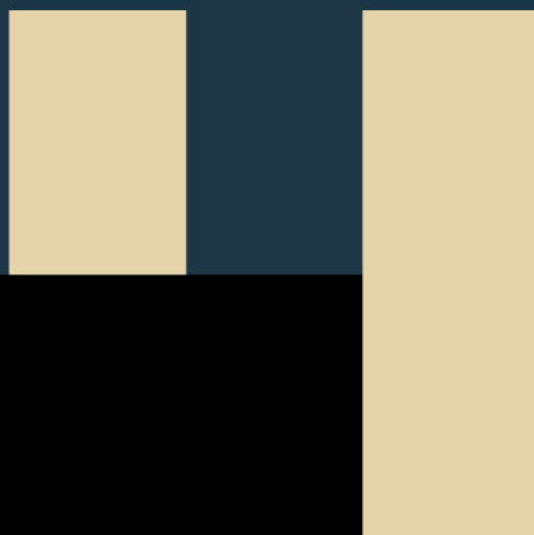


Validatie Handboek 2022



In opdracht van
ILT/Autoriteit woningcorporaties

Datum
18 september 2023

Auteur(s)

[REDACTED]

Kenmerk
r2023-0051DLG

Inhoudsopgave

	Samenvatting	4
01	Inleiding	5
	Aanleiding onderzoek	6
	Vraagstelling	6
	Opzet rapport	7
02	De dataset	8
03	De validatie	11
	Methodiek	12
	Verschil tussen basis en full	12
	Het gebruik van de vrijheidsgraden	15
	Exploitatiescenario	23
04	Aanvullende onderzoeksvragen	25
	Validatie full-regio's en aardbevingsgebieden	26
	Vastgoedkengetallen	28
	Regionale uitkomsten	29
05	Conclusies en aanbevelingen	32
	Bijlagen	35
	Bijlage A: Toelichting op de uitval van complexen en verhuureenheden	36
	Bijlage B: Eenheden, portefeuilles en dekkingsgraad per COROP/G4	37
	Bijlage C: Regionale uitkomsten	38

Samenvatting

Validatie handboek 2022

Dit rapport beschrijft de validatie van het *Handboek modelmatig waarderen marktwaarde* met peildatum 31 december 2022. In de validatie wordt getoetst of de basiswaardering van het handboek leidt tot een aannemelijke marktwaarde op portefeuilleniveau voor reguliere woningen, niet gelegen in een full-regio of aardbevingsgebied. Hiertoe worden de full-waarderingen van corporaties over het boekjaar 2022 vergeleken met de waarderingen die met de basisversie tot stand zouden zijn gekomen. De eis die aan het handboek wordt gesteld is dat voor minimaal 90% van de portefeuilles het verschil tussen de basis- en de full-waardering beperkt blijft tot maximaal 10%.

95% van portefeuilles binnen bandbreedte

In de validatie van het handboek 2022 blijven 62 van de 65 (95%) van de portefeuilles binnen de gestelde bandbreedte tussen basis- en full-waardering. Daarmee wordt voldaan aan de eis die aan het handboek wordt gesteld. In de verschillen tussen basis- en full-waarderingen is wel een kleine structurele afwijking zichtbaar: op portefeuilleniveau is de basiswaardering gemiddeld 2,8% lager dan de full-waardering. Ondanks de validatiescore van 95% zijn er grote afwijkingen in de full-versie taxatieparameters ten opzichte van de basisversie. Met name in de vrijheidsgraden markthuur en leegwaarde zijn grote afwijkingen van respectievelijk +9,7% en -12,5% in de basiswaardering ten opzichte van de full-waardering. Gevolg hiervan is een grote verschuiving in het dominante exploitatiescenario (doorexploiteren vs. uitponden) in de basisversie ten opzichte van de full-versie. Echter, omdat de effecten in het doorexploiteerscenario en het uitpondscenario elkaar 'uitmiddelen', blijft de impact op de uiteindelijke marktwaarderingen beperkt. De afwijkingen in de leegwaarde en markthuur komen ook duidelijk tot uiting in een analyse op kengetallen zoals de leegwaarderatio en de huurpotentie.

Verschillen tussen basis- en full-waardering groter in full-regio's

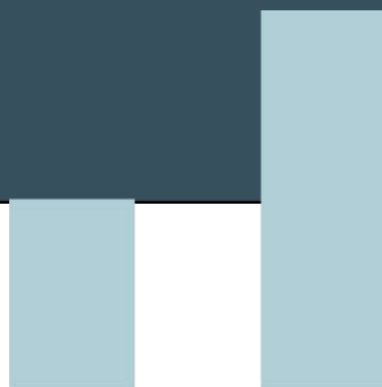
Bij de validatie is een aantal verdiepende onderzoeksvragen beantwoord. Bij wijze van verkenning wordt het handboek gevalideerd voor portefeuilles met woningen in full-regio's of aardbevingsgebieden, in voorbereiding op een mogelijke herziening van de status van deze gebieden. Van de 28 (deel)portefeuilles met woningen in full-regio's blijft voor slechts 11 portefeuilles het verschil tussen basis- en full-waardering beperkt tot maximaal 10%. Daarmee is de validatiescore 39%, fors lager dan die voor reguliere woningen. Van de 7 beschikbare portefeuilles met woningen in aardbevingsgebieden blijven slechts 2 portefeuilles binnen de bandbreedte.

Stijging gemiddelde basiswaarde en daling gemiddelde full-waarde t.o.v. 2021

Op regionaal niveau zijn er omvangrijke verschuivingen in de basis- en full-waarderingen tussen 2021 en 2022. Vooral in de grotere regio's met meer woningen zijn basis- en full-versie dichter naar elkaar gegroeid door gelijktijdige stijgingen in de basiswaarderingen en dalingen in de full-waarderingen. In sommige kleinere regio's zijn wel grotere verschillen tussen de basis- en full-waarderingen te zien.

01

Inleiding



Aanleiding onderzoek

Op grond van de Woningwet 2015 dienen corporaties het vastgoed in exploitatie te waarderen voor de jaarrekening op basis van de marktwaarde in verhuurde staat (in het vervolg *marktwaarde* genoemd). Dit proces draagt bij aan de professionalisering van vastgoedsturing en maakt een betere verantwoording over de inzet van het maatschappelijk vermogen mogelijk. Ter ondersteuning van de corporaties in het waarderingsproces bestaat het *Handboek modelmatig waarderen marktwaarde*, waarin de uitgangspunten en rekenregels van de marktwaardering zijn vastgelegd.

Het handboek onderscheidt twee benaderingen: de basisversie en de full-versie. De basisversie is een modelmatige en kostenefficiënte methodiek voor het bepalen van de marktwaarde en leidt op portefeuilleniveau tot een aannemelijke waardering. In plaats van de basisversie kunnen corporaties kiezen voor de full-versie waarin het mogelijk is om op bepaalde taxatieparameters (vrijheidsgraden) af te wijken om zo tot een andere waardering te komen. Gebruik van de full-versie gaat gepaard met hogere kosten, maar met de full-versie kan op complexniveau een aannemelijke marktwaarde worden berekend. Voor bepaalde typen vastgoed is gebruik van de full-versie verplicht.

De eerste, consultatieve versie van het handboek, met als peildatum 31 december 2014, werd op 17 juni 2015 gepubliceerd. Inmiddels is de negende versie van het handboek beschikbaar, met peildatum 31 december 2022. Jaarlijks wordt het handboek aan de hand van de waarderingsgegevens van het afgelopen jaar gevalideerd, geactualiseerd en opnieuw gepubliceerd. In dit rapport wordt verslag gedaan over de validatie van het handboek met peildatum 31 december 2022. Hiertoe worden de waarderingsgegevens over het verslagjaar 2022 gebruikt die met de full-versie tot stand zijn gekomen.

Vraagstelling

De kernvraag van de validatie is of de methodiek en normen van de basisversie tot een goede marktwaardering leiden voor de gevallen waar de basisversie mag worden toegepast. Om dit te toetsen worden de marktwaarderingen gebruikt van corporaties die het vastgoed met de full-versie hebben gewaardeerd. Daarbij wordt aangenomen dat de full-waarderingsgegevens een correcte weergave zijn van de daadwerkelijke marktwaarde. Deze full-waarderingsgegevens worden vergeleken met de waarderingsgegevens die met de basisversie tot stand komen. De basisversie wordt beschouwd als een goede weergave wanneer voor ten minste 90% van de portefeuilles het relatieve verschil tussen de berekende basiswaardering en de gebruikte full-waardering niet méér dan 10% bedraagt.

Nadat is vastgesteld of aan deze gestelde eis is voldaan, wordt specifiek gekeken naar het gebruik van de vrijheidsgraden in de full-versie. Sterke structurele afwijkingen in de vrijheidsgraden kunnen leiden tot grote verschillen in de full-waardering. Wanneer een bepaalde vrijheidsgraad in hoge mate verantwoordelijk is voor grote afwijkingen van de full-waarderingsgegevens ten opzichte van de basiswaarderingen, kan dit aanleiding geven om de voorgeschreven waarde voor deze taxatieparameter in de basisversie aan te scherpen voor een betere aansluiting tussen de beide methodieken.

De validatie wordt uitgevoerd voor reguliere woningen: eengezins- en meergezinswoningen die niet zijn gelegen in een full-regio (voorheen krimpgebied) en/of aardbevingsgebied. Andere typen woningen (studentenwoningen en extramurale zorgeenheden) en bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed worden niet in beschouwing genomen bij de validatie van het handboek. Voor deze vastgoedtypen geldt dat gebruik van de full-versie voorgeschreven is wanneer de huursom in deze categorie groter is dan 5% van de totale huursom. Bij de verdiepende analyses wordt de validatie bij wijze van verkenning echter ook uitgevoerd voor woningen in full-regio's en voor woningen in aardbevingsgebieden.

Voor het berekenen van de basis- en full-waarderingen van de verhuureenheden aan de hand van de aangeleverde objectgegevens en waarderingsparameters wordt in dit onderzoek gebruik gemaakt van Trace Waardering, het taxatiemanagementsysteem van Aareon. In de validatie wordt gebruik gemaakt van de aangeleverde full-waarden, waarbij de berekende full-waarden uit Trace Assets dienen als controlemiddel op de plausibiliteit van de aangeleverde data.

Opzet rapport

De structuur van dit rapport is als volgt. In hoofdstuk 2 worden de door de corporaties aangeleverde waarderingsgegevens beschreven. Hoofdstuk 3 behandelt de validatie van het handboek voor reguliere woningen en gaat in op het gebruik en de invloed van de verschillende vrijheidsgraden in de full-waarderingen. In hoofdstuk 4 wordt verslag gedaan van de validatie van het handboek voor woningen gelegen in full-regio's en/of aardbevingsgebieden, de verdiepende analyses op de vastgoedkenngetallen en op regionale verschillen. Het rapport wordt afgesloten met conclusies en aanbevelingen en bijlagen.

02

De dataset



Ten behoeve van de validatie zijn door de Autoriteit woningcorporaties in april 2023 de waarderingsgegevens over het verslagjaar 2022 uitgevraagd van corporaties die de full-versie hebben gebruikt. Om een zo uniform mogelijke aanlevering van de waarderingsgegevens mogelijk te maken, gebruiken de corporaties instructies die sinds de validatie van het handboek 2017 jaarlijks worden opgesteld en aangescherpt door de softwareleveranciers. Met deze instructies kunnen de corporaties de data op een eenduidige en efficiënte manier uit de softwaresystemen halen, leidend tot een effectief validatieproces met een zo goed mogelijke datakwaliteit. In dit hoofdstuk worden de aangeleverde gegevens en de bruikbaarheid hiervan voor het onderzoek beschreven.

In totaal zijn de waarderingsgegevens van 90 woningportefeuilles aangeleverd. Echter, een aantal portefeuilles wordt afgekeurd en niet meegenomen in de validatie:

- 1 portefeuille bestaat geheel, of voor minimaal 82,5% uit studenteneenheden (sinds de validatie van het handboek 2019 worden enkel portefeuilles in de validatie meegenomen die voor ten minste 17,5% bestaan uit reguliere woningen, niet gelegen in een full-regio of aardbevingsgebied);
- 23 portefeuilles zijn geheel, of voor minimaal 82,5% gelegen in een full-regio en/of aardbevingsgebied (idem: sinds de validatie van het handboek 2019 worden enkel portefeuilles meegenomen in de validatie die voor ten minste 17,5% bestaan uit reguliere woningen, niet gelegen in een full-regio of aardbevingsgebied);
- 1 portefeuille bestaat geheel, of voor minimaal 82,5% uit verhuureenheden die worden afgekeurd op basis van de screening op gemengde complexen, ontbrekende objectgegevens en implausibele objectgegevens.

Na uitsluiting van deze 25 portefeuilles is de validatie uitgevoerd op basis van de resterende 65 portefeuilles. Op de verhuureenheden binnen de 65 overgebleven portefeuilles wordt ook de in de derde bullet benoemde screening op gemengde complexen, ontbrekende objectgegevens en implausibele objectgegevens toegepast. In Bijlage A worden deze selectiecriteria in meer detail beschreven. Naar aanleiding van de screening wordt 6% van de verhuureenheden binnen de 65 portefeuilles afgekeurd, waarna 1.037.300 verhuureenheden resteren die over 23.000 complexen zijn verdeeld (Tabel 2.1).

