

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 2023 VERSUS 2022

Chander Jagernath
Berkay Onyil
Martijn Nawroth

Rotterdam, 4 april 2024

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 31 oktober 2023	3
1.5. Opbouw rapport	4
2. Aanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	5
2.1. Aanpassing objectgegevens	5
2.1.1. Effect aanpassing WOZ-waarde	5
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	7
2.2.3. Effect leegwaardestijging	7
2.2.4. Effect disconteringsvoet	9
2.2.5. Effect prijsinflatie	9
3. Effect wijziging wet- en regelgeving	10
3.1. Effect wijziging tarief overdrachtsbelasting per 1 januari 2024	10
4. Integrale effecten	11
4.1. Werkwijze berekenen integrale effecten	11
4.1.1. Datasets, de full sets van de validatie	11
4.1.2. Rekenwijze integrale waardeverschillen	11
4.2. Waardeverschillen EGW en MGW	11
4.2.1. Waardeverschillen woongelegenheden EGW en MGW per COROP+4 regio	11
4.2.2. Verschillen in gemiddelde markthuur, disconteringsvoeten en onderhoud van EGW en MGW	13
4.2.3. Duiding waardeverschillen EGW en MGW	15

1. Inleiding

Deze rapportage gaat over het verschil in berekende waarden conform de basisversie van het handboek 2023 en de in maart 2024 gepubliceerde update van het handboek marktwaardering 2023. Verder geeft deze rapportage inzicht in de effecten van verschillende parameters op de marktwaarde.

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 2023;
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 drie aspecten:

1. de effecten van aanpassing van parameters als gevolg van marktontwikkelingen;
2. de effecten van de aanpassing van parameters op basis van het validatieonderzoek 2023;
3. de effecten van aanpassingen in de methodiek van het handboek.

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 2022 rekende en hoe deze berekeningen conform handboek 2023 zijn uitgevoerd. Het handboek 2023 is methodisch beperkt gewijzigd ten opzichte van het handboek 2022.

Vanaf het handboek 2022 wordt de leegwaardestijging berekend op basis van de COROP-gebieden en de G4-steden. Daarvoor werd dit bepaald op basis van de provincies en G4-steden.

1.4. Effect wijzigingen uit nota van wijzigingen van 31 oktober 2023

In de op 31 oktober 2023¹ gepubliceerde nota wijzigingen zijn de belangrijkste wijzigingen in het handboek 2023 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.

Nr.	Wijziging	Effect op waarde basisversie	Apart aandacht
2.1	Actualisatie tabel bouwjaren en WOZ-klassen	Ja	Nee
2.2	Flexwoningen	Nee	Nee

¹ <https://www.ilent.nl/documenten/leefomgeving-en-wonen/autoriteit-woningcorporaties/publicaties-cijfers-en-wetgeving/publicaties/nota-van-wijzigingen-handboek-2023>

Nr.	Wijziging	Effect op waarde basisversie	Apart aandacht
3.1	Vervanging van 'stijging' door 'ontwikkeling'	Nee	Nee
3.2	Aanscherping term gebruikersoppervlakte NRVT vs. NEN2580	Nee	Nee
3.3	Aanpassing tabel overdrachtsbelasting	Ja	Ja, in paragraaf 3.1
3.4	Aanpassing tabel loonontwikkeling	Nee	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 2023.

2. Aanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen

2.1. Aanpassing objectgegevens

Een aantal objectgegevens uit tabel 5 van het handboek wijkt in 2023 af ten opzichte van hetzelfde gegeven in handboek 2022 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 contracthuur.

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 en regio's afwijken.

2.1.1. Effect aanpassing WOZ-waarde

Voor de voorbeeldwoning is het effect op de marktwaarde van een 5,0% hogere WOZ-waarde gemiddeld circa -0,6%. In de basiswaardering van doorexpluiten werkt een hogere WOZ-waarde negatief op de marktwaarde omdat de WOZ o.a. de basis is voor de OZB. In het voorbeeld resulteert een 5,0% hogere WOZ-waarde tot een 0,6% lagere marktwaarde. In het scenario uitponden leidt 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. Een gemiddelde stijging van 5,0% leidt in dit scenario tot gemiddeld een hogere marktwaarde van 8,0%.

