5,54%	-0,34%
Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	736	743	0,9%	5,69%	5,48%	-0,21%
Agglomeratie 's-Gravenhage	707	738	4,4%	6,03%	5,57%	-0,47%
Delft en Westland	691	714	3,2%	5,63%	5,31%	-0,32%
Oost-Zuid-Holland	724	717	-1,0%	5,76%	5,36%	-0,40%
Groot-Rijnmond	718	726	1,1%	6,30%	5,62%	-0,68%
Zuidoost-Zuid-Holland	735	728	-0,9%	6,45%	5,90%	-0,54%
Zeeuwsch-Vlaanderen	664	644	-2,9%	7,27%	6,54%	-0,73%
Overig Zeeland	708	711	0,5%	7,36%	6,67%	-0,69%
West-Noord-Brabant	688	702	2,1%	6,72%	6,07%	-0,65%
Midden-Noord-Brabant	700	730	4,3%	6,62%	6,01%	-0,61%
Noordoost-Noord-Brabant	715	721	0,8%	6,14%	5,69%	-0,44%
Zuidoost-Noord-Brabant	716	713	-0,4%	5,79%	5,53%	-0,27%
Noord-Limburg	692	696	0,6%	6,88%	6,44%	-0,45%
Midden-Limburg	712	709	-0,5%	7,11%	6,44%	-0,66%
Zuid-Limburg	723	715	-1,1%	7,65%	7,20%	-0,45%
Flevoland	742	743	0,1%	6,56%	5,99%	-0,57%
Amsterdam	745	755	1,3%	5,67%	5,52%	-0,15%
's-Gravenhage	686	719	4,8%	5,48%	5,14%	-0,34%
Rotterdam	735	745	1,3%	5,70%	5,60%	-0,10%
Utrecht (gemeente)	747	754	0,9%	5,40%	5,17%	-0,23%

4.2.4. Duiding waardeverschillen EGW en MGW

Zoals eerder vermeld is een exacte duiding van de waardeverschillen een complexe zaak en afhankelijk van de samenstelling van de portefeuille.

Om de in paragraaf 4.2.1 genoemde waardeverschillen te duiden zijn dit de belangrijkste verklarende factoren:

1. In de waardering 2021 wordt gerekend met de WOZ-waarde met peildatum 1-1-2020. In de waardering 2020 was de peildatum 1-1-2019. De ontwikkeling van de WOZ-waarde en leegwaarden in 2019 heeft invloed op de waarde. In heel Nederland steeg de gemiddelde WOZ-waarde in 2019 met 9,5%. In sommige regio's is deze ontwikkeling zeer groot: in de gemeente Rotterdam nam de WOZ-waarde over 2019 toe met 17,5%. In alle G4 gemeenten lag de stijging boven de 10%.
2. Het bovenstaande effect van de gestegen WOZ-waarde over het jaar 2019 betreft een objectgegeven. Daarbij komt nog de leegwaardestijging over het jaar 2020 en 2021 conform het handboek.
In Rotterdam is de leegwaardeontwikkeling nog eens 8,5% in 2020 en 12,9% in 2021, zodat de leegwaarde primo 2021 bijna 40% hoger ligt dan de WOZ-waarde primo 2018. Dit verklaart mede de waardeverschillen in de vier grote steden. Hetzelfde effect zien we in andere sterke regio's met een hoger dan gemiddelde ontwikkeling van de WOZ-waarde en een hoger dan gemiddelde leegwaardestijging.
3. Het verschil tussen de markthuurlijsten volgens het handboek 2021 en volgens 2020 speelt uitsluitend een rol in het doorexploteerscenario. Het effect van deze aanpassing is het sterkst in regio's waar het percentage uitponden relatief laag is. Tevens zijn de markthuren maar beperkt gestegen.
4. Het verschil tussen de discontovoet. Over de hele portefeuille genomen neemt de gemiddelde discontovoet af, maar er zijn wel regionale verschillen. De regio Groot-Rijnmond laat een relatief grote daling zien: tegenover 6,30% in 2020 staat in 2021 een gemiddelde discontovoet van 5,62%, een afname met 0,68%-punt. Dit is mede één van de verklarende factoren voor de waardeverschillen in deze regio.
5. Het percentage van de waardering dat voortkomt uit het uitpondscenario.

In onderstaande tabel zijn de gegevens voor deze vijf factoren opgenomen.