Tabel 2.1: Aantal portefeuilles, complexen en verhuureenheden in de validatie voor reguliere woningen, excl. full-regio en/of aardbevingsgebied, na screening

	Aantal
Portefeuilles	65
Complexen	23.000
Verhuureenheden	1.037.000

Regionale representativiteit binnen de dataset is belangrijk om betrouwbare uitspraken te kunnen doen over alle regio's. Tabel 2.2 toont de aantallen bruikbare verhuureenheden per provincie en de vier grote gemeenten (G4) uitgesplitst naar eengezinswoningen (EGW) en meergezinswoningen (MGW). In deze regio-indeling zijn de provincies waarin de vier grote gemeenten liggen steeds gedefinieerd exclusief deze gemeenten. In de voorlaatste kolom wordt getoond hoeveel portefeuilles in elke regio liggen. Het aantal portefeuilles in de tabel telt op tot meer dan 65 omdat een portefeuille woningen in meerdere regio's kan bevatten. In iedere provincie of G4-gemeente is data uit ten minste drie portefeuilles beschikbaar. De laatste kolom toont de regionale dekking: het aantal eenheden in de validatie gedeeld door het totaal aantal reguliere woningen in de regio dat volgens dVi 2022 met de full-versie is gewaardeerd (tevens exclusief full-regio's en aardbevingsgebieden). Van alle met de full-versie gewaardeerde reguliere woningen in de corporatiesector, niet gelegen in full-regio's of aardbevingsgebieden is 79% opgenomen in de validatie.

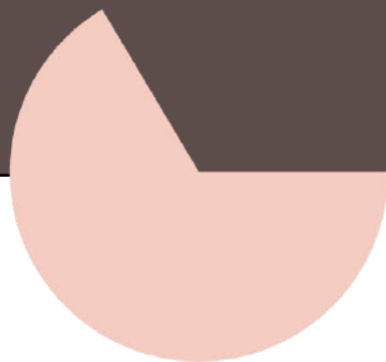
Tabel 2.2: Aantal reguliere woningen in de validatie naar eengezins/meergezins, aantal portefeuilles en dekkingsoverheid o.b.v. dVi 2022, per provincie en G4, exclusief full-regio's en aardbevingsgebied

Provincie + G4	EGW	MGW	Totaal	Portefeuilles	% Dekking
Groningen	3.500	15.800	19.300	4	89%
Friesland	27.600	21.800	49.400	4	97%
Drenthe	10.200	4.900	15.100	5	65%
Overijssel	27.600	26.300	53.900	9	76%
Flevoland	7.000	8.200	15.200	3	96%
Gelderland	46.200	41.600	87.800	13	88%
Utrecht	28.500	38.600	67.100	10	96%
Noord-Holland	53.600	72.200	125.800	13	89%
Zuid-Holland	55.900	101.100	157.000	21	75%
Zeeland	13.700	10.400	24.100	5	96%
Noord-Brabant	64.700	63.800	128.500	14	92%
Limburg	16.600	15.400	32.000	5	91%
Amsterdam	15.800	124.400	140.200	7	76%
Den Haag	6.400	45.000	51.400	6	94%
Rotterdam	9.500	49.600	59.100	5	46%
Utrecht	3.000	8.400	11.400	6	29%
Totaal	390.000	648.000	1.037.000		79%

In Bijlage B is de tabel ook opgenomen op het niveau van de COROP-regio's en G4-gemeenten.

03

De validatie



Methodiek

In dit hoofdstuk wordt de validatie van de basisversie van het handboek beschreven voor reguliere woningen (eengezins- en meergezinswoningen), niet gelegen in een full-regio en/of aardbevingsgebied. De basisversie wordt beschouwd als een goede weergave wanneer voor ten minste 90% van de portefeuilles het relatieve verschil tussen de basiswaardering en de full-waardering niet méér bedraagt dan 10%. In de volgende paragraaf wordt bepaald welk aandeel van de portefeuilles binnen deze gestelde bandbreedte blijft. Daarna wordt ingegaan op het gebruik van vrijheidsgraden in de full-waarderingen, gevolgd door analyses over de invloed van de meest afwijkende vrijheidsgraden op de verschillen tussen de basis- en full-waarderingen.

Vershil tussen basis en full

Voor de 65 in de validatie betrokken portefeuilles worden de aangeleverde full-waarderingen vergeleken met de basiswaarderingen die zijn berekend op basis van de eveneens aangeleverde object- en complexgegevens. De berekende basiswaardering wordt vergeleken met de aangeleverde full-waardering in plaats van de berekende full-waardering, omdat de aangeleverde full-waardering door de taxateur is vastgesteld en door de accountant is gecontroleerd en goedgekeurd.

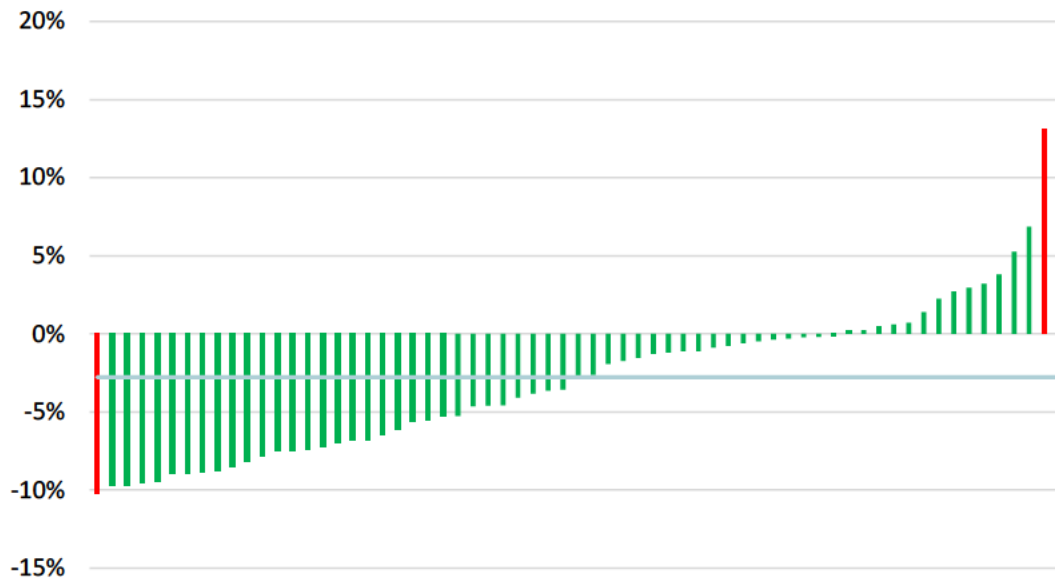
Tabel 3.1 toont de procentuele afwijkingen van de basiswaarderingen ten opzichte van full-waarderingen op portefeuilleniveau. Een negatieve waarde duidt dus op een full-waardering die hoger is dan de basiswaardering. Voor 62 van de 65 portefeuilles (95%) geldt dat de berekende basiswaardering maximaal 10% afwijkt van de aangeleverde full-waardering. Daarmee wordt voldaan aan de eis van 90% die aan het handboek wordt gesteld. Een structurele afwijking tussen basis- en full-waarderingen is zichtbaar: binnen de 65 portefeuilles is de basiswaardering gemiddeld, ongewogen op portefeuilleniveau, 2,8% lager dan de full-waardering.

Tabel 3.1: De waardering van reguliere woningen, excl. full-regio en/of aardbevingsgebied, volgens de basiswaardering ten opzichte van de full-waardering, per portefeuille (tabel)

Afwijking	Aantal	Procent	Naar vhe
<-25%	0	0%	0%
-25%/-20%	0	0%	0%
-20%/-15%	0	0%	0%
-15%/-10%	1	2%	1%
-10%/-5%	24	37%	42%
-5%/0%	25	38%	41%
0%/5%	11	17%	14%
5%/10%	2	3%	1%
10%/15%	1	2%	1%
15%/20%	1	2%	1%
20%/25%	0	0%	0%
>25%	0	0%	0%

Figuur 3.1 toont wederom de afwijkingen van de basiswaardering ten opzichte van de full-waardering op portefeuilleniveau, waarbij de afwijkingen van individuele corporaties zijn gerangschikt van meest negatief tot meest positief. De 3 portefeuilles met een verschil van meer dan 10% tussen basis- en full-waardering zijn rood gemarkeerd. Voor 2 van deze 'uitbijters' is de basiswaardering hoger dan de full-waardering en voor 1 uitbijterportefeuille is deze lager.

Figuur 3.1: De waardering van reguliere woningen, excl. full-regio en/of aardbevingsgebied, volgens de basiswaardering ten opzichte van de full-waardering, per portefeuille (rupsfiguur)



De marktwaarde wordt zowel in de basis- als in de full-versie bepaald op basis van toekomstige kasstromen. Hiervoor zijn twee scenario's van toepassing: het doorexploiteerscenario en het uitpondscenario. De waardering wordt berekend voor beide scenario's. Voor reguliere woningen wordt in de basisversie het scenario gehanteerd dat de hoogste waardering oplevert, waarbij wordt uitgegaan van de waarde op complexniveau. In de full-versie is dit ook het uitgangspunt, maar een specifiek scenario kan worden afgedwongen als uit marktanalyse blijkt dat hier aanleiding toe is.

Tabel 3.2 bevat een overzicht van de gehanteerde scenario's. Hieruit blijkt dat voor slechts 34% (18% uitponden en 16% doorexploiteren) van de verhuureenheden hetzelfde scenario is toegepast in de full-waardering als in de basiswaardering. In de basisversie is het doorexploiteerscenario dominant voor 79% van de verhuureenheden, terwijl in de full-versie juist het uitpondscenario voor 82% van de eenheden dominant is. Opvallend is dat bij de uitbijters het toegepaste scenario vaker (voor 55%) overeenkomt tussen de basis- en full-versie dan bij de niet-uitbijters. Bij de uitbijters is het doorexploiteerscenario vaker dominant in de full-versie.

Tabel 3.2: Scenario in basisversie vs. scenario in full-versie voor de 65 portefeuilles met reguliere woningen en afzonderlijk voor de 3 uitbijterportefeuilles en de 62 niet-uitbijterportefeuilles, op niveau van verhuureenheid

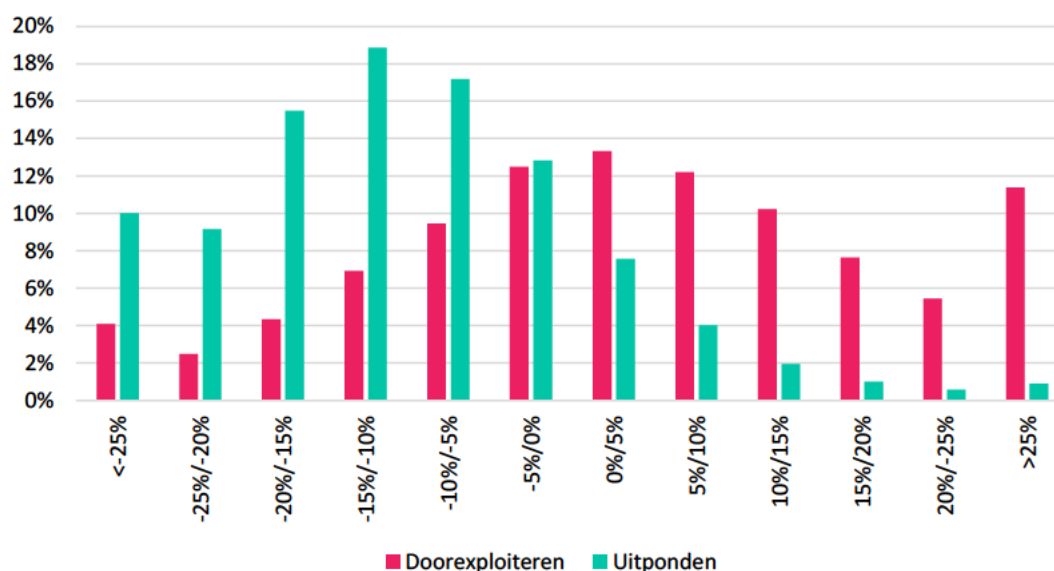
	Alle portefeuilles		Totaal
	Full doorexpluiten	Full uitponden	
Basis doorexpluiten	16%	63%	79%
Basis uitponden	3%	18%	21%
Totaal	18%	82%	100%

	Uitbijters		Totaal
	Full doorexpluiten	Full uitponden	
Basis doorexpluiten	43%	40%	84%
Basis uitponden	4%	12%	16%
Totaal	47%	53%	100%

	Niet-uitbijters		Totaal
	Full doorexpluiten	Full uitponden	
Basis doorexpluiten	15%	64%	79%
Basis uitponden	3%	19%	21%
Totaal	17%	83%	100%

Figuur 3.2 toont de verdeling van de afwijkingen in de basiswaardering ten opzichte van de full-waardering op het niveau van verhuureenheid per exploitatiescenario. In het uitpondscenario is de basiswaardering relatief vaak lager dan de waardering uit de full-versie, terwijl de basisversie in het doorexploteerscenario juist vaker een hogere waardering oplevert dan in de full-versie. Het feit dat de basisversie vaak gemiddeld een hogere waardering geeft in het doorexploteerscenario en een lagere waardering in het uitpondscenario komt overeen met de dominante scenario's in Tabel 3.2. De grote verschillen omtrent het dominante exploitatiescenario in de basis- en full-versies zijn gevolg van grote aanpassingen in de vrijheidsgraden markthuurlaag en leegwaarde. Deze afwijkingen in de vrijheidsgraden worden in de volgende paragraaf nader toegelicht.