Belangrijkste uitgangspunten					
Type woning	MGW				
Oppervlakte	85	m ² GBO			
Contracthuur per maand	600	€/maand			
Mutatiegraad	5,00%	%			
Markthuur	930	€/maand			
Discontovoet DE	5,69%	%			
Discontovoet UP	6,45%	%			
WOZ-waarde	235.000	€			
Leegwaarde	189.100	€			
Onderhoud DE	1.754	€/jaar			
Onderhoud UP	1.010	€/jaar			
Effect WOZ-waarde	0	1	2	3	4
WOZ-waarde	235.000	246.750	258.500	270.250	282.000
Delta WOZ-waarde t.o.v. nulsituatie	-	5,00%	10,00%	15,00%	20,00%
Marktwaarde DE	155.512	155.158	154.804	154.450	154.096
Delta marktwaarde t.o.v. nulsituatie		-0,2%	-0,5%	-0,7%	-0,9%
Effect per 5% hogere WOZ-waarde	-0,6%	marktwaarde bij 5% mutatiegraad			
Marktwaarde UP	147.766	152.502	157.238	161.974	166.710
Delta marktwaarde doorexpluiten tov nulsituatie		3,2%	6,4%	9,6%	12,8%
Effect per 5% hogere WOZ-waarde	8,0%	marktwaarde bij 5% mutatiegraad			

2.1.2. Effect aanpassing contracturen

De contracturen moeten in de objectgegevens voor de waardering 2023 aangepast worden afgezet tegen de contracturen van het voorgaande kalenderjaar (2022). 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 1,3% hogere marktwaarde voor elke 1,0% hogere contracthuur in het doorexpluiten en dit effect is circa 1,2% in het uitponden.

Belangrijkste uitgangspunten					
Type woning	MGW				
Oppervlakte	85	m ²	GBO		
Contractuur per maand	600	€/maand			
Mutatiegraad	5,00%	%			
Markthuur	930	€/maand			
Discontovoet DE	5,69%	%			
Discontovoet UP	6,45%	%			
WOZ-waarde	235.000	€			
Leegwaarde	189.100	€			
Onderhoud DE	1.754	€/jaar			
Onderhoud UP	1.010	€/jaar			
Effect contractuur	0	1	2	3	4
Contractuur per maand	600	606	612	618	624
Delta contractuur t.o.v. nulsituatie	-	1,00%	2,00%	3,00%	4,00%
Marktwaarde DE	155.512	156.303	157.094	157.884	158.675
Delta marktwaarde t.o.v. nulsituatie		0,5%	1,0%	1,5%	2,0%
Effect per 1% hogere contractuur	1,3%	marktwaarde			
Marktwaarde UP	147.766	148.483	149.200	149.917	150.634
Delta marktwaarde doorexpluiten t.o.v. nulsituatie		0,5%	1,0%	1,5%	1,9%
Effect per 1% hogere contractuur	1,2%	marktwaarde			

2.2. Aanpassing macro-economische parameters

Naast de aanpassing van de objectgegevens, bevat het handboek 2023 ook nieuwe aannamen voor macro-economische ontwikkelingen als prijsinflatie, loonstijging, bouwkostenontwikkeling, leegwaardestijging en markthuur. Deze parameters zitten in de waardering 2023 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, de markthuur, de leegwaardestijging en de disconteringsvoet.

2.2.1. Effect aanpassing instandhoudingsonderhoud

Het effect van elke 1,0% stijging voor instandhoudingsonderhoud leidt voor de voorbeeldwoning tot een circa 0,8% lagere marktwaarde in het doorexploteerscenario. In het uitpondscenario leidt dit tot een ongeveer 0,2% lagere marktwaarde. Het effect in het uitpondscenario is minder substantieel als gevolg van het wegvallen van onderhoudslasten bij het uitponden van een woning.

Belangrijkste uitgangspunten					
Type woning	MGW				
Oppervlakte	85	m ²	GBO		
Contractuur per maand	600	€/maand			
Mutatiegraad	5,00%	%			
Markthuur	930	€/maand			
Discontovoet DE	5,69%	%			
Discontovoet UP	6,45%	%			
WOZ-waarde	235.000	€			
Leegwaarde	189.100	€			
Onderhoud DE	1.754	€/jaar			
Onderhoud UP	1.010	€/jaar			
Effect instandhoudingsonderhoud	0	1	2	3	4
Onderhoud DE	1.754	1.772	1.789	1.807	1.824
Delta onderhoud t.o.v. nulsituatie	-	1,00%	2,00%	3,00%	4,00%
Marktwaaarde DE	155.512	154.992	154.472	153.952	153.432
Delta marktwaaarde DE tov nulsituatie		-0,3%	-0,7%	-1,0%	-1,3%
Effect per 1% hoger onderhoud DE	-0,8%	lagere marktwaaarde			
Onderhoud UP	1.010	1.020	1.030	1.040	1.050
Delta onderhoud t.o.v. nulsituatie	-	1,00%	2,00%	3,00%	4,00%
Marktwaaarde UP	147.766	147.636	147.506	147.376	147.246
Delta marktwaaarde UP t.o.v. nulsituatie		-0,1%	-0,2%	-0,3%	-0,4%
Effect per 1% hoger onderhoud UP	-0,2%	lagere marktwaaarde			

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 2,4% hogere marktwaaarde. In het uitpondscenario heeft een hogere markthuur geen effect, hier wordt na mutatie immers uitgepond.

