

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

EFFECTENRAPPORTAGE HANDBOEK MARKTWAARDERING 2024 VERSUS 2023

Chander Jagernath
Ingvar Debrot
Martijn Nawroth

Rotterdam, 18 april 2025

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 2024.....	3
1.5. Opbouw rapport.....	4
2. Aanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	5
2.1. Aanpassing objectgegevens.....	5
2.1.1. Effect WOZ-waarde	5
2.1.2. Effect contracturen	6
2.2. Aanpassing macro-economische parameters.....	7
2.2.1. Effect instandhoudingsonderhoud.....	7
2.2.2. Effect markthuur	8
2.2.3. Effect leegwaardestijging.....	9
2.2.4. Effect disconteringsvoet	10
2.2.5. Effect prijsinflatie	11
3. Effect wijziging wet- en regelgeving	12
3.1. Effect inwerkingtreding Wet betaalbare huur	12
3.2. Effect wijziging tarief overdrachtsbelasting per 1 januari 2024	13
4. Integrale effecten	14
4.1. Werkwijze berekenen integrale effecten.....	14
4.1.1. Datasets, de full sets van de validatie	14
4.1.2. Rekenwijze integrale waardeverschillen	14
4.2. Waardeverschillen EGW en MGW.....	14
4.2.1. Waardeverschillen woongelegenheden EGW en MGW per COROP+4 regio	14
4.2.2. Verschillen in gemiddelde markthuur, disconteringsvoeten en onderhoud van EGW en MGW	17
4.2.3. Duiding waardeverschillen EGW en MGW	18

1. Inleiding

Deze rapportage gaat over het verschil in berekende waarden conform de basisversie van het handboek 2023 en de in maart 2025 gepubliceerde update van het Handboek marktwaardering 2024 (hierna Handboek). 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 2024;
3. Aanpassingen in de methodiek van het handboek voortkomend uit de praktijk;
4. Aanpassingen als gevolg van gewijzigde wet- en regelgeving;
5. Mutaties in het bezit van de corporatie;
6. Mutatie in de basisgegevens van verhuureenheden en complexen van de corporatie;
7. Wijzigingen in de gebruikte software of modellen voor het uitvoeren van de waardering.

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

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 softwareaanpassingen is het van belang te weten hoe de software rekende volgens Handboek 2023 en hoe dit in Handboek 2024 gebeurt. Handboek 2024 bevat aanpassingen vanwege de inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur en een nieuwe methodiek voor het bepalen van de beleidswaarde.

1.4. Effect wijzigingen uit nota van wijzigingen van 31 oktober 2024

In de op 31 oktober 2024¹ gepubliceerde nota wijzigingen zijn de belangrijkste wijzigingen in het handboek 2024 in kaart gebracht, die zijn samengevat in de onderstaande tabel. In de tweede kolom is aangegeven of de wijziging effect heeft op de marktwaarde, en in de laatste kolom van deze tabel geven wij aan of in deze notitie afzonderlijk aandacht wordt besteed aan de gevolgen van de wijziging.

Nr.	Wijziging	Effect op waarde basisversie	Apart aandacht
1	Aanpassingen Wet betaalbare huur	Ja	Ja
2	Nieuwe methodiek beleidswaarde	Nee	Nee
3	Actualisatie WOZ-classes voor factor fWOZ	Ja	Ja
4	Nadere duiding totstandkoming onderhoudsnormen	Nee	Ja
5	Aanpassing overdrachtkosten	Ja	Ja
6	Wijziging onderzoeksverplichtingen conform omgevingswet	Nee	Nee

¹ <https://www.ilent.nl/documenten/leefomgeving-en-wonen/autoriteit-woningcorporaties/publicaties-cijfers-en-wetgeving/publicaties/nota-van-wijzigingen-handboek-marktwaardering-2024>

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 2024.

2. Aanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen

2.1. Aanpassing objectgegevens

Een aantal objectgegevens uit tabel 5 van het Handboek wijkt in 2024 af ten opzichte van hetzelfde gegeven in Handboek 2023 en heeft daarmee, ook zonder andere aanpassingen vanuit de zijde van het Handboek, al een effect op de waardering. De objectgegevens die in deze paragraaf behandeld worden zijn:

- De WOZ-waarde.
- De contractuur.

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

2.1.1. Effect WOZ-waarde

Een stijging van de WOZ-waarde met 5,0% heeft een verschillend effect op de marktwaarde, afhankelijk van het waarderingsscenario. Bij doorexploiteren heeft een hogere WOZ-waarde een negatief effect op de marktwaarde, omdat de WOZ-waarde onder andere de basis vormt voor de onroerendezaakbelasting (OZB). Voor de voorbeeldwoning resulteert een 5,0% hogere WOZ-waarde in het geval van het scenario doorexploiteren in een gemiddeld 0,2% lagere marktwaarde. In het scenario van uitponden leidt een hogere WOZ-waarde juist tot een hogere marktwaarde. Dit komt doordat in de basiswaardering de leegwaarde, de verkoopprijs bij uitponden, gelijk is aan de WOZ-waarde. Een stijging van 5,0% resulteert in dit scenario in een gemiddeld 3,3% hogere marktwaarde.

Belangrijkste uitgangspunten					
Type woning	MGW				
Oppervlakte	85	m ²	GBO		
Contractuur per maand	600	€/maand			
Mutatiegraad	5%	%			
Markthuur	1.075	€/maand			
Discontovoet DE	5,77%	%			
Discontovoet UP	6,74%	%			
WOZ-waarde	210.000	€			
Leegwaarde	210.000	€			
Onderhoud DE	1.824	€/jaar			
Onderhoud UP	1.049	€/jaar			
Gehanteerde WOZ-waarde	0-situatie	1	2	3	4
WOZ-waarde	210.000	220.500	231.000	241.500	252.000
Delta WOZ-waarde t.o.v. nulsituatie	-	10.500	21.000	31.500	42.000
Effect per 5% hogere WOZ-waarde DE					
Marktwaarde Doorexploiteren	156.658	156.341	156.025	155.709	155.393
Delta per 5% verhoging	-	-0,20%	-0,20%	-0,20%	-0,20%
Gemiddeld					-0,2%
Effect per 5% hogere WOZ-waarde UP					
Marktwaarde Uitponden	163.819	169.430	175.041	180.652	186.264
Delta per 5% verhoging	-	3,43%	3,31%	3,21%	3,11%
Gemiddeld					3,3%

NB: Voor het isoleren van het effect van de WOZ is in dit scenario als uitgangspunt genomen dat de leegwaarde, oftewel de verkoopwaarde uitpondend, gelijk is aan de WOZ-waarde.

2.1.2. Effect contracturen

De contracturen in de objectgegevens voor de waardering 2024 moeten worden aangepast op basis van de contracturen van het voorgaande kalenderjaar (2023). Het percentage waarmee de contracturen zijn aangepast, hangt af van het beleid van de woningcorporaties en de wettelijke kaders. De onderstaande tabel geeft het effect weer van elke 1,0% huurstijging voor de voorbeeldwoning. Bij doorexploiteren resulteert elke 1,0% hogere contractuur in een circa 0,5% hogere marktwaarde. In het scenario van uitponden is dit effect circa 0,4%. Het effect in het uitpondscenario is minder significant, omdat de contracturen wegvallen bij het uitponden van een woning.