Figuur 3.2: De afwijking van de marktwaarde in het doorexploteer- en uitpondscenario in de basisversie ten opzichte van de full-versie, op niveau van verhuureenheid



Het gebruik van de vrijheidsgraden

Indien voor een full-waardering gekozen wordt kan er op een aantal taxatieparameters afgeweken worden van de basisversie. Deze taxatieparameters worden vrijheidsgraden genoemd. De afwijkingen op de vrijheidsgraden leiden tot verschillen tussen de basis- en full-waarderingen. In dit hoofdstuk wordt onderzocht welke vrijheidsgraden het meest gebruikt in de full-versie en hoe groot deze afwijkingen gemiddeld zijn ten opzichte van de waarde in de basiswaarderingen.

Het handboek 2022 kent voor de waardering van woningen de volgende vrijheidsgraden:

- schematische vrijheid
- markthuur
- markthuurstijging
- leegwaarde
- leegwaardestijging
- disconteringsvoet
- mutatie- en verkoopkans
- onderhoud
- exit yield
- technische splitsingskosten
- bijzondere uitgangspunten
- erfpacht
- exploitatiescenario

Tabel 3.3 geeft een overzicht van het gebruik van de vrijheidsgraden in de full-waarderingen van de reguliere woningen op het niveau van verhuureenheden. In sommige gevallen is de afwijking op de vrijheidsgraad ten opzichte van de basiswaarde zodanig klein, dat dit meer waarschijnlijk een kleine onnauwkeurigheid in de data betreft dan een daadwerkelijke afwijking op de vrijheidsgraad. Om die reden wordt een ondergrens van de aanpassing gehanteerd, die is weergegeven in de kolom 'Criterium'. Als het verschil groter is dan deze ondergrens dan wordt de vrijheidsgraad als gebruikt beschouwd. De vrijheidsgraden die niet in de tabel voorkomen zijn achterwege gelaten omdat deze vrijheidsgraden in beperkte mate gebruikt worden of minimale invloed hebben op de waarderingen.

Rechts in de tabel wordt per vrijheidsgraad de gemiddelde afwijking tussen de waarde in de basisversie en de full-versie getoond in het geval deze is ingezet in de full-waardering. Analoog aan de vorige paragraaf wordt steeds de waarde in de basisversie ten opzichte van de full-versie weergegeven, ofwel een negatieve waarde duidt op een vrijheidsgraad die in de full-versie hoger is ingesteld dan in de basisversie. Voor de leegwaarde, leegwaardestijging en de mutatiegraad is de gemiddelde afwijking gezien over alle portefeuilles negatief, ofwel voor deze vrijheidsgraden is de waarde in de full-versie gemiddeld hoger dan in de basisversie. Voor de vrijheidsgraden markthuur, disconteringsvoeten en onderhoud is de gemiddelde afwijking positief en is dus gemiddeld genomen in de full-waardering een lagere waarde gehanteerd dan in de basisversie.

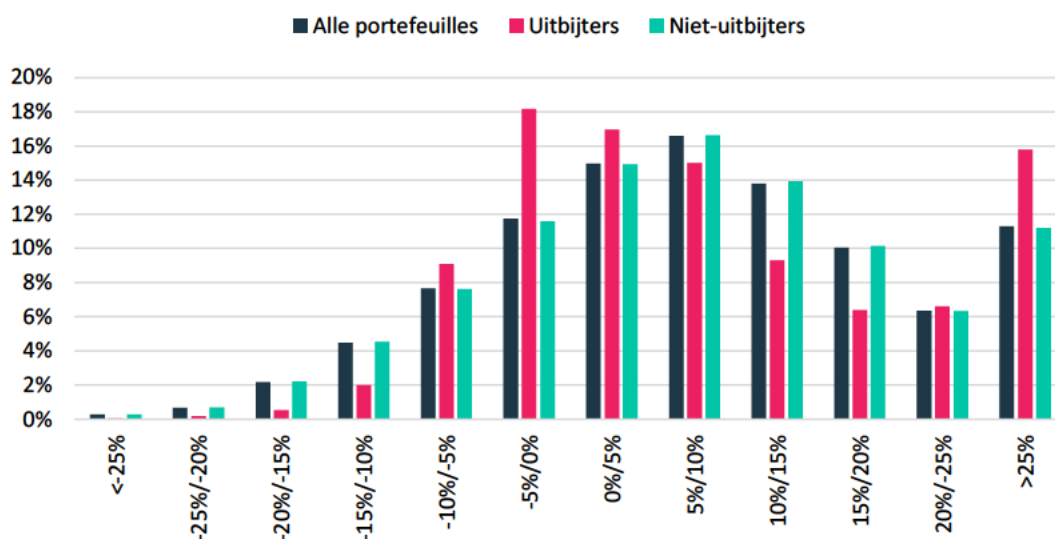
Tabel 3.3: Gebruik van vrijheidsgraden voor reguliere woningen, excl. full-regio en/of aardbevingsgebied, in procenten van het totaal aantal reguliere woningen met een full-waardering, en de gemiddelde afwijking basis t.o.v. full

Vrijheidsgraad	Aangepast	Eenheid	Criterium	Gem. afwijking
Markthuur	99%	%	Vershil €10	9,7%
Leegwaarde	100%	%	Vershil €500	-12,5%
Leegwaardestijging	36%	%-pt	Vershil 0,1%	-0,4%
Disconteringsvoet (DE)	81%	%-pt	Vershil 0,1%	0,1%
Disconteringsvoet (UP)	84%	%-pt	Vershil 0,1%	0,1%
Mutatiegraad (UP)	63%	%-pt	Vershil 0,5%	-3,2%
Onderhoud (DE)	83%	%	Vershil €10	6,8%
Onderhoud (UP)	83%	%	Vershil €10	2,6%

In Figuur 3.3 tot en met Figuur 3.10 wordt door middel van staafdiagrammen voor elke vrijheidsgraad uit de tabel op het niveau van verhuureenheid de mate en richting weergegeven waarin de vrijheidsgraad is aangepast. Het betreft wederom het verschil in de basisversie ten opzichte van de full-versie, in procenten dan wel procentpunten. De donkerblauwe balken tonen de verdeling van de afwijkingen op de vrijheidsgraad voor alle woningen, de rode balken tonen de afwijkingen voor de woningen van de 3 'uitbijter'-portefeuilles waarvoor de basiswaardering meer dan 10% afwijkt van de full-waardering, en de groene balken tonen de afwijkingen voor de woningen van de 62 niet-uitbijters. Bij het beschrijven van de theoretische invloed van een individuele vrijheidsgraad wordt steeds aangenomen dat de andere vrijheidsgraden constant blijven.

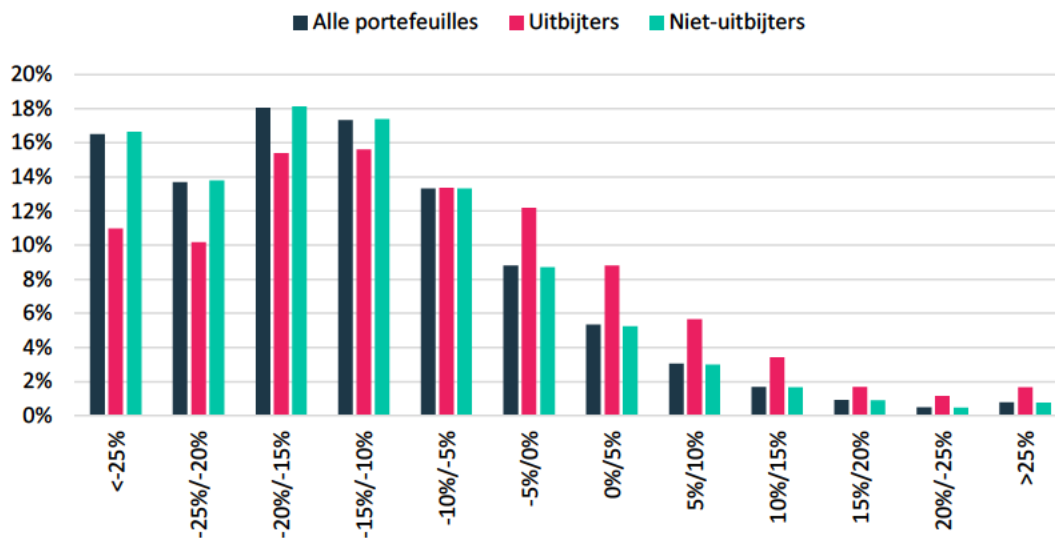
Een hogere **markthuur** zal, ceteris paribus, leiden tot een hogere waarde in de full-versie ten opzichte van de basisversie wanneer in de full-versie het doorexploiteerscenario is toegepast. Woningen harmoniseren naar de markthuur of de maximaal redelijke huur naarmate tijd verstrijkt en woningen muteren. Voor blijvend gereguleerde woningen heeft de markthuur weinig tot geen invloed, behalve wanneer deze lager is dan de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel (WWS). Ook dan geldt na mutatie de markthuur. In het uitpondscenario voor blijvend gereguleerde woningen geldt voor de eerste zeven jaar een doorexploiteerverplichting. De markthuur zal hier weinig invloed hebben omdat over het algemeen na mutatie nog steeds de maximaal redelijke huur van toepassing is in plaats van de markthuur. Figuur 3.3 toont de afwijkingen op vhe-niveau van de markthuur in de basisversie ten opzichte van de full-versie. De markthuur wordt voor 99% van de woningen als vrijheidsgraad gebruikt en is in de basisversie bij gebruik gemiddeld 9,7% hoger dan in de full-versie. Bij 73% van de aanpassingen op deze vrijheidsgraad wordt een lagere markthuur toegepast in de full-versie dan in de basisversie.

Figuur 3.3: Het verschil van de markthuur in de basiswaardering ten opzichte van de full-waardering, per verhuureenheid waarvoor deze vrijheidsgraad is toegepast, in procenten



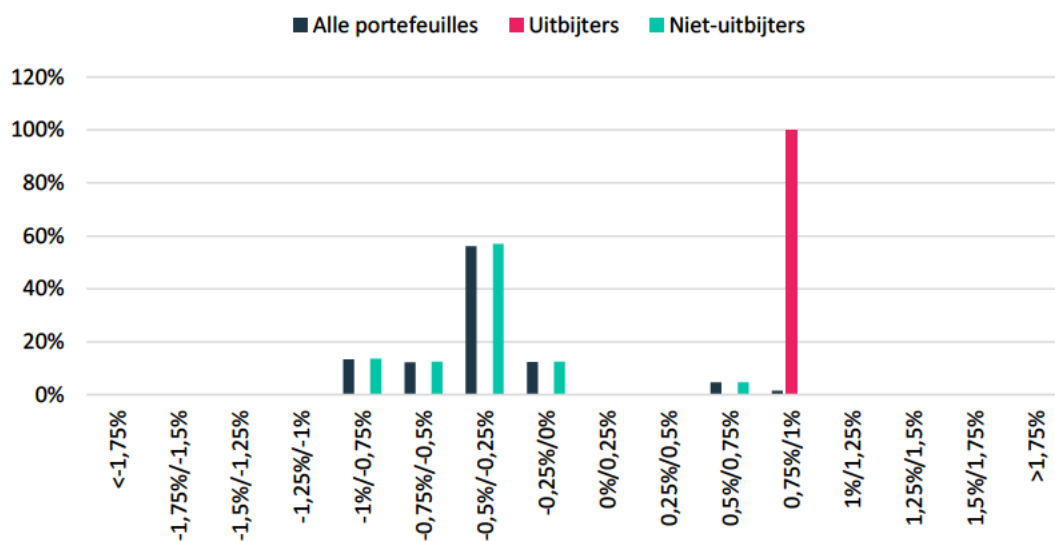
Het gebruik van een hogere **leegwaarde** in de full-versie leidt tot een hogere marktwaarde ten opzichte van de marktwaarde volgens de basisversie wanneer in de full-versie het uitpondscenario van toepassing is. Na mutatie zal de woning namelijk worden verkocht voor de hogere leegwaarde. Bij blijvend gereguleerde woningen waarbij de eerste zeven jaar een doorexploiteerscenario wordt gevolgd, is deze invloed kleiner. Figuur 3.4 toont de verdeling van de afwijkingen op vhe-niveau voor deze vrijheidsgraad. Voor 100% van de full-versie woningen wordt de leegwaarde als vrijheidsgraad gebruikt. De leegwaarde is in de basisversie gemiddeld 12,5% lager dan in de full-versie. De leegwaarden worden vooral naar boven aangepast in de full-versie. Voor 88% van de verhuureenheden waarvoor de leegwaarde is aangepast is de leegwaarde hoger in de full-waardering.