Waardeverschillen EGW en MGW, belangrijkste verklarende factoren									
	9,9%	Leegwaarde ontwikkeling				0,8%	-0,48%	37%	28%
		2021	2020	2021	2022				
COROP regio plus 4 grote steden	% verschil MW 2021 tov 2020	2021 PBK	2020 (handboek 2021)	2021 (handboek 2021)	2022 (handboek 2021)	%verschil markthuur 2021 tov 2020	%-punt verschil discontovoet 2021 tov 2020	%MW op basis UP 2020	%MW op basis UP 2021
Oost-Groningen	13,8%	19,6%	10,40%	14,90%	8,50%	3,0%	-0,44%	95%	85%
Delfzijl en omgeving	10,5%	14,0%	10,40%	14,90%	8,50%	0,6%	-0,52%	86%	73%
Overig Groningen	11,6%	14,3%	10,40%	14,90%	8,50%	1,0%	-0,57%	32%	19%
Noord-Friesland	10,9%	15,5%	7,70%	15,50%	8,80%	3,7%	-0,52%	47%	31%
Zuidwest-Friesland	8,5%	13,3%	7,70%	15,50%	8,80%	-0,1%	-0,71%	47%	34%
Zuidoost-Friesland	9,7%	15,9%	7,70%	15,50%	8,80%	0,6%	-0,66%	52%	40%
Noord-Drenthe	12,0%	15,1%	8,50%	15,30%	8,70%	3,0%	-0,65%	78%	53%
Zuidoost-Drenthe	11,5%	15,8%	8,50%	15,30%	8,70%	-2,0%	-0,56%	58%	52%
Zuidwest-Drenthe	10,5%	16,1%	8,50%	15,30%	8,70%	0,5%	-0,55%	53%	40%
Noord-Overijssel	10,1%	13,7%	8,60%	13,80%	7,90%	-0,6%	-0,68%	33%	20%
Zuidwest-Overijssel	12,6%	15,6%	8,60%	13,80%	7,90%	-0,2%	-0,55%	41%	29%
Twente	10,2%	13,3%	8,60%	13,80%	7,90%	-1,3%	-0,67%	53%	38%
Veluwe	10,6%	14,6%	8,10%	14,30%	8,20%	1,4%	-0,59%	45%	30%
Achterhoek	11,7%	14,6%	8,10%	14,30%	8,20%	0,6%	-0,58%	67%	51%
Arnhem/Nijmegen	11,3%	14,6%	8,10%	14,30%	8,20%	1,3%	-0,59%	26%	17%
Zuidwest-Gelderland	11,8%	14,7%	8,10%	14,30%	8,20%	1,4%	-0,37%	33%	28%
Utrecht	9,2%	13,7%	7,70%	13,10%	7,60%	1,7%	-0,09%	14%	16%
Kop van Noord-Holland	12,3%	15,2%	6,50%	12,20%	7,10%	-1,2%	-0,50%	36%	28%
Alkmaar en omgeving	8,6%	14,8%	6,50%	12,20%	7,10%	-1,8%	-0,63%	30%	22%
IJmond	10,6%	14,1%	6,50%	12,20%	7,10%	-0,5%	-0,48%	25%	17%
Agglomeratie Haarlem	11,5%	14,4%	6,50%	12,20%	7,10%	0,7%	-0,30%	13%	11%
Zaanstreek	10,8%	15,5%	6,50%	12,20%	7,10%	0,7%	-0,50%	21%	16%
Groot-Amsterdam	6,7%	9,0%	6,50%	12,20%	7,10%	2,7%	-0,21%	14%	14%
Het Gooi en Vechtstreek	6,3%	12,8%	8,00%	12,10%	7,10%	1,4%	-0,34%	14%	8%
Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	7,3%	11,7%	8,00%	12,10%	7,10%	0,9%	-0,21%	13%	12%
Agglomeratie 's-Gravenhage	10,5%	13,3%	8,00%	12,10%	7,10%	4,4%	-0,47%	22%	14%
Delft en Westland	7,7%	11,5%	8,00%	12,10%	7,10%	3,2%	-0,32%	18%	14%
Oost-Zuid-Holland	9,3%	13,2%	8,00%	12,10%	7,10%	-1,0%	-0,40%	15%	11%
Groot-Rijnmond	10,9%	13,7%	8,00%	12,10%	7,10%	1,1%	-0,68%	26%	17%
Zuidoost-Zuid-Holland	7,9%	10,0%	8,00%	12,10%	7,10%	-0,9%	-0,54%	28%	18%
Zeeuwsch-Vlaanderen	11,8%	15,7%	8,30%	15,90%	9,00%	-2,9%	-0,73%	77%	69%
Overig Zeeland	11,1%	15,9%	8,30%	15,90%	9,00%	0,5%	-0,69%	58%	45%
West-Noord-Brabant	8,9%	11,9%	7,60%	12,20%	7,10%	2,1%	-0,65%	48%	25%
Midden-Noord-Brabant	9,9%	13,3%	7,60%	12,20%	7,10%	4,3%	-0,61%	39%	19%
Noordoost-Noord-Brabant	8,7%	11,7%	7,60%	12,20%	7,10%	0,8%	-0,44%	21%	15%
Zuidoost-Noord-Brabant	8,3%	12,4%	7,60%	12,20%	7,10%	-0,4%	-0,27%	15%	15%
Noord-Limburg	8,6%	11,5%	7,90%	11,70%	6,90%	0,6%	-0,45%	53%	38%
Midden-Limburg	8,9%	12,1%	7,90%	11,70%	6,90%	-0,5%	-0,66%	49%	32%
Zuid-Limburg	9,3%	12,4%	7,90%	11,70%	6,90%	-1,1%	-0,45%	59%	52%
Flevoland	13,8%	17,0%	9,50%	16,80%	9,40%	0,1%	-0,57%	32%	27%
Amsterdam	5,7%	7,5%	4,70%	7,50%	4,80%	1,3%	-0,15%	9%	7%
's-Gravenhage	10,2%	13,2%	7,50%	13,20%	7,60%	4,8%	-0,34%	15%	10%
Rotterdam	9,5%	12,9%	8,50%	12,90%	7,50%	1,3%	-0,10%	13%	16%
Utrecht (gemeente)	11,2%	14,0%	9,40%	14,00%	8,00%	0,9%	-0,23%	10%	10%