Belangrijkste uitgangspunten					
Type woning	MGW				
Oppervlakte	85	m ²	GBO		
Contractuur per maand	600	€/maand			
Mutatiegraad	5,00%	%			
Markthuur	930	€/maand			
Discontovoet DE	5,69%	%			
Discontovoet UP	6,45%	%			
WOZ-waarde	235.000	€			
Leegwaarde UP	189.100	€			
Onderhoud DE	1.754	€/jaar			
Onderhoud UP	1.010	€/jaar			
Effect markthuur	0	1	2	3	4
Markthuur	930	939	949	958	967
Delta markthuur t.o.v. nulsituatie	-	1,00%	2,00%	3,00%	4,00%
Marktwaaarde DE	155.512	157.015	158.519	160.022	161.525
Delta marktwaaarde DE t.o.v. nulsituatie		1,0%	1,9%	2,9%	3,9%
Effect per 1% hogere markthuur DE	2,4%	hogere marktwaaarde			
Marktwaaarde UP	147.766	147.766	147.766	147.766	147.766
Delta marktwaaarde UP t.o.v. 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 2022 en vervolgens uit het handboek 2023, beide voor heel Nederland, toe te passen op het handboek van 2023. Het gemiddelde verschil tussen de indexen over de eerste vier jaar bedraagt 1,65%. Voor het doorexploteerscenario is het effect niet aanwezig, er wordt immers niet uitgepond in

deze variant. Bij een scenario met uitponden is een gemiddeld effect van 3,38% op de marktwaarde meetbaar per 1% leegwaardestijging.

Belangrijkste uitgangspunten					
Type woning	MGW				
Oppervlakte	90	m ²	GBO		
Contractuur per maand	600	€/maand			
Mutatiegraad	5,00%	%			
Markthuur	930	€/maand			
Discontovoet DE	5,69%	%			
Discontovoet UP	6,45%	%			
WOZ-waarde	235.000	€			
Leegwaarde UP	189.100	€			
Onderhoud DE	1.754	€/jaar			
Onderhoud UP	1.010	€/jaar			
Effect leegwaardestijging	2022	2023	2024	2025	2026 ev
Leegwaardestijging HB 2022	-3,48%	-2,50%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaardestijging HB 2023	-3,48%	5,74%	2,00%	2,00%	2,00%
Delta leegwaardestijging	-	8,24%	-	-	-
Gemiddelde delta	1,65%				
Marktwaaarde DE met parameters 2022	155.512				
Marktwaaarde DE met parameters 2023	155.512				
Delta marktwaarde DE	-				
Delta marktwaarde per 1% extra index	-				
Marktwaaarde UP met parameters 2022	144.566				
Marktwaaarde UP met parameters 2023	152.622				
Delta marktwaarde UP	5,57%				
Delta marktwaarde per 1% extra index	3,38%				

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 2023 over het algemeen een fractie hoger dan de disconteringsvoet in het handboek 2022. Voor de voorbeeldwoning resulteert elke 0,1%-punt hogere disconteringsvoet in een 2,5% lagere marktwaarde in het doorexploteerscenario en een 0,9% lagere marktwaarde in het uitpondscenario.

Belangrijkste uitgangspunten						
Type woning	MGW					
Oppervlakte	85	m ²	GBO			
Contractuur per maand	600	€/maand				
Mutatiegraad	5,00%	%				
Markthuur	930	€/maand				
Discontovoet DE	5,69%	%				
Discontovoet UP	6,45%	%				
WOZ-waarde	235.000	€				
Leegwaarde UP	189.100	€				
Onderhoud DE	1.754	€/jaar				
Onderhoud UP	1.010	€/jaar				
Effect discontovoet		0	1	2	3	4
Discontovoet DE	5,69%		5,79%	5,89%	5,99%	6,09%
Delta discontovoet t.o.v. nulsituatie	-		0,10%	0,20%	0,30%	0,40%
Marktwaarde DE	155.512		151.387	147.467	143.736	140.183
Delta marktwaarde DE t.o.v. nulsituatie			-2,7%	-5,2%	-7,6%	-9,9%
Effect per 0,1%-punt hogere discontovoet DE	-2,5%		lagere marktwaarde			
Discontovoet UP	6,45%		6,55%	6,65%	6,75%	6,85%
Delta discontovoet t.o.v. nulsituatie	-		0,10%	0,20%	0,30%	0,40%
Marktwaarde UP	147.766		146.414	145.088	143.788	142.512
Delta marktwaarde UP t.o.v. nulsituatie			-0,9%	-1,8%	-2,7%	-3,6%
Effect per 0,1%-punt hogere discontovoet UP	-0,9%		lagere marktwaarde			