Figuur 3.4: Het verschil van de leegwaarde in de basiswaardering ten opzichte van de full-waardering, per verhuureenheid waarvoor deze vrijheidsgraad is toegepast, in procenten



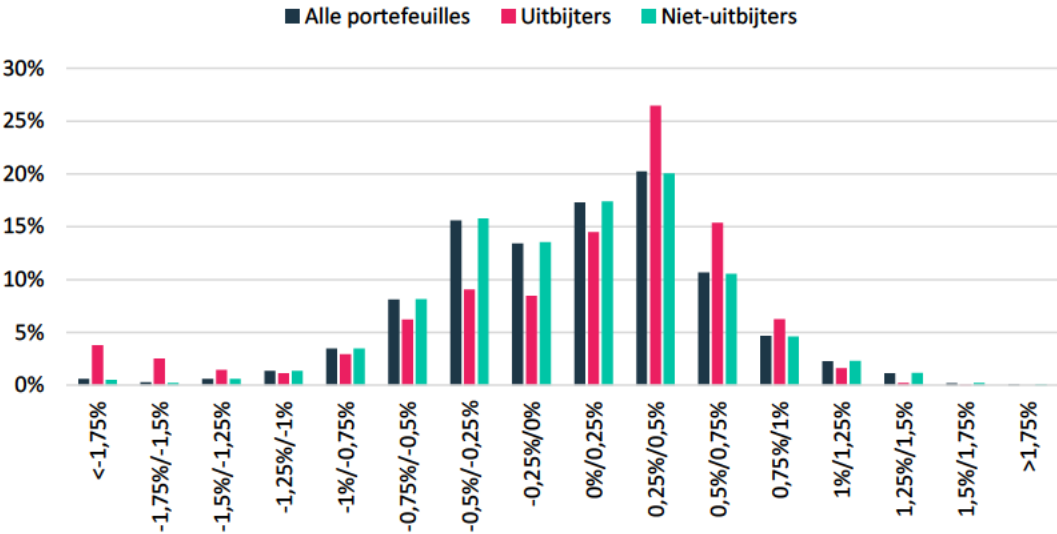
Een hogere **leegwaardestijging** in de full-versie resulteert in een hogere marktwaarde dan in de basisversie wanneer in de full-versie het uitpondscenario van toepassing is. Figuur 3.5 geeft de verdeling weer van de afwijkingen op vhe-niveau voor deze vrijheidsgraad. De vrijheidsgraad wordt voor 36% van de woningen ingezet en krijgt in de full-versie bijna altijd (in 94% van de gevallen) een hogere waarde dan in de basisversie. De leegwaardestijging is, wanneer gebruikt als vrijheidsgraad, in de basisversie gemiddeld 0,4 procentpunt lager dan in de full-versie. Bij de 3 uitbijters is de leegwaardestijging echter juist sterk verlaagd in de full-versie ten opzichte van de basisversie.

Figuur 3.5: Het verschil van de leegwaardestijging in de basiswaardering ten opzichte van de full-waardering, per verhuureenheid waarvoor deze vrijheidsgraad is toegepast, in procentpunten



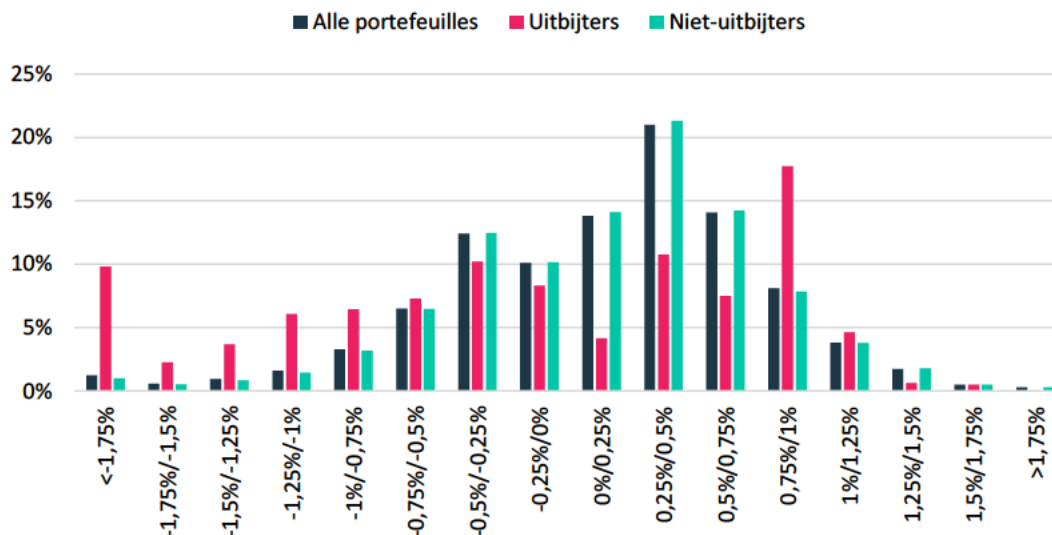
Een hogere **disconteringsvoet in het doorexploiteerscenario** in de full-versie leidt tot een lagere marktwaarde dan in de basisversie wanneer dit scenario van toepassing is. Figuur 3.6 toont de verdeling van de afwijkingen op vhe-niveau voor de disconteringsvoet in het doorexploiteerscenario. Voor 81% van de full-versie woningen wordt deze vrijheidsgraad gehanteerd, waarbij de disconteringsvoet in de basisversie bij gebruik van deze vrijheidsgraad gemiddeld 0,1 procentpunt hoger is dan in de full-versie.

Figuur 3.6: Het verschil van de disconteringsvoet (doorexploiteerscenario) in de basiswaardering ten opzichte van de full-waardering, per verhuureenheid waarvoor deze vrijheidsgraad is toegepast, in procentpunten



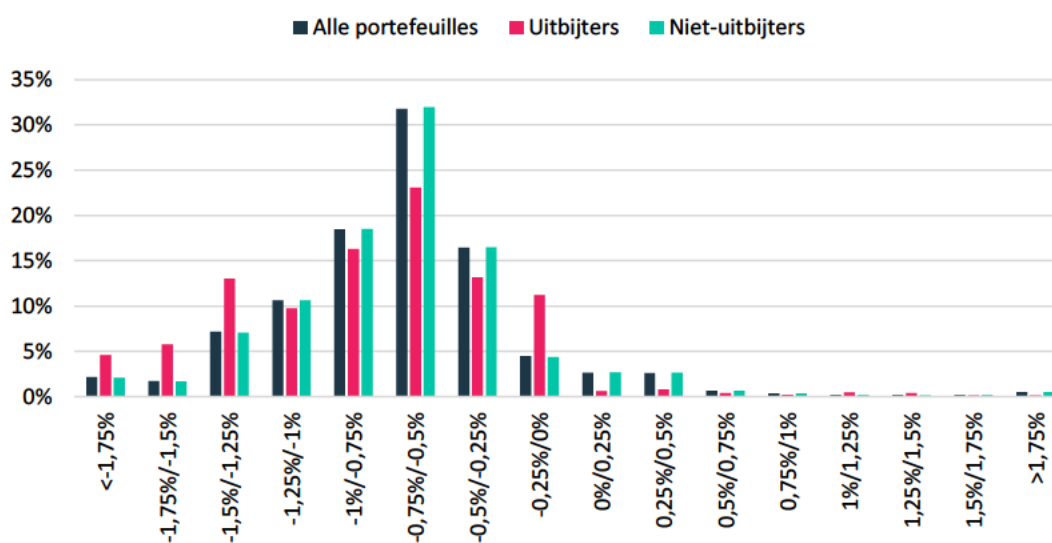
Evenals in het doorexploiteerscenario geeft een hogere **disconteringsvoet in het uitpondscenario** een lagere marktwaarde dan in de basisversie wanneer dit scenario van toepassing is. In het algemeen is de invloed van de disconteringsvoet in het uitpondscenario kleiner dan in het doorexploiteerscenario, met name bij een hogere mutatiegraad. In het doorexploiteerscenario liggen de verwachte kasstromen verder in de tijd hoger en heeft de disconteringsvoet derhalve meer invloed. Figuur 3.7 toont de verdeling van de afwijkingen op het niveau van verhuureenheid voor deze vrijheidsgraad, die voor 84% van de full-versie woningen wordt gebruikt. De disconteringsvoet in het uitpondscenario is net als in het doorexploiteerscenario, bij gebruik van deze vrijheidsgraad, in de basisversie gemiddeld 0,1 procentpunt hoger dan in de full-versie. Voor de 3 afwijkende portefeuilles is de afwijking op deze vrijheidsgraad vaker extremer dan bij de niet-uitbijters.

Figuur 3.7: Het verschil van de disconteringsvoet (uitpondscenario) in de basiswaardering ten opzichte van de full-waardering, per verhuureenheid waarvoor deze vrijheidsgraad is toegepast, in procentpunten



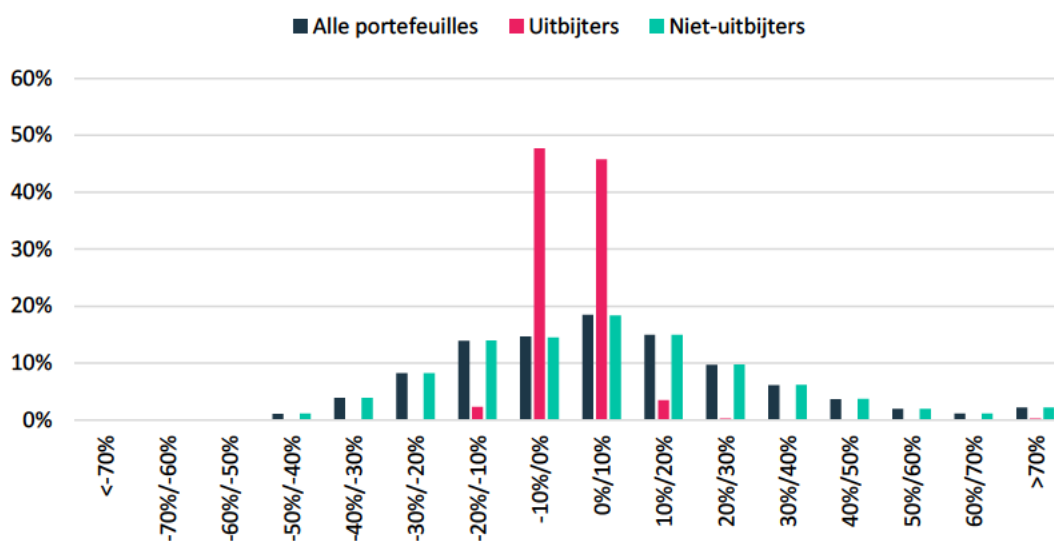
Een hogere **mutatiegraad in het uitpondscenario** in de full-versie resulteert bij de huidige marktomstandigheden, waarbij de leegwaarden hoog zijn en de contracturen maar beperkt kunnen stijgen, vaak tot een hogere marktwaarde in dit scenario. Figuur 3.8 toont de verdeling van de afwijkingen op vhe-niveau voor deze vrijheidsgraad, die voor 63% van de full-versie woningen wordt gehanteerd. De gemiddelde mutatiegraad in het uitpondscenario is bij gebruik gemiddeld 3,2 procentpunt lager in de basisversie dan in de full-versie.

Figuur 3.8: Het verschil van de mutatiegraad (uitponden) in de basiswaardering ten opzichte van full-waardering, per verhuureenheid waarvoor de vrijheidsgraad is toegepast, in procentpunten



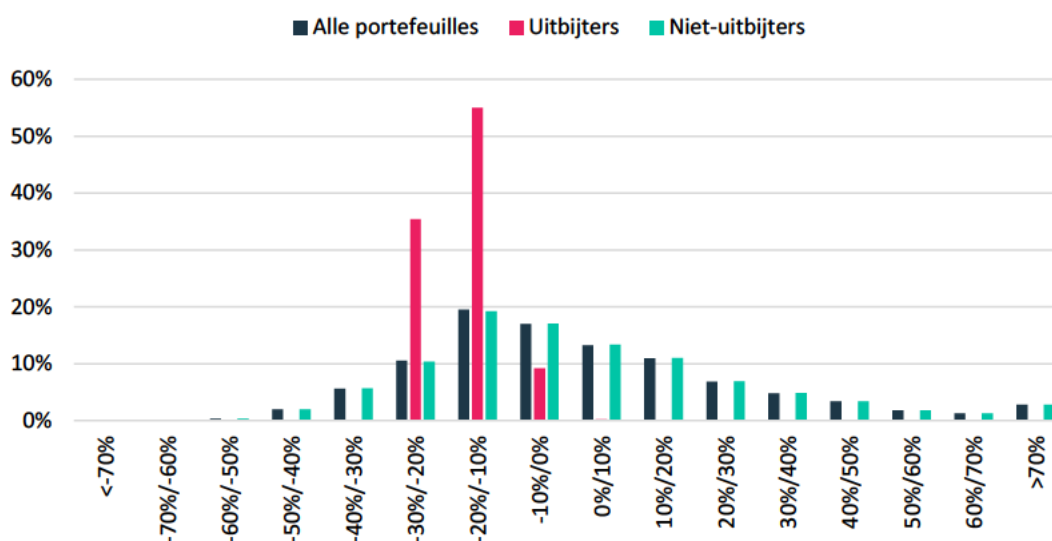
Een hoger bedrag voor **instandhoudingsonderhoud in het doorexploiteerscenario** leidt tot een lagere marktwaarde in dat scenario. Figuur 3.9 geeft de verdeling van de afwijkingen op deze vrijheidsgraad weer. Het onderhoud in het doorexploiteerscenario wordt voor 83% van de woningen als vrijheidsgraad gebruikt en is bij gebruik in de basisversie gemiddeld 6,8% hoger dan in de full-versie. Opvallend is dat de afwijkingen op deze vrijheidsgraad bij de uitbijters juist significant kleiner zijn in vergelijking met de niet-afwijkende portefeuilles.