4.3. Integrale waardeverschillen studenteneenheden en extramurale zorgenheden

In de meeste gevallen moet voor studenten- en extramurale zorgenheden de full versie van de waardering worden toegepast. In de basisversie zijn de parameters voor de discontovoet en voor het instandhoudingsonderhoud aangepast.

Voor studenteneenheden zijn de effecten van deze aanpassingen:

- De gemiddelde discontovoet is gedaald met 0,16%-punt van 6,84% naar 6,68%.

- Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud is toegenomen van gemiddeld €846 in 2020 naar €864 per eenheid in 2021, een stijging van 2,2%.
- De gemiddelde huur is licht afgenomen van €457,- per maand per eenheid in 2020 naar €456, een daling van 0,25%.
- Deze aanpassingen hebben tot gevolg dat de marktwaarde 2021 volgens de basis versie gemiddeld 2,9% lager is dan de marktwaarde 2020. Omdat de discontovoet regio-afhankelijk is, verschilt de gemiddelde waardedaling per regio:
 - In Noord is de waardedaling 3,1%
 - In Oost is de waardedaling 3,0%
 - In Zuid is de waardedaling 3,0% en
 - In West is de waardedaling 2,7%.

Voor extramurale zorgeenheden zijn de effecten van deze aanpassingen:

- De gemiddelde discontovoet is afgenomen met 0,16%-punt van 7,44% naar 7,28%.
- Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud is flink toegenomen van gemiddeld € 1.584,- naar € 1.659,- per eenheid per jaar, een stijging van 4,8%.
- De gemiddelde huur per eenheid per maand is licht gestegen van € 705,- naar € 714,-.
- Deze aanpassing hebben tot gevolg dat de marktwaarde 2021 volgens de basis versie gemiddeld 2,5% lager is dan de marktwaarde 2020. Omdat de discontovoet regio-afhankelijk is, verschilt de gemiddelde waardedaling per regio:
 - In Noord is de waardedaling 2,6%
 - In Oost is de waardedaling 2,6%
 - In Zuid is de waardedaling 2,6% en
 - In West is de waardedaling 4,4%.

4.4. Integrale waardeverschillen BOG, MOG, ZOG en parkeergelegenheden

Voor de vastgoedcategorieën BOG, MOG, ZOG geldt in het handboek 2021 geen methodische wijzigingen maar uitsluitend een aanpassing van de parameters.

Voor deze categorieën is ook de regionale verfijning niet toegepast. Voor de categorieën geven we de waardeverschillen op hoofdlijnen.

Vastgoedcategorie	Waardeverschil 2021 tov 2020 gemiddeld	Discontovoet 2021 tov 2020 in %-punt
BOG	Plus 1,5%	Minus 0,25%-punt
MOG	Plus 1,5%	Minus 0,27%-punt
ZOG	Plus 2,7%	Minus 0,46%-punt
Parkeergelegenheden	Plus 4,1%	Minus 0,32%-punt

De waardedaling voor deze categorieën komen in de basisversie voort uit de toename van onderhoud- en beheerlasten en een toename van de discontovoet.