2.2.5. Effect prijsinflatie

Voor de voorbeeldwoning bepalen we het effect van aannamen voor de stijging van de prijsinflatie door eerst de prijsinflatie van het handboek 2022 en vervolgens de prijsinflatie uit het handboek 2023 toe te passen. Het gemiddelde verschil tussen de indexen over de eerste vier jaar bedraagt 0,66%. Het verschil in de parameters leidt tot een gemiddeld positief effect van circa 2,8% in het doorexploteerscenario. Bij een scenario met uitponden is een gemiddeld effect van 0,1% op de marktwaarde meetbaar.

Belangrijkste uitgangspunten						
Type woning	MGW					
Oppervlakte	85	m ²	GBO			
Contractuur per maand	600	€/maand				
Mutatiegraad	5,00%	%				
Markthuur	903	€/maand				
Discontovoet DE	5,69%	%				
Discontovoet UP	6,45%	%				
WOZ-waarde	235.000	€				
Leegwaarde UP	189.100	€				
Onderhoud DE	1.754	€/jaar				
Onderhoud UP	1.010	€/jaar				
Effect prijsinflatie		2022	2023	2024	2025	2026 ev
Prijsinflatie HB 2022	9,90%		2,60%	2,30%	2,00%	2,00%
Prijsinflatie HB 2023	10,00%		3,90%	3,80%	2,40%	2,00%
Delta stijging prijsinflatie	0,10%		1,30%	1,50%	0,40%	-
Gemiddelde delta	0,66%					
Marktwaarde DE met parameters 2022	170.369					
Marktwaarde DE met parameters 2023	173.484					
Delta marktwaarde DE	1,83%					
Delta marktwaarde per 1% extra index	2,8%					
Marktwaarde UP met parameters 2022	147.621					
Marktwaarde UP met parameters 2023	147.766					
Delta marktwaarde UP	0,10%					
Delta marktwaarde per 1% extra index	0,1%					

3. Effect wijziging wet- en regelgeving

3.1. Effect wijziging tarief overdrachtsbelasting per 1 januari 2024

Per 1 januari 2023 wijzigde het tarief overdrachtsbelasting voor beleggers van 8% naar 10,4%. Per 1 januari 2023 gold enkel in het geval van de berekening van de marktwaarde een overdrachtsbelasting van 8% en in het geval van de berekening van de eindwaarde een overdrachtsbelasting van 10,4%. Omdat de peildatum van het handboek 29 maart 2024 is, geldt dat bij zowel het berekenen van de huidige marktwaarde en de eindwaarde een overdrachtsbelasting van 10,4% gehanteerd wordt.

Bij het berekenen van de marktwaardes in 2022 gaan wij uit van 8% overdrachtsbelasting in de marktwaarde berekening en 10,4% in de eindwaarde. In de berekening van 2023 gaan wij zowel in de marktwaarde als de eindwaarde berekening uit van een overdrachtsbelasting van 10,4%. Dit leidt tot een lagere marktwaarde van 2,2% in zowel het doorexploiteer- en uitpondscenario. Hierbij houden wij rekening met verschillende niveaus in mutatiegraad.

Belangrijkste uitgangspunten					
Type woning	MGW				
Oppervlakte	85	m ² GBO			
Contractuur per maand	580	€/maand			
Mutatiegraad	5,00%	%			
Markthuur	920	€/maand			
Discontovoet DE	5,53%	%			
Discontovoet UP	6,35%	%			
WOZ-waarde DE	200.001	€			
Leegwaarde UP	226.401	€			
Onderhoud DE	1.684	€/jaar			
Onderhoud UP	1.008	€/jaar			
Effect wijziging tarief overdrachtsbelasting per 1-1-2023	0	1	2	3	4
Mutatiegraad	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%	15,00%
Marktwaarde DE 2022	158.936	164.307	167.353	169.134	170.120
Marktwaarde DE 2023	155.512	160.768	163.747	165.490	166.455
Delta marktwaarde DE	-2,2%	-2,2%	-2,2%	-2,2%	-2,2%
Gemiddeld effect marktwaarde DE	-2,2%	marktwaarde			
Marktwaarde UP 2022	133.418	138.082	140.989	142.926	144.277
Marktwaarde UP 2023	130.544	135.107	137.952	139.847	141.169
Delta marktwaarde UP	-2,2%	-2,2%	-2,2%	-2,2%	-2,2%
Gemiddeld effect marktwaarde UP	-2,2%	marktwaarde			