Figuur 3.9: Verschil onderhoud (doorexploiteerscenario) in de basiswaardering ten opzichte van de full-waardering, per verhuureenheid waarvoor deze vrijheidsgraad is toegepast, in procenten



Net als in het doorexploiteerscenario resulteert een hoger bedrag voor **instandhoudingsonderhoud in het uitpondscenario** tot een lagere marktwaarde in dat scenario. De invloed op de marktwaarde van het onderhoud in het uitpondscenario zal naar verhouding minder groot zijn dan de invloed van het onderhoud in het doorexploiteerscenario, omdat er na uitponden geen onderhoudskosten meer zijn. Figuur 3.10 laat de afwijkingen op deze vrijheidsgraad zien, die voor 83% van de full-versie woningen wordt gebruikt en in de basisversie gemiddeld 2,6% hoger is dan in de full-versie. Bij de afwijkende portefeuilles zijn de waarden in de basisversie significant lager dan in de full-versie.

Figuur 3.10: Verschil onderhoud (uitpondscenario) in de basiswaardering ten opzichte van de full-waardering, per verhuureenheid waarvoor deze vrijheidsgraad is toegepast, in procenten



Tabel 3.4 toont de gemiddelde onderhoudskosten van reguliere woningen in de basisversie en in de full-versie uit de datasets van de validatie van het handboek 2018 (één onderhoudsnorm voor de beide scenario's) en de validaties van het handboek 2019 t/m 2022 (onderhoudsnorm uitgesplitst naar het doorexploteerscenario en het uitpondscenario). In de validatie van het handboek 2019 en 2020 was het onderhoud in het uitpondscenario in de full-versie respectievelijk 56% en 42% hoger dan in de basisversie. Vanwege een aanscherping in 2021 bedraagt dit verschil in de huidige validatie nog slechts 3,4% (€ 1.023 in de full-versie versus € 989 in de basisversie). Opvallend is ook dat de onderhoudskosten in het doorexploteerscenario voor het eerst gemiddeld hoger zijn in de basisversie dan in de full-versie. Dit verschil is echter, met minder dan 1%, minimaal.

Tabel 3.4: Gemiddeld onderhoud reguliere woningen in de basisversie en in de full-versie, o.b.v. validatie handboek 2018 (één onderhoudsnorm) en validatie handboek 2019 t/m 2022 (onderhoudsnorm uitgesplitst naar scenario)

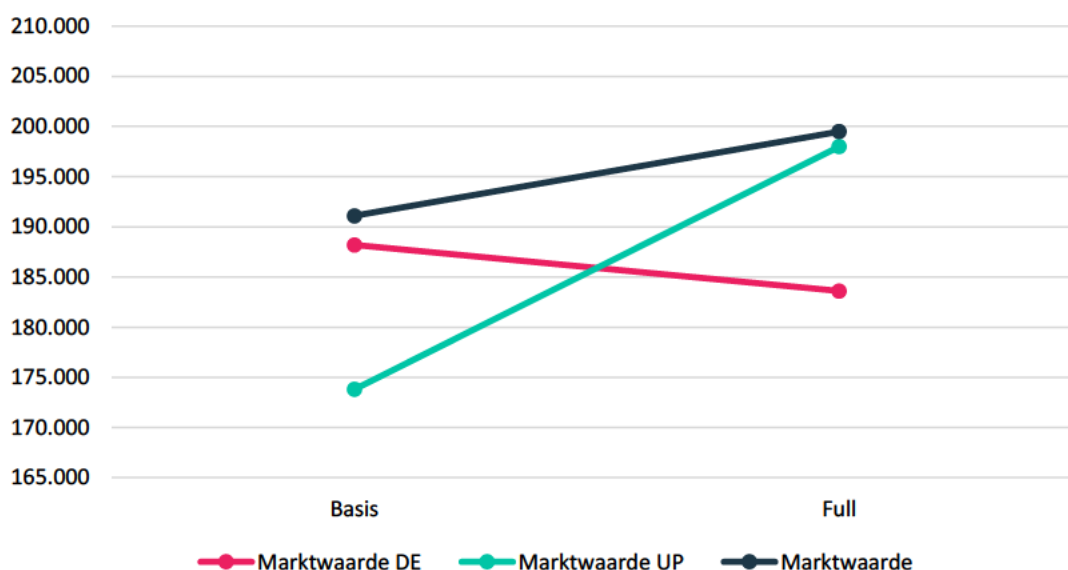
	Basis	Full
Verslagjaar 2018: Onderhoud	€ 928	€ 937
Verslagjaar 2019: Onderhoud (DE)	€ 1.386	€ 1.463
Verslagjaar 2019: Onderhoud (UP)	€ 550	€ 859
Verslagjaar 2020: Onderhoud (DE)	€ 1.483	€ 1.525
Verslagjaar 2020: Onderhoud (UP)	€ 624	€ 887
Verslagjaar 2021: Onderhoud (DE)	€ 1.521	€ 1.567
Verslagjaar 2021: Onderhoud (UP)	€ 900	€ 962
Verslagjaar 2022: Onderhoud (DE)	€ 1.674	€ 1.660
Verslagjaar 2022: Onderhoud (UP)	€ 989	€ 1.023

De afwijkingen in de full-versie ten opzichte van de basisversie van de vrijheidsgraden bepalen het verschil tussen de marktwaarde in de full-versie en de basisversie. Zoals gezien Tabel 3.5 in zijn er sterke afwijkingen in de markthuur (+9,7%) en leegwaarde (-12,5%) in de basiswaarderings ten opzichte van de full-waarderings. Opvallend is dat de validatie desondanks aan de 90%-eis voldoet met een validatiescore van 95%. Dit is het gevolg van de grote verschuiving in het 'dominante' scenario (doorexploiteren of uitponden), zoals gezien in Tabel 3.2. In de volgende paragraaf wordt deze scheefheid in de gebruikte scenario's dieper onderzocht.

Exploitatiescenario

In de full-versie is uitponden voor 82% van de verhuureenheden dominant, terwijl dit maar 21% is in de basisversie (Tabel 3.2). Dit is het gevolg van een aanzienlijke stijging in de marktwaarde in het doorexploiteerscenario tussen 2021 en 2022, onder andere vanwege het wegvallen van de verhuurderheffing. In Figuur 3.11 worden de verschillen in de marktwaarde tussen de basis- en full-versie geïllustreerd voor de twee scenario's. De veranderingen tussen de basis- en full-versie zijn hier duidelijk te zien, met als gevolg dat het dominante scenario van overwegend doorexploiteren in de basisversie verschuift naar overwegend uitponden in de full-versie.

Figuur 3.11: Gemiddelde basis- en full-waardering voor de twee scenario's en de uiteindelijke marktwaardering op niveau van de verhuureenheid



Tabel 3.5 toont in tabelvorm deze verschillen in de basis- en full-waarderings per scenario op niveau van de verhuureenheid. Deze verschillen worden veroorzaakt door de eerder geobserveerde afwijkingen op de vrijheidsgraden in de full-versie ten opzichte van de basisversie (Tabel 3.3). De hogere basiswaardering in het doorexploiteerscenario wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door de gemiddeld 9,7% hogere markthuur in de basisversie in vergelijking met de full-versie. Anderzijds is in het

uitpondscenario de lagere basiswaardering het gevolg van de 12,5% lagere leegwaarde ten opzichte van de full-versie. Echter, omdat de verschillen in marktwaarde tussen basis- en full-versie in de twee scenario's elkaar als het ware uitmiddelen, blijft het effect op de uiteindelijke marktwaarde beperkt tot een verschil van -4,1% in de basiswaarderingen ten opzichte van de full-waarderingen.

Tabel 3.5: Gemiddelde marktwaardering en verschillen basis t.o.v. full voor de twee scenario's en de uiteindelijke marktwaardering op niveau van de verhuureenheid

Scenario	Marktwaarde DE	Marktwaarde UP	Marktwaarde
Basis	€ 188.200	€ 173.900	€ 191.200
Full	€ 183.500	€ 197.900	€ 199.400
<i>Vershil basis t.o.v. full</i>	€ 4.700	-€ 24.000	-€ 8.200
	2,6%	-12,1%	-4,1%

04

Aanvullende onder- zoeksvragen

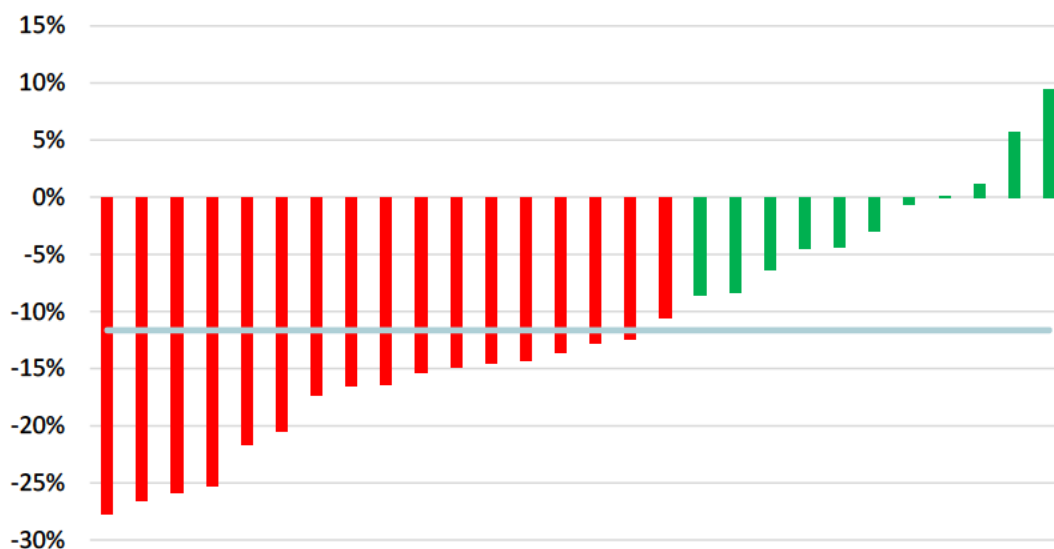


Validatie full-regio's en aardbevingsgebieden

De validatie van het handboek wordt uitgevoerd voor reguliere (eengezins- en meergezins) woningen, niet gelegen in een full-regio en/of aardbevingsgebied. Voor niet-reguliere woningen, andersoortig vastgoed en voor woningen in full-regio's of aardbevingsgebieden geldt namelijk dat de full-versie gebruikt moet worden wanneer de huursom in die categorie groter is dan 5% van de totale huursom. Omdat de status van full-regio's en aardbevingsgebieden in de toekomst zou kunnen veranderen, is in de aanloop naar de vorige actualisatie van het handboek gevraagd om naast de validatie van het handboek 2021 ook de afwijkingen in de basisversie ten opzichte van de full-versie te analyseren voor reguliere woningen in full-regio's en aardbevingsgebieden. Deze analyse wordt in deze paragraaf opnieuw uitgevoerd voor de waarderingen op basis van het handboek 2022.

Uit de aangeleverde full-waarderingen zijn 28 (deel)portefeuilles met woningen in full-regio's beschikbaar, variërend in formaat van een portefeuille met 300 woningen tot portefeuilles van bijna 15.000 woningen. Figuur 4.1 toont de afwijking van de basiswaardering ten opzichte van de full-waardering van deze 28 portefeuilles. Voor slechts 11 van de 28 portefeuilles blijft het verschil tussen basis- en full-waardering beperkt tot maximaal de gestelde marge van 10%. Voor de andere 17 portefeuilles is de basiswaardering meer dan 10% lager dan de full-waardering. De 'score' van de validatie komt daarmee op 39%, significant lager dan de behaalde 95% voor woningen niet gelegen in een full-regio of aardbevingsgebied.

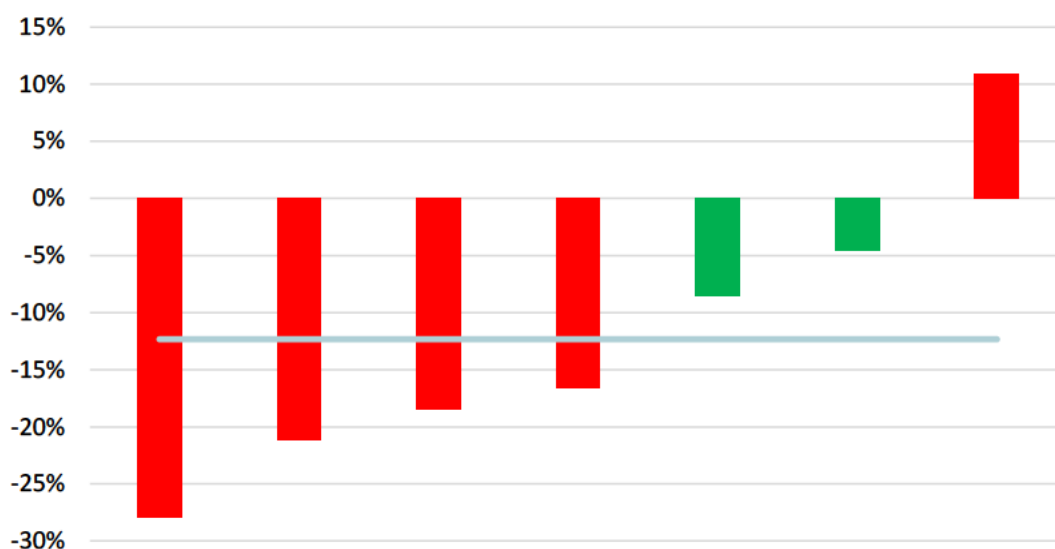
Figuur 4.1: De waardering van reguliere woningen in full-regio's, volgens de basiswaardering ten opzichte van de full-waardering, per portefeuille (rupsfiguur)



De lage validatiescore is vooral het gevolg van de gemiddelde hoogte van de disconteringsvoeten. Voor woningen niet gelegen in full-regio's of aardbevingsgebieden is de disconteringsvoet in de basisversie in de beide scenario's gemiddeld 0,1 procentpunt hoger dan in de full-waardering (Tabel 3.3). In full-regio's zijn deze afwijkingen 0,8 procentpunt in het doorexploteerscenario en 0,9 procentpunt in het uitpondscenario. Met andere woorden, bij woningen in full-regio's is de door de taxateur ingeschatte disconteringsvoet gemiddeld fors lager dan in de basisversie, leidend tot een hogere marktwaarde in de full-versie. Significant lagere disconteringsvoeten in full-regio's deden zich ook voor in de full-waarderingen van de validatie van het handboek 2021. Ook toen was dit de hoofdoorzaak van grote afwijkingen tussen de basis- en full-waarderingen in full-regio's.