Belangrijkste uitgangspunten					
Type woning	MGW				
Oppervlakte	85	m ²	GBO		
Contractuur per maand	600	€/maand			
Mutatiegraad	5%	%			
Markthuur	1.075	€/maand			
Discontovoet DE	5,77%	%			
Discontovoet UP	6,74%	%			
WOZ-waarde	210.000	€			
Leegwaarde	236.460	€			
Onderhoud DE	1.824	€/jaar			
Onderhoud UP	1.049	€/jaar			
Gehanteerde contractuur	0-situatie	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%
Effect per 1% hogere contractuur DE					
Marktwaarde Doorexploiteren	156.658	157.441	158.225	159.008	159.791
Delta per 1% verhoging	-	0,50%	0,50%	0,49%	0,49%
Gemiddeld					0,5%
Effect per 1% hogere contractuur UP					
Marktwaarde Uitponden	163.819	164.515	165.210	165.906	166.602
Delta per 1% verhoging	-	0,42%	0,42%	0,42%	0,42%
Gemiddeld					0,4%

2.2. Aanpassing macro-economische parameters

Naast de aanpassing van de objectgegevens bevat het Handboek 2024 ook nieuwe aannames voor macro-economische ontwikkelingen, zoals loonstijging en bouwkostenontwikkeling. Deze parameters zijn verweven in de waardering van 2024 en daardoor lastig afzonderlijk te isoleren. In het hoofdstuk over integrale effecten wordt het totale effect hiervan besproken.

Indicatief geven we in de onderstaande paragrafen het effect weer voor de voorbeeldwoning van vier parameters: instandhoudingsonderhoud, de markthuur, de leegwaardestijging, de disconteringsvoet en prijsinflatie.

2.2.1. Effect instandhoudingsonderhoud

Het effect van elke stijging van 1,0% in de kosten voor instandhoudingsonderhoud resulteert bij de voorbeeldwoning in een circa 0,3% lagere marktwaarde in het doorexploteerscenario. In het uitpondscenari leidt dit tot een ongeveer 0,1% lagere marktwaarde. Het effect in het uitpondscenari is minder significant, omdat de onderhoudslasten wegvallen bij het uitponden van een woning.

Belangrijkste uitgangspunten					
Type woning	MGW				
Oppervlakte	85	m ²	GBO		
Contractuur per maand	600	€/maand			
Mutatiegraad	5%	%			
Markthuur	1.075	€/maand			
Discontovoet DE	5,77%	%			
Discontovoet UP	6,74%	%			
WOZ-waarde	210.000	€			
Leegwaarde	236.460	€			
Onderhoud DE	1.824	€/jaar			
Onderhoud UP	1.049	€/jaar			
Gehanteerd instandhoudingsonderhoud	0-situatie	1	2	3	4
Onderhoud per maand doorexploteeren	1.824	1.842	1.860	1.879	1.897
Onderhoud per maand uitponden	1.049	1.059	1.070	1.080	1.091
Delta onderhoud t.o.v. nulsituatie	-	1,00%	2,00%	3,00%	4,00%
Effect per 1% hoger onderhoud DE					
Marktwaarde Doorexploteeren	156.658	156.137	155.616	155.095	154.574
Delta per 1% verhoging	-	-0,33%	-0,33%	-0,33%	-0,34%
Gemiddeld					-0,3%
Effect per 1% hoger onderhoud UP					
Marktwaarde Uitponden	163.819	163.691	163.563	163.436	163.308
Delta per 1% verhoging	-	-0,08%	-0,08%	-0,08%	-0,08%
Gemiddeld					-0,1%

2.2.2. Effect markthuur

Het effect van een hogere markthuur treedt bij de voorbeeldwoning alleen op in het doorexploteerscenario. Daar resulteert een 1,0% hogere markthuur in een ongeveer 1,0% hogere marktwaarde. In het uitpondscenari 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%	%			
Markthuur	1.075	€/maand			
Discontovoet DE	5,77%	%			
Discontovoet UP	6,74%	%			
WOZ-waarde	210.000	€			
Leegwaarde	236.460	€			
Onderhoud DE	1.824	€/jaar			
Onderhoud UP	1.049	€/jaar			
Gehanteerde markthuur	0-situatie	1	2	3	4
Markthuur per maand	1.075	1.086	1.097	1.107	1.118
Delta markthuur t.o.v. nulsituatie	-	1,00%	2,00%	3,00%	4,00%
Effect per 1% hogere markthuur DE					
Marktwaarde Doorexploteeren	175.898	177.610	179.322	181.033	182.745
Delta per 1% verhoging	-	1,0%	1,0%	1,0%	0,9%
Gemiddeld					1,0%
Effect per 1% hogere markthuur UP					
Marktwaarde Uitponden	163.819	163.819	163.819	163.819	163.819
Delta per 1% verhoging	-	-	-	-	-
Gemiddeld					-