4. Integrale effecten

4.1. Werkwijze berekenen integrale effecten

4.1.1. Datasets, de full sets van de validatie

Wij gebruikten dit jaar voor de actualisatie van het handboek datasets gebaseerd op de data van de fullcorporaties. Deze sets beschikken over meer dan 1.000.000 eenheden en deze set wordt door ABF/Calcasa gebruikt voor de jaarlijkse validatie van de basiswaarderingen versus de fullwaarderingen.

4.1.2. Rekenwijze integrale waardeverschillen

Wij rekenden van de datasets de basiswaardering door, conform de normen en methoden van het handboek 2022 en de gewijzigde normen van het handboek 2023.

Voor de waardering volgens het handboek 2023 pasten wij het objectgegeven WOZ-waarde aan met de jaar-op-jaar ontwikkeling per regio gebaseerd op de brondata die aansluit bij de rapportage van de NVM voor het vierde kwartaal van 2023².

4.2. Waardeverschillen EGW en MGW

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

In onderstaande tabel geven we de berekende gemiddelde waarden en het daaruit volgende verschil tussen de marktwaarde 2022 en 2023 weer in procenten.

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

Toelichting bij de kolommen:

- A. Kolom A bevat de gemiddelde marktwaarde per VHE per regio van de validatieset op basis van de uitgangspunten voor de basisversie in het handboek 2022.
- B. Het handboek 2022 is medio 2023 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 2022 uit de validatie gemiddeld afwijkt van een waardering conform de basisversie van het handboek 2022. Deze percentages zijn toegepast om de waarden conform de basisversie van het handboek 2022 te corrigeren tot de waarde in kolom C.
- C. Kolom C geeft vervolgens de gemiddelde marktwaarde per VHE per regio van de validatieset weer door het toepassen van de correctie in kolom B op de in kolom A weergegeven waarden conform de uitgangspunten van het handboek 2022. Deze waarden vormen de grondslag voor het bepalen van de waardeontwikkeling als gevolg van het toepassen van de uitgangspunten van het handboek 2023.
- D. Kolom D geeft het effect van de verhoogde OVB weer tussen 2022 en 2023.
- E. Kolom E geeft per regio de verwachte marktwaardeontwikkeling weer tussen 2022 en 2023. Los van de eerder genoemde twee effecten (validatie-effect en OVB-effect).
- F. Kolom F geeft per regio de waardeontwikkeling weer die het gevolg is van het toepassen van het validatie-effect (B), correctie OVB (D) en de verwachte marktwaardeontwikkeling 2023 (E).
- G. Kolom G geeft tot slot de uiteindelijke verwachte gemiddelde marktwaarde 2023 op basis van het handboek 2023 weer op basis van de doorgerekende full portefeuilles.

² NVM Marktinformatie Koopwoningen, vierde kwartaal 2023, zie: <https://www.nvm.nl/wonen/marktinformatie>