In de dataset zijn 7 portefeuilles met woningen in aardbevingsgebieden beschikbaar. Figuur 4.2 toont de afwijkingen van basis- ten opzichte van full-waardering voor deze portefeuilles. Van de 7 portefeuilles blijft voor 2 portefeuilles het verschil tussen basis- en full-waardering beperkt tot maximaal 10%. De validatiescore voor portefeuilles in aardbevingsgebieden komt daarmee op 29%. Wederom is dit significant minder goed dan de score die is berekend voor woningen die niet zijn gelegen in een full-regio of aardbevingsgebied.

Figuur 4.2: De waardering van reguliere woningen in aardbevingsgebieden, volgens de basiswaardering ten opzichte van de full-waardering, per portefeuille (rupsfiguur)



Vastgoedkengetallen

Bij het taxeren van vastgoed is het gebruikelijk om kengetallen of ratio's te gebruiken om inzicht te krijgen in de waarderingen. Dit zijn bijvoorbeeld de verhoudingen tussen opbrengsten en kosten en de waarde of de verhouding tussen verschillende waardebegrippen zoals marktwaarde in verhuurde staat en leegwaarde. Bij de vorige validatie (prijsspeil 31-12-2021) zijn voor het eerst in het validatierapport een aantal vastgoedkengetallen opgenomen die vaak bekeken worden bij het taxeren van woningen in verhuurde staat. Voor de huidige validatie zijn deze kengetallen opnieuw bepaald en worden in deze paragraaf beschreven.

Tabel 4.1 toont een overzicht van een aantal kengetallen dat veelvuldig wordt gebruikt bij het waarderen van vastgoed voor het prijspeil 31-12-2021 en 31-12-2022. De gemiddelden zijn genomen over de waarderingscomplexen in de basisversie en in de full-versie. Verder zijn alle kengetallen op basis van *kosten koper* bepaald en zijn sommige kengetallen apart berekend voor het doorexploiteersscenario (DE) en uitpondscenario (UP), omdat de variabelen in de DCF-berekening verschillen.

Tabel 4.1: Gemiddelde vastgoedkengetallen op complexniveau in basis- en full-versie, en verschil basisversie t.o.v. full-versie in procentpunten voor prijspeilen 2021 en 2022

Kengetal	Prijsspeil 31-12-2021			Prijsspeil 31-12-2022		
	Basis	Full	Vershil	Basis	Full	Vershil
Bruto aanvangsrendement (k.k.)	4,2%	3,8%	0,4%	4,2%	4,0%	0,2%
Huurpotentie / marktwaarde (k.k.)	6,4%	5,9%	0,5%	6,5%	6,0%	0,5%
Netto aanvangsrendement (DE/k.k.)	3,2%	2,8%	0,4%	2,8%	2,9%	-0,1%
Netto aanvangsrendement (UP/k.k.)	3,2%	2,8%	0,4%	3,4%	3,0%	0,4%
Huur-potentie	155,5%	159,7%	-4,2%	158,0%	152,2%	5,8%
Actuele huur / leegwaarde (k.k.)	2,9%	2,7%	0,2%	3,1%	2,7%	0,4%
Potentiele huur / leegwaarde (k.k.)	4,4%	4,1%	0,3%	4,7%	3,9%	0,8%
Expl.kosten / waarde (DE/k.k.)	1,7%	1,5%	0,2%	1,5%	1,6%	-0,1%
Expl.kosten / waarde (UP/k.k.)	1,1%	1,0%	0,1%	1,2%	1,1%	0,1%
Expl.kosten / actuele huur (DE/k.k.)	34,4%	34,7%	-0,3%	35,6%	35,3%	0,3%
Expl.kosten / actuele huur (UP/k.k.)	25,2%	26,0%	-0,8%	25,9%	26,4%	-0,5%
Leegwaarderatio (k.k.)	69,2%	69,7%	-0,5%	73,3%	65,9%	7,4%
Leegwaarderatio (DE/k.k.)	61,0%	62,2%	-1,2%	71,7%	60,4%	11,3%
Leegwaarderatio (UP/k.k.)	68,6%	69,2%	-0,6%	67,6%	65,4%	2,2%
Wozwaarderatio (k.k.)	84,0%	92,7%	-8,7%	79,9%	83,0%	-3,1%
Wozwaarderatio (DE/k.k.)	74,1%	82,7%	-8,6%	78,1%	76,0%	2,1%
Wozwaarderatio (UP/k.k.)	83,3%	92,1%	-8,8%	73,7%	82,4%	-8,7%

Voor de meeste kengetallen hebben zich kleine verschuivingen voorgedaan, echter in een aantal gevallen zijn de verschillen groter. De huurpotentie (de huur na mutatie / huidige contractuur) was in 2021 in de basisversie 4,2 procentpunt lager dan in de full-versie. Bij de validatie van 2022 is de huurpotentie in de basisversie juist 5,8 procentpunt hoger. In de basisversie is de huurpotentie gestegen en in de full-versie gedaald, maar de actuele huur en maximaal redelijke huur zijn in de basis

en de full-versie gelijk. Dit duidt erop dat het verschil tussen de markthuur en de actuele huur in de full-versie kleiner is dan vorig jaar en kleiner is dan in de basisversie. Wanneer we inzoomen op verschillende categorieën, blijken er grote verschillen te zijn. De daling in huurpotentie vindt voornamelijk plaats voor meergezinswoningen. Daarnaast zijn in bepaalde regio's de verschillen klein en in andere COROP-gebieden juist erg groot.

De leegwaarderatio was in 2021 in de basisversie ongeveer gelijk aan de leegwaarderatio in de full-versie. In 2022 is de leegwaarderatio in de basisversie ca. 7,4 procentpunt hoger dan in de full-versie. Dit wordt met name veroorzaakt door de waarde van deze ratio in het doorexploiteerscenario. Voor doorexploiteren is deze in de basisversie 11,3 procentpunt hoger dan in de full-versie, terwijl dit verschil in het uitpondscenario slechts 2,2 procentpunt is. Voor de WOZ-waarderatio vindt een vergelijkbare verschuiving plaats. In 2021 was de WOZ-waarderatio in de basisversie tussen de 8 en 9 procentpunt lager dan in de full-versie. In 2022 is het verschil in het uitpondscenario ongeveer hetzelfde gebleven, maar in het doorexploiteerscenario is de WOZ-waarderatio in de basisversie 2,1 procentpunt hoger. Verder valt op dat tussen 2021 en 2022 de leegwaarderatio's en WOZ-waarderatio's stijgen voor de basisversie en in de full-versies iets dalen.

De bruto aanvangsrendementen zijn vrijwel gelijk gebleven en liggen rond de 4%. Het netto aanvangsrendement is voor de basisversie iets gedaald ten opzichte van het voorgaande jaar. Het verschil tussen de basis en full-versie is het grootst in het COROP-gebied Utrecht, daar is het verschil ca. 1%. Bij het netto aanvangsrendement heeft in het doorexploiteerscenario een kleine verschuiving plaatsgevonden. In 2021 was het netto aanvangsrendement in de basisversie 0,4 procentpunt hoger dan in de full-versie, en in 2022 0,1 procentpunt lager. Dit komt met name door een verlaging van het netto aanvangsrendement in de basisversie.

Regionale uitkomsten

Tabel 4.2 weergeeft de gemiddelde basis- en full-waardering per regio (COROP + G4) voor de validatie 2021 en de validatie 2022, en voor de validatie 2022 het verschil tussen de gemiddelde basis-waardering en de gemiddelde full-waardering. De laatste twee kolommen tonen de ontwikkeling van de gemiddelde basiswaardering en de gemiddelde full-waardering tussen 2021 en 2022. De verschilcijfers zijn ook opgenomen in kaartvorm in Bijlage C. Belangrijk om op te merken bij de interpretatie van deze cijfers is dat de dataset van de validatie 2021 niet geheel dezelfde is als in de validatie 2022. Voor een groot deel komen de portefeuilles wel overeen, maar er zijn ook portefeuilles die wel in de ene, maar niet in de andere validatie betrokken zijn en in mindere mate portefeuilles waarbinnen het bezit gewijzigd is. De gemeten ontwikkelingen in de basis- en full-waarderingen kunnen dus gevolg zijn deze verschillen in de datasets, en niet enkel de zuivere waardeontwikkelingen. Met name in de regio's Zuidwest-Drenthe, Achterhoek, Zuidwest-Gelderland, Kop van Noord-Holland en Agglomeratie 's-Gravenhage wijkt het aantal woningen in de validatie 2022 sterk af van dit aantal in de validatie 2021, en moeten de resultaten met voorzichtigheid worden geïnterpreteerd.

Vergeleken met de validatie van 2021 hebben in veel regio's correcties plaatsgevonden die de basis- en full-waarderingen dichter bij elkaar brengen: de gemiddelde full-waardering is over het algemeen iets afgenomen (landelijk gemiddeld 2,5%) en de gemiddelde basiswaardering toegenomen (landelijk gemiddeld 4,0%). Voor de G4-regio's Den Haag en Rotterdam zijn de verschillen tussen basis en full significant kleiner geworden ten opzichte van vorig jaar. In Amsterdam en Utrecht liggen de gemiddelde basis- en full-waardering nog wel vrij ver van elkaar.

Tabel 4.2: Gemiddelde waarden en verschillen tussen de basis- en full-waarderingen op regionaal niveau (COROP + G4) en de procentuele ontwikkelingen tussen 2021 en 2022

COROP-regio + G4	Validatie 2022				Validatie 2021		Ontwikkeling 2021-2022	
	Basis	Full	Full - Basis	Basis - Full	Basis	Full	Basis	Full
Oost-Groningen	-	-	-	-	-	-	-	-
Delfzijl en omgeving	-	-	-	-	-	-	-	-
Overig Groningen	€ 157.100	€ 170.800	8,72%	-8,02%	€ 158.100	€ 170.900	-0,63%	-0,06%
Noord-Friesland	€ 134.800	€ 145.700	8,09%	-7,48%	€ 127.800	€ 142.500	5,48%	2,25%
Zuidwest-Friesland	€ 149.600	€ 155.800	4,14%	-3,98%	€ 136.900	€ 154.700	9,28%	0,71%
Zuidoost-Friesland	€ 143.000	€ 158.500	10,84%	-9,78%	€ 145.500	€ 156.400	-1,72%	1,34%
Noord-Drenthe	€ 138.700	€ 142.800	2,96%	-2,87%	€ 146.200	€ 149.700	-5,13%	-4,61%
Zuidoost-Drenthe	€ 126.900	€ 131.300	3,47%	-3,35%	€ 120.800	€ 131.200	5,05%	0,08%
Zuidwest-Drenthe *	€ 148.000	€ 137.200	-7,30%	7,87%	€ 139.000	€ 155.900	6,47%	-11,99%
Noord-Overijssel	€ 183.400	€ 187.300	2,13%	-2,08%	€ 166.100	€ 186.100	10,42%	0,64%
Zuidwest-Overijssel	€ 160.800	€ 177.700	10,51%	-9,51%	€ 162.500	€ 170.200	-1,05%	4,41%
Twente	€ 156.900	€ 152.500	-2,80%	2,89%	€ 157.200	€ 164.800	-0,19%	-7,46%
Veluwe	€ 182.400	€ 192.700	5,65%	-5,35%	€ 178.500	€ 199.400	2,18%	-3,36%
Achterhoek *	€ 129.900	€ 150.000	15,47%	-13,40%	€ 137.600	€ 140.600	-5,60%	6,69%
Arnhem/Nijmegen	€ 185.700	€ 191.500	3,12%	-3,03%	€ 181.900	€ 196.100	2,09%	-2,35%
Zuidwest-Gelderland	€ 154.700	€ 198.600	28,38%	-22,10%	€ 166.100	€ 168.400	-6,86%	17,93%
Utrecht	€ 205.100	€ 214.900	4,78%	-4,56%	€ 196.100	€ 223.600	4,59%	-3,89%
Kop van Noord-Holland	€ 142.000	€ 150.800	6,20%	-5,84%	€ 158.600	€ 162.900	-10,47%	-7,43%
Alkmaar en omgeving *	€ 212.600	€ 224.300	5,50%	-5,22%	€ 186.600	€ 205.100	13,93%	9,36%
IJmond	€ 180.900	€ 178.700	-1,22%	1,23%	€ 159.900	€ 194.300	13,13%	-8,03%
Agglomeratie Haarlem	€ 224.300	€ 230.200	2,63%	-2,56%	€ 227.300	€ 249.600	-1,32%	-7,77%
Zaanstreek	€ 193.500	€ 199.900	3,31%	-3,20%	€ 183.900	€ 206.600	5,22%	-3,24%
Groot-Amsterdam	€ 244.200	€ 245.400	0,49%	-0,49%	€ 237.500	€ 265.900	2,82%	-7,71%
Het Gooi en Vechtstreek	€ 224.400	€ 231.200	3,03%	-2,94%	€ 208.900	€ 235.700	7,42%	-1,91%
Agglomeratie L./Bollenstreek	€ 208.500	€ 207.600	-0,43%	0,43%	€ 192.400	€ 219.500	8,37%	-5,42%
Agglomeratie 's-Gravenhage	€ 204.000	€ 213.600	4,71%	-4,49%	€ 225.900	€ 252.200	-9,69%	-15,31%
Delft en Westland	€ 185.600	€ 206.500	11,26%	-10,12%	€ 208.200	€ 221.500	-10,85%	-6,77%
Oost-Zuid-Holland	€ 198.700	€ 197.300	-0,70%	0,71%	€ 178.600	€ 203.300	11,25%	-2,95%
Groot-Rijnmond	€ 186.200	€ 185.800	-0,21%	0,22%	€ 172.000	€ 192.500	8,26%	-3,48%
Zuidoost-Zuid-Holland	€ 166.300	€ 169.400	1,86%	-1,83%	€ 152.300	€ 172.700	9,19%	-1,91%
Zeeuwsch-Vlaanderen	-	-	-	-	-	-	-	-
Overig Zeeland	€ 144.200	€ 154.900	7,42%	-6,91%	€ 137.300	€ 153.800	5,03%	0,72%
West-Noord-Brabant	€ 170.000	€ 174.400	2,59%	-2,52%	€ 163.700	€ 179.900	3,85%	-3,06%
Midden-Noord-Brabant	€ 141.900	€ 146.700	3,38%	-3,27%	€ 137.700	€ 148.300	3,05%	-1,08%
Noordoost-Noord-Brabant	€ 195.300	€ 193.900	-0,72%	0,72%	€ 188.600	€ 210.200	3,55%	-7,75%
Zuidoost-Noord-Brabant	€ 198.300	€ 216.100	8,98%	-8,24%	€ 195.700	€ 204.000	1,33%	5,93%
Noord-Limburg	€ 156.700	€ 165.300	5,49%	-5,20%	€ 149.400	€ 169.300	4,89%	-2,36%
Midden-Limburg	€ 149.900	€ 155.600	3,80%	-3,66%	€ 138.300	€ 159.700	8,39%	-2,57%
Zuid-Limburg	-	-	-	-	-	-	-	-
Flevoland	€ 208.300	€ 227.400	9,17%	-8,40%	€ 206.200	€ 232.800	1,02%	-2,32%
Amsterdam	€ 240.500	€ 265.300	10,31%	-9,35%	€ 230.100	€ 281.200	4,52%	-5,65%
Den Haag	€ 177.800	€ 180.300	1,41%	-1,39%	€ 184.800	€ 193.100	-3,79%	-6,63%
Rotterdam	€ 194.000	€ 193.700	-0,15%	0,15%	€ 172.900	€ 203.400	12,20%	-4,77%
Utrecht	€ 199.700	€ 223.400	11,87%	-10,61%	€ 233.100	€ 221.900	-14,33%	0,68%
Totaal	€ 191.200	€ 199.400	4,29%	-4,11%	€ 183.800	€ 204.600	4,03%	-2,54%

* In drie regio's is het aantal woningen in de dataset klein. Dit betreft de regio's Achterhoek (100 woningen), Zuidwest-Drenthe (150 woningen) en Alkmaar en omgeving (250 woningen). In alle andere regio's telt de dataset tenminste 1.750 woningen. Bijlage B bevat een compleet overzicht van het aantal eenheden per regio.

In vier regio's is het verschil van de gemiddelde basiswaardering ten opzichte van de gemiddelde full-waardering groter dan 10%. Eén daarvan is de regio Achterhoek, waarvoor de dataset slechts 100 woningen telt. Voor de andere drie regio's is onderzocht wat de oorzaak is van de relatief grote verschillen. Deze worden hieronder nader toegelicht:

- Regio **Zuidwest-Gelderland**, 1.750 eenheden en gemiddelde basiswaardering gemiddeld 22,1% lager dan gemiddelde full-waardering. Gemiddeld is voor deze woningen in de basisversie de markthuur 11% hoger, de leegwaarde 18% lager, en zijn de disconteringsvoeten 0,9 procentpunt hoger dan in de full-versie. Met name de disconteringsvoeten zorgen voor basiswaarderingen die fors lager liggen dan de full-waardering. De afwijking in de disconteringsvoeten valt op ten opzichte van andere regio's, waar de verschillen in disconteringsvoeten tussen basis- en full-versie dit jaar over het algemeen relatief klein zijn.
- Gemeente **Utrecht**, 11.400 eenheden en gemiddelde basiswaardering gemiddeld 10,6% lager dan gemiddelde full-waardering. Gemiddeld is voor deze woningen in de basisversie de markthuur 12% hoger, de leegwaarde 7% lager, en zijn de disconteringsvoeten 0,5 procentpunt hoger dan in de full-versie. Met name de disconteringsvoeten zorgen ervoor dat de gemiddelde basiswaardering ruim 10% lager ligt dan de gemiddelde full-waardering.
- Regio **Delft en Westland**, 9.350 eenheden en gemiddelde basiswaardering gemiddeld 10,1% lager dan gemiddelde full-waardering. Gemiddeld is voor deze woningen in de basisversie de markthuur 13% hoger, de leegwaarde 18% lager, en zijn de disconteringsvoeten 0,2 procentpunt hoger dan in de full-versie. Met name de leegwaarden zorgen ervoor dat de gemiddelde basiswaardering ongeveer 10% lager ligt dan de gemiddelde full-waardering.

05

Conclusies en aanbevelingen



In de validatie van het handboek wordt onderzocht of de methodiek en normen van de basisversie van het handboek tot een goede marktwaarde leiden wanneer de basisversie mag worden toegepast. Dit wordt getoetst door de full-waarderingen van corporaties te vergelijken met de waarderingen die met de basisversie tot stand zouden zijn gekomen. Hierbij is de eis dat voor tenminste 90% van de portefeuilles het verschil tussen basis- en full-waardering beperkt moet blijven tot maximaal 10%. In de validaties van het handboek 2017, 2018, 2019 en 2020 werd steeds voldaan, of bijna voldaan aan deze 90%-eis. Echter, in de validatie van het handboek 2021 werd, met een validatiescore van 64%, ruim niet voldaan aan deze eis. In de validatie van het handboek 2022 blijven 62 van de 65 portefeuilles binnen de gestelde bandbreedte tussen basis- en full-waardering, waarmee dit jaar wel weer aan de eis wordt voldaan.

Significante afwijkingen in parameters markthuren en leegwaarden

Ten opzichte van de score van 64% in de validatie van het handboek 2021 is de huidige score van 95% een significante verbetering. Ondanks het feit dat met de validatiescore de eis van 90% ruim wordt behaald, is er nog steeds sprake van grote afwijkingen op de vrijheidsgraden in de basisversie ten opzichte van de full-versie. In de gevallen van de parameters leegwaarde en markthuur zijn dit zelfs nog grotere afwijkingen dan in de waarderingen over 2021.

De vrijheidsgraden markthuur en leegwaarde zijn in praktisch 100% van de full-waarderingen aangepast en hebben een gemiddelde afwijking van, respectievelijk, gemiddeld +9,7% en -12,5% in de basisversie ten opzichte van de full-versie. Deze afwijkingen hebben grote effecten op de waarderingen in de twee verschillende scenario's: door een hogere markthuur is de basiswaardering in het door-exploiteerscenario hoger in de full-versie en door de lagere leegwaarde is de basiswaardering in het uitpondscenariolager in de full-versie. Het gevolg hiervan is dat in de full-versie uitponden voor 82% van de verhuureenheden dominant is, terwijl dit maar voor 21% van de verhuureenheden het geval is in de basisversie. Echter, omdat de effecten in het doorexploteerscenario en het uitpondscenariol elkaar 'uitmiddelen', blijft de impact op de uiteindelijke marktwaarderingen beperkt.

In een nadere analyse op een aantal veelgebruikte vastgoedkengetallen leveren de afwijkende leegwaarden en markthuren ook grote verschillen op. Bijvoorbeeld, de leegwaarderatio, berekend als de marktwaarde in verhuurde staat gedeeld door de leegwaarde, is in de basisversie 7,4 procentpunt hoger dan in de full-versie. De huurpotentie, ofwel de huur na mutatie gedeeld door de huidige contractuur, was in de validatie van het handboek 2021 in de basisversie 4,2 procentpunt lager dan in de full-versie. Voor boekjaar 2022 is de huurpotentie in de basisversie juist 5,8 procentpunt hoger.

Verschillen tussen basis- en full-waardering groter in full-regio's

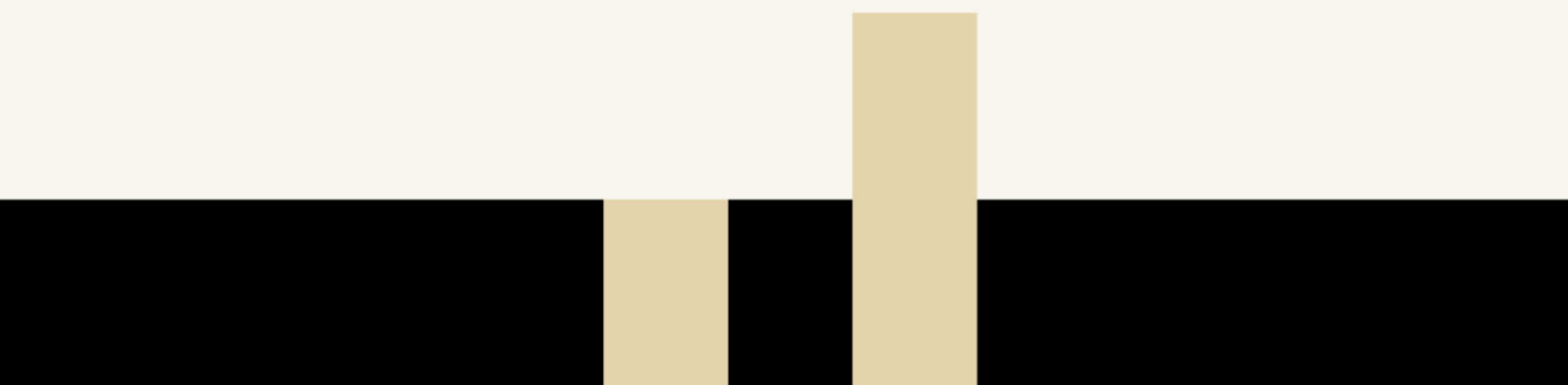
De validatie wordt normaliter niet uitgevoerd voor woningen in full-regio's (voorheen krimpgebieden) of aardbevingsgebieden, omdat gebruik van de full-versie verplicht is wanneer de huursom in die categorie groter is dan 5% van de totale huursom. Omdat de status van full-regio's en aardbevingsgebieden in de toekomst zou kunnen veranderen, is de validatie ook uitgevoerd voor reguliere

woningen in deze gebieden. Van de 28 (deel)portefeuilles met woningen in full-regio's blijft voor slechts 11 portefeuilles het verschil tussen basis- en full-waardering beperkt tot maximaal de gestelde marge van 10%. Daarmee bedraagt de validatiescore 39%, fors lager dan de behaalde 95% bij reguliere woningen. Dit verschil is met name het gevolg van een grote verlaging van de disconteringsvoeten in de full-versie in full-regio's. Significant lagere disconteringsvoeten in full-regio's waren ook zichtbaar in de full-waarderingen van de validatie van het handboek 2021. Dit was toen ook de hoofdoorzaak van grote afwijkingen tussen de basis- en full-waarderingen in full-regio's. Er zijn 7 portefeuilles met woningen in aardbevingsgebieden beschikbaar. Van deze portefeuilles blijven er 2 binnen de gestelde bandbreedte van maximaal 10% verschil tussen basis- en full-waardering, een score van 29%.

Stijging gemiddelde basiswaarde en daling gemiddelde full-waarde t.o.v. 2021

Op regionaal niveau (COROP + G4) zijn er omvangrijke verschuivingen in de basis- en full-waarderingen in de validatie van het handboek 2022 ten opzichte van de validatie van het handboek 2021. Vooral in de grotere regio's met hogere aantallen verhuureenheden zijn de basis- en full-waarderingen dichter naar elkaar gegroeid. Dit komt over het algemeen door een simultane stijging in de basiswaarderingen en daling in de full-waarderingen. Dit leidt tot een correctie in de significant lagere basiswaarderingen ten opzichte van de full-waarderingen van de validatie van het handboek 2021. In een klein aantal regio's zijn wel grotere verschillen tussen de basis- en full-waarderingen te zien.