	A	B	C	D	E	F	G
	176.486	4,24%	183.971	-2,20%	-2,53%	-0,87%	175.363
Corop44	Gemiddelde MW 2022 op basis handboek 2022	Effect validatie 2022	Gemiddelde MW 2022* ná correctie op basis van validatie	Correctie n.a.v. verhoging tarief OVB	Verwachte marktwaarde-ontwikkeling 2023	Totale doelontwikkeling 2022-2023 (effecten B, D en E)	Gemiddelde MW 2023 op basis handboek 2023
Oost-Groningen	-	-	-	-	-	-	-
Delfzijl en omgeving	-	-	-	-	-	-	-
Overig Groningen	144.785	8,70%	157.381	-2,20%	-4,94%	1,06%	146.315
Noord-Friesland	123.662	8,10%	133.679	-2,20%	-2,71%	2,86%	127.195
Zuidwest-Friesland	137.064	4,20%	142.821	-2,20%	-1,93%	-0,06%	136.983
Zuidoost-Friesland	130.975	10,80%	145.120	-2,20%	-2,52%	5,63%	138.351
Noord-Drenthe	127.019	2,90%	130.702	-2,20%	-2,14%	-1,52%	125.091
Zuidoost-Drenthe	117.022	3,40%	121.001	-2,20%	-2,02%	-0,92%	115.949
Zuidwest-Drenthe	135.463	5,60%	143.049	-2,20%	-4,35%	-1,22%	133.816
Noord-Overijssel	168.931	2,10%	172.479	-2,20%	-4,31%	-4,45%	161.414
Zuidwest-Overijssel	148.382	10,50%	163.962	-2,20%	-2,71%	5,14%	156.009
Twente	143.419	-2,80%	139.403	-2,20%	-1,43%	-6,30%	134.386
Veluwe	168.184	5,70%	177.771	-2,20%	-2,14%	1,16%	170.139
Achterhoek	118.403	2,10%	120.890	-2,20%	-5,17%	-5,31%	112.118
Arnhem/Nijmegen	171.260	3,10%	176.569	-2,20%	-2,46%	-1,65%	168.437
Zuidwest-Gelderland	142.117	3,10%	146.522	-2,20%	-4,32%	-3,52%	137.108
Utrecht	188.996	4,80%	198.067	-2,20%	-2,77%	-0,34%	188.344
Kop van Noord-Holland	129.569	6,20%	137.602	-2,20%	-4,21%	-0,51%	128.909
Alkmaar en omgeving	193.519	4,10%	201.453	-2,20%	-0,83%	0,96%	195.386
IJmond	166.964	-1,20%	164.960	-2,20%	-3,78%	-7,03%	155.233
Agglomeratie Haarlem	207.098	2,60%	212.483	-2,20%	-2,38%	-2,05%	202.862
Zaanstreek	178.516	3,30%	184.407	-2,20%	-5,49%	-4,52%	170.449
Groot-Amsterdam	226.219	0,50%	227.350	-2,20%	-4,17%	-5,81%	213.076
Het Gooi en Vechtstreek	205.774	3,00%	211.947	-2,20%	-3,16%	-2,45%	200.734
Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	192.564	-0,40%	191.794	-2,20%	-2,81%	-5,33%	182.303
Agglomeratie 's-Gravenhage	188.347	4,70%	197.199	-2,20%	-4,79%	-2,51%	183.623
Delft en Westland	171.930	11,30%	191.358	-2,20%	-1,93%	6,75%	183.536
Oost-Zuid-Holland	183.579	-0,70%	182.294	-2,20%	-3,03%	-5,83%	172.881
Groot-Rijnmond	171.470	-0,20%	171.127	-2,20%	-2,81%	-5,14%	162.659
Zuidoost-Zuid-Holland	153.138	1,90%	156.048	-2,20%	-3,85%	-4,18%	146.739
Zeeuwsch-Vlaanderen	-	-	-	-	-	-	-
Overig Zeeland	132.883	7,40%	142.716	-2,20%	-5,19%	-0,41%	132.332
West-Noord-Brabant	156.025	2,60%	160.082	-2,20%	-0,99%	-0,65%	155.010
Midden-Noord-Brabant	130.949	3,40%	135.401	-2,20%	-3,49%	-2,40%	127.801
Noordoost-Noord-Brabant	180.024	-0,70%	178.764	-2,20%	-2,35%	-5,17%	170.722
Zuidoost-Noord-Brabant	183.057	9,00%	199.532	-2,20%	-3,55%	2,82%	188.214
Noord-Limburg	144.070	5,50%	151.993	-2,20%	-5,97%	-2,98%	139.775
Midden-Limburg	139.265	3,80%	144.557	-2,20%	-2,70%	-1,22%	137.559
Zuid-Limburg	-	-	-	-	-	-	-
Flevoland	192.126	9,20%	209.801	-2,20%	-3,01%	3,58%	199.010
Amsterdam	221.769	10,30%	244.612	-2,20%	0,03%	7,91%	239.302
's-Gravenhage	164.394	1,40%	166.696	-2,20%	-3,49%	-4,29%	157.339
Rotterdam	182.693	-0,10%	182.510	-2,20%	-2,69%	-4,93%	173.693
Utrecht (gemeente)	186.478	11,90%	208.669	-2,20%	-3,71%	5,38%	196.507

In de volgende tabel is weergegeven hoe de ontwikkeling van de marktwaarden conform het handboek 2023 zich verhoudt tot de ontwikkeling van de leegwaarde conform tabel 4 van het handboek. De leegwaardestijging in tabel 4 van het handboek is voor 2023 gebaseerd op de brondata die aansluit bij de rapportage van de NVM voor het vierde kwartaal van 2023.