Bijlagen



Bijlage A: Toelichting op de uitval van complexen en verhuureenheden

Voorafgaand aan de analyses is een deel van de complexen en verhuureenheden uit de 65 portefeuilles verwijderd op basis van screeningsregels. Complexen worden verwijderd wanneer er sprake is van een gemengd complex (totaal 3.182 vhe), met uitzondering van de combinatie van eengezins- en meergezinswoningen. Daarnaast worden verhuureenheden verwijderd wanneer de objectgegevens niet plausibel worden bevonden of onvoldoende compleet zijn om een basis- of full-waardering te berekenen. Dit gebeurt wanneer tenminste één van de volgende zaken van toepassing is. Tussen haakjes staat per screeningsregel het aantal verhuureenheden dat (onder andere) op deze screeningsregel is uitgevallen.

- Postcode ontbreekt (0 vhe)
- Oppervlakte kleiner dan 10m² of groter dan 500m² (111 vhe)
- Actuele huur kleiner dan €25 of groter dan €2.500 (310 vhe)
- Bouwjaar ontbreekt (0 vhe)
- WOZ-waarde kleiner dan €10.000 of groter dan €1.000.000 (241 vhe)
- WWS-punten ontbreekt of groter dan 500 (644 vhe)
- Mutatiekans ontbreekt of is groter dan 1 (9.691 vhe)
- Actuele huur boven maximale huur (10.460 vhe)
- WOZ-waarde per m² kleiner dan €500 of groter dan €7.000 (5.847 vhe)
- Aangeleverde full- of berekende basiswaarde niet tussen €5.000 en €1.000.000 (3.037 vhe)

Tabel A toont een overzicht van het originele aantal woningen in de 65 portefeuilles die meedoen in de validatie (reguliere woningen, niet gelegen in een full-regio en/of aardbevingsgebied) en de aantallen na het toepassen van de selectiecriteria.

Tabel A: Aantal goedgekeurde en afgekeurde reguliere woningen, niet gelegen in een full-regio en/of aardbevingsgebied

	Aantal verhuureenheden	
Goedgekeurd	1.037.000	94%
Afgekeurd	66.000	6%
Totaal	1.103.000	100%

Bijlage B: Eenheden, portefeuilles en dekkingsgraad per COROP/G4

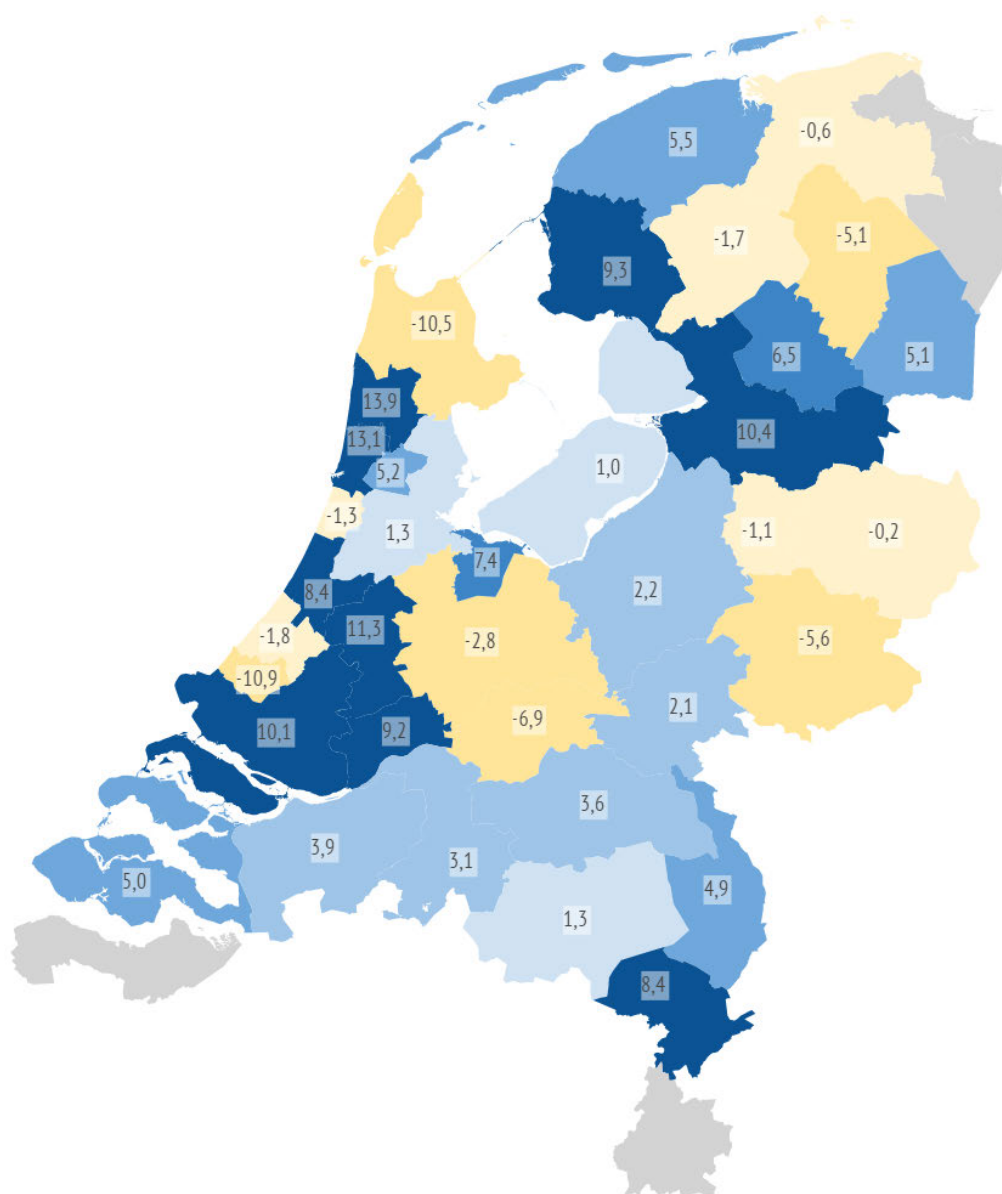
Tabel B: Aantal reguliere woningen in de validatie naar EGW/MGW, aantal portefeuilles en dekkingsgraad o.b.v. dVi 2022, per COROP-regio en G4, exclusief full-regio's en aardbevingsgebied

COROP + G4	EGW	MGW	Totaal	Portefeuilles	% Dekking
Oost-Groningen	-	-	-	-	-
Delfzijl en omgeving	-	-	-	-	-
Overig Groningen	3.500	15.800	19.300	4	89%
Noord-Friesland	8.000	11.600	19.600	4	98%
Zuidwest-Friesland	7.700	4.200	11.900	4	98%
Zuidoost-Friesland	11.900	6.000	17.900	4	97%
Noord-Drenthe	3.100	1.200	4.300	3	93%
Zuidoost-Drenthe	7.100	3.600	10.700	2	100%
Zuidwest-Drenthe	0	200	200	2	3%
Noord-Overijssel	10.200	8.900	19.100	5	80%
Zuidwest-Overijssel	3.800	1.900	5.700	3	91%
Twente	13.600	15.500	29.100	3	72%
Veluwe	9.400	9.600	19.000	7	70%
Achterhoek	0	100	100	1	50%
Arnhem/Nijmegen	35.600	31.300	66.900	8	95%
Zuidwest-Gelderland	1.200	600	1.800	3	97%
Utrecht	28.500	38.600	67.100	10	96%
Kop van Noord-Holland	10.000	9.700	19.700	4	99%
Alkmaar en omgeving	100	200	300	2	54%
IJmond	1.200	2.800	4.000	2	37%
Agglomeratie Haarlem	7.300	13.000	20.300	3	96%
Zaanstreek	9.200	14.200	23.400	5	92%
Groot-Amsterdam	19.500	26.100	45.600	9	91%
Het Gooi en Vechtstreek	6.400	6.200	12.600	2	92%
Agglomeratie L./Bollenst	5.000	11.400	16.400	5	87%
Agglomeratie' s-Gravenh	5.900	14.100	20.000	5	87%
Delft en Westland	2.000	7.400	9.400	3	39%
Oost-Zuid-Holland	10.000	16.400	26.400	6	99%
Groot-Rijnmond	26.400	40.700	67.100	13	84%
Zuidoost-Zuid-Holland	6.600	11.200	17.800	5	49%
Zeeuwsch-Vlaanderen	-	-	-	-	-
Overig Zeeland	13.700	10.400	24.100	5	96%
West-Noord-Brabant	26.100	25.000	51.100	6	88%
Midden-Noord-Brabant	9.100	11.700	20.800	6	92%
Noordoost-Noord-Brabant	20.700	15.200	35.900	5	97%
Zuidoost-Noord-Brabant	8.800	12.000	20.800	6	98%
Noord-Limburg	8.900	7.300	16.200	4	92%
Midden-Limburg	7.700	8.100	15.800	3	90%
Zuid-Limburg	-	-	-	-	-
Flevoland	7.000	8.200	15.200	3	96%
Amsterdam	15.800	124.400	140.200	7	76%
Den Haag	6.400	45.000	51.400	6	94%
Rotterdam	9.500	49.600	59.100	5	46%
Utrecht	3.000	8.400	11.400	6	29%
Totaal	390.000	648.000	1.037.000		79%

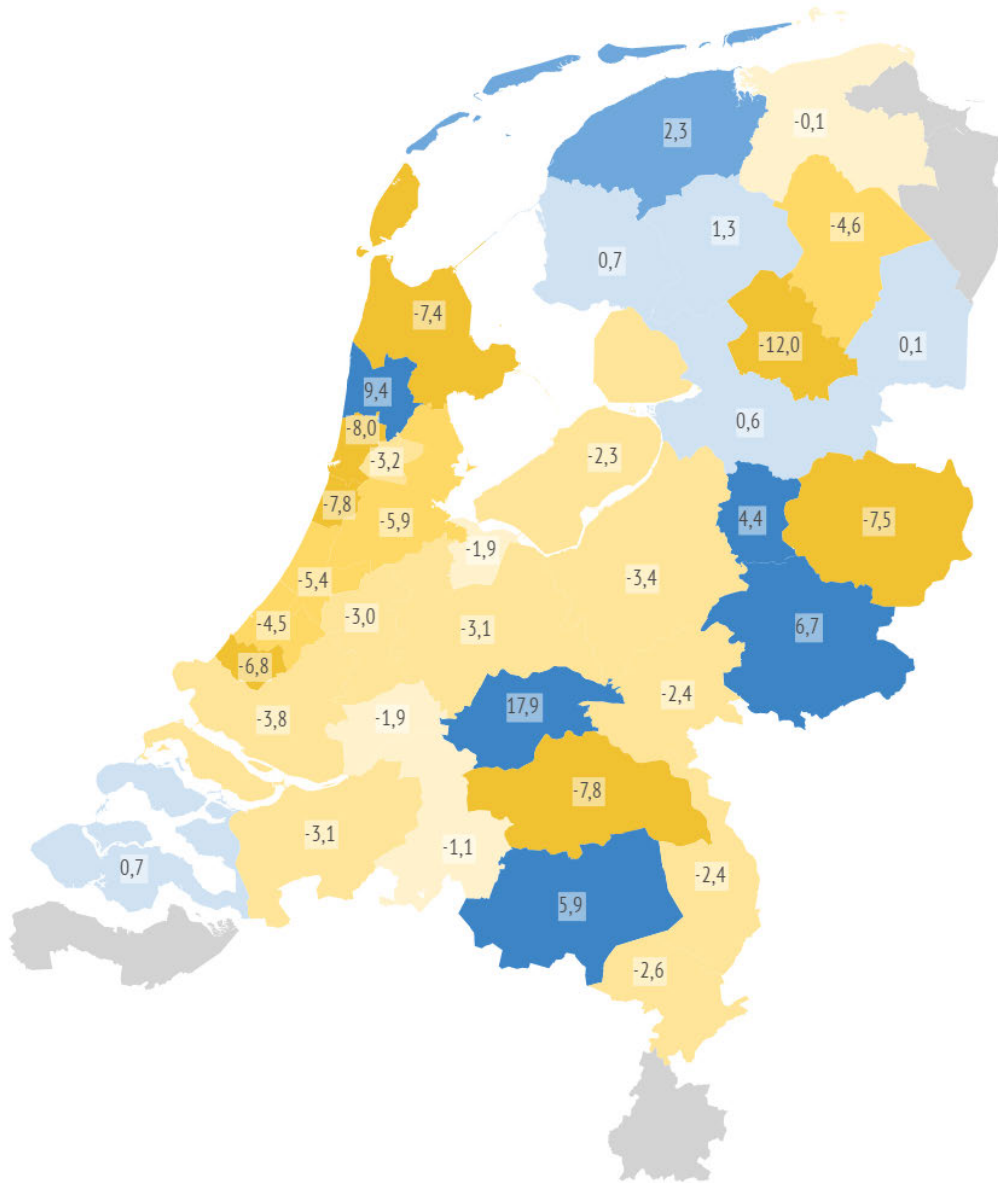
Bijlage C: Regionale uitkomsten

In Figuur A, Figuur B en Figuur C worden, respectievelijk, de procentuele ontwikkelingen tussen 2021 en 2022 van de basis- en full-waarderingen, en het procentuele verschil tussen de basis- en full-waarderingen in 2022 op COROP-niveau geïllustreerd, zoals eerder gepresenteerd in Tabel 4.2.

Figuur A: Procentuele ontwikkeling basiswaardering tussen 2021 en 2022 op COROP-niveau



Figuur B: Procentuele ontwikkeling full-waardering tussen 2021 en 2022 op COROP-niveau



Figuur C: Procentuele verschillen basis t.o.v. full validatie handboek 2022 op COROP-niveau