Waardeverschillen EGW en MGW afgezet tegen Lwstijging 2023 per regio		
	A	B
Hele portefeuille	-2,53%	5,74%
COROP regio plus 4 grote steden	% verschil gemiddelde MW 2023 tov MW na validatie 2022	% Lwstijging o.b.v. NVM ontwikkeling bestaande koopwoningen 2023
Oost-Groningen	-	2,50%
Delfzijl en omgeving	-	2,50%
Overig Groningen	-4,94%	4,50%
Noord-Friesland	-2,71%	6,70%
Zuidwest-Friesland	-1,93%	5,60%

Zuidoost-Friesland	-2,52%	7,10%
Noord-Drenthe	-2,14%	6,80%
Zuidoost-Drenthe	-2,02%	4,30%
Zuidwest-Drenthe	-4,35%	4,20%
Noord-Overijssel	-4,31%	6,70%
Zuidwest-Overijssel	-2,71%	7,00%
Twente	-1,43%	6,80%
Veluwe	-2,14%	4,70%
Achterhoek	-5,17%	4,80%
Arnhem/Nijmegen	-2,46%	6,20%
Zuidwest-Gelderland	-4,32%	3,60%
Utrecht	-2,77%	6,50%
Kop van Noord-Holland	-4,21%	7,60%
Alkmaar en omgeving	-0,83%	8,20%
IJmond	-3,78%	5,80%
Agglomeratie Haarlem	-2,38%	6,80%
Zaanstreek	-5,49%	4,80%
Groot-Amsterdam	-4,17%	5,30%
Het Gooi en Vechtstreek	-3,16%	4,60%
Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	-2,81%	5,30%
Agglomeratie 's-Gravenhage	-4,79%	3,10%
Delft en Westland	-1,93%	5,30%
Oost-Zuid-Holland	-3,03%	5,60%
Groot-Rijnmond	-2,81%	4,00%
Zuidoost-Zuid-Holland	-3,85%	6,80%
Zeeuwsch-Vlaanderen	-	5,70%
Overig Zeeland	-5,19%	3,40%
West-Noord-Brabant	-0,99%	7,60%
Midden-Noord-Brabant	-3,49%	4,00%
Noordoost-Noord-Brabant	-2,35%	6,50%
Zuidoost-Noord-Brabant	-3,55%	3,60%
Noord-Limburg	-5,97%	4,40%
Midden-Limburg	-2,70%	7,00%
Zuid-Limburg	-	7,80%
Flevoland	-3,01%	9,90%
Amsterdam	0,03%	8,90%
's-Gravenhage	-3,49%	3,10%
Rotterdam	-2,69%	1,90%
Utrecht (gemeente)	-3,71%	8,20%

De kolommen toegelicht:

- A. Is de ontwikkeling van de marktwaarde 2023 afgezet tegen de marktwaarde 2022.
- B. De leegwaardestijging gebaseerd op de brondata die aansluit bij de rapportage van de NVM voor het vierde kwartaal van 2023.

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

In onderstaande tabel wordt per regio weergegeven wat in de validatiedataset de gemiddelde markthuren en discontovoeten zijn in de waardering 2022 en 2023 en hoe deze percentueel verschillen. De getoonde discontovoet in deze tabel is de discontovoet van het referentieobject zoals opgenomen in tabel 33 in het Handboek, waarbij alleen de dRegio en dMarkt varieert per COROP, de andere discontovoet-elementen uit de vergelijking zijn gelijk gehouden.

Referentieobject disconteringsvoet	
Kenmerk	Klasse
Bouwjaarklasse	≥ 1976 < 1993
Type verhuureenheid	MGW
COROP plus G4	's-Gravenhage
Waarderingscenario	Doorexploiteren
Disconteringsvoet ultimo 2022	5,24% (dvRef)

Verschillen markthuren en discontovoeten EGW en MGW						
Hele portefeuille	873	865	-0,9%	5,59%	5,95%	0,36%
COROP regio plus 4 grote steden	Gemiddelde markthuur per maand 2022	Gemiddelde markthuur per maand 2023	%verschil markthuur 2023 t.o.v. markthuur 2022	Discontovoet referentie-woning Per COROP 2022	Discontovoet referentie-woning Per COROP 2023	%-punt verschil discontovoet 2023 t.o.v. 2022
Oost-Groningen	-	-	-	-	-	-
Delfzijl en omgeving	-	-	-	-	-	-
Overig Groningen	887	861	-2,9%	5,79%	5,85%	0,06%
Noord-Friesland	796	813	2,1%	6,02%	6,29%	0,27%
Zuidwest-Friesland	797	870	9,1%	5,53%	6,04%	0,51%
Zuidoost-Friesland	845	853	0,9%	6,00%	6,11%	0,11%
Noord-Drenthe	844	920	9,0%	6,34%	7,88%	1,54%
Zuidoost-Drenthe	841	878	4,3%	6,40%	7,05%	0,65%
Zuidwest-Drenthe	724	764	5,5%	5,60%	5,92%	0,32%
Noord-Overijssel	916	906	-1,1%	5,39%	5,98%	0,59%
Zuidwest-Overijssel	1.024	934	-8,8%	6,24%	6,39%	0,15%
Twente	820	857	4,6%	5,66%	7,67%	2,01%
Veluwe	959	964	0,5%	5,58%	5,97%	0,39%
Achterhoek	770	740	-3,9%	6,48%	8,03%	1,55%
Arnhem/Nijmegen	1.056	1.018	-3,6%	5,79%	6,16%	0,37%
Zuidwest-Gelderland	1.036	993	-4,2%	6,36%	7,24%	0,88%
Utrecht	1.079	1.060	-1,8%	5,60%	5,87%	0,27%
Kop van Noord-Holland	834	805	-3,5%	6,26%	7,29%	1,03%
Alkmaar en omgeving	963	1.021	6,1%	5,73%	6,57%	0,84%
IJmond	992	945	-4,7%	5,67%	6,13%	0,46%
Agglomeratie Haarlem	1.120	1.107	-1,2%	5,42%	5,55%	0,13%
Zaanstreek	1.044	994	-4,8%	5,58%	6,27%	0,69%
Groot-Amsterdam	1.234	1.148	-7,0%	5,46%	5,81%	0,35%
Het Gooi en Vechtstreek	1.168	1.090	-6,7%	5,60%	5,47%	-0,13%
Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	1.133	1.123	-0,9%	5,52%	5,90%	0,38%
Agglomeratie 's-Gravenhage	1.013	935	-7,7%	5,45%	5,35%	-0,10%
Delft en Westland	880	875	-0,6%	5,31%	5,04%	-0,27%
Oost-Zuid-Holland	914	960	5,0%	5,07%	5,54%	0,47%
Groot-Rijnmond	948	956	0,8%	5,47%	5,79%	0,32%
Zuidoost-Zuid-Holland	842	877	4,2%	5,40%	6,12%	0,72%
Zeeuwsch-Vlaanderen	-	-	-	-	-	-
Overig Zeeland	922	888	-3,7%	6,26%	6,17%	-0,09%
West-Noord-Brabant	836	927	10,8%	5,39%	6,11%	0,72%
Midden-Noord-Brabant	982	954	-2,9%	5,90%	6,78%	0,88%
Noordoost-Noord-Brabant	1.002	973	-2,9%	5,47%	6,24%	0,77%
Zuidoost-Noord-Brabant	980	995	1,6%	5,38%	5,49%	0,11%

Noord-Limburg	910	866	-4,7%	5,88%	6,31%	0,43%
Midden-Limburg	839	846	0,8%	5,79%	6,25%	0,46%
Zuid-Limburg	-	-	-	-	-	-
Flevoland	1.149	1.062	-7,6%	5,84%	5,71%	-0,13%
Amsterdam	1.234	1.272	3,1%	5,32%	5,35%	0,03%
's-Gravenhage	914	913	-0,1%	5,53%	5,69%	0,16%
Rotterdam	1.043	1.045	0,2%	5,58%	5,77%	0,19%
Utrecht (gemeente)	1.105	1.039	-6,0%	5,86%	6,01%	0,15%

4.2.3. 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:

Factoren met een **stijgend** effect op de marktwaarde:

1. Inhaaleffect van de validatie. De afwijkingen tussen de basiswaardering 2022 en basiswaardering 2023 vragen om een positieve correctie op de marktwaarde. Dit is een modeffect, geen markteffect.
2. De reeks voor de leegwaardeontwikkeling in het handboek 2022 versus 2023. De leegwaardeontwikkeling is zoals in paragraaf 2.2.3 geduïd positiever dan in het vorige handboek.

Factoren met een **dalend** effect op de marktwaarde:

1. Het verschil tussen de discontovoet. Over de hele portefeuille genomen neemt de gemiddelde discontovoet toe. Een hogere discontovoet heeft een dempend effect op de marktwaarde.
2. Het hogere OVB-tarief. De OVB is per 1-1-2023 gestegen van 8,0% naar 10,4%, dit heeft een dempend effect op de marktwaarde.
3. Het verschil tussen de markthuur volgens het handboek 2023 en volgens 2022 speelt uitsluitend een rol in het doorexploiteerscenario. Het effect van deze aanpassing is het sterkst in regio's waar het percentage uitponden relatief laag is. De markthuurontwikkeling 2022-2023 is relatief beperkt en op totaalniveau een daling.
4. De contracturen van woningcorporaties zijn tussen 2022 en 2023 niet of nauwelijks gestegen en in meerdere gevallen ook licht gedaald. Onder andere als gevolg van de afspraken in de Nationale Prestatieafspraken.