NB: Voor de analyse van het markthuureffect is uitgegaan van 190 WWS-punten, om boven de middenhuurgrens te blijven. Hierdoor wijkt de marktwaarde in de nul-situatie af ten opzichte van de overige tabellen.

2.2.3. Effect leegwaardestijging

Voor de voorbeeldwoning is het effect van verschillende aannames voor de leegwaardestijging onderzocht door achtereenvolgens de index uit het Handboek 2023 en het Handboek 2024 toe te passen op de uitgangspunten van het Handboek 2024. In het doorexploteerscenario is het effect niet aanwezig, er wordt immers niet uitgepond in deze variant. Bij uitpondscenari is een gemiddeld effect van 6,7% op de marktwaarde meetbaar per 1% leegwaardestijging.

Belangrijkste uitgangspunten					
Type woning	MGW				
Oppervlakte	85 m ² GBO				
Contractuur per maand	600 €/maand				
Mutatiegraad	5% %				
Markthuur	1.075 €/maand				
Discontovoet DE	5,77% %				
Discontovoet UP	6,74% %				
WOZ-waarde	210.000 €				
Leegwaarde	236.460 €				
Onderhoud DE	1.824 €/jaar				
Onderhoud UP	1.049 €/jaar				
Gehanteerde leegwaardestijging	2023	2024	2025	2026	2027 ev
Leegwaardestijging HB 2023	5,74%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaardestijging HB 2024	5,74%	12,60%	2,00%	2,00%	2,00%
Delta leegwaardestijging	-	10,60%	-	-	-
Marktwaaarde 2024 vs 2023 Doorexploteeren					
Marktwaaarde DE met parameters 2023	156.658				
Marktwaaarde DE met parameters 2024	156.658				
Delta marktwaaarde DE	0,0%				
Marktwaaarde 2024 vs 2023 Uitponden					
Marktwaaarde UP met parameters 2023	153.509				
Marktwaaarde UP met parameters 2024	164.476				
Delta marktwaaarde UP	6,7%				

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 2024 over het algemeen een fractie hoger dan de disconteringsvoet in het Handboek 2023. Voor de voorbeeldwoning leidt elke 0,1% hogere disconteringsvoet tot een 2,5% lagere marktwaarde in het doorexploiteerscenario 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%	%			
Markthuur	1.075	€/maand			
Discontovoet DE	5,77%	%			
Discontovoet UP	6,74%	%			
WOZ-waarde	210.000	€			
Leegwaarde	236.460	€			
Onderhoud DE	1.824	€/jaar			
Onderhoud UP	1.049	€/jaar			
Gehanteerde discontovoet	0-situatie	1	2	3	4
Discontovoet DE	5,77%	5,87%	5,97%	6,07%	6,17%
Delta discontovoet t.o.v. nulsituatie	-	0,10%	0,20%	0,30%	0,40%
Discontovoet UP	6,74%	6,84%	6,94%	7,04%	7,14%
Delta discontovoet t.o.v. nulsituatie	-	0,10%	0,20%	0,30%	0,40%
Effect per 0,10% hogere disconto DE					
Marktwaaarde Doorexplaiteren	156.658	152.560	148.663	144.951	141.413
Delta per 0,1% verhoging	-	-2,6%	-2,6%	-2,5%	-2,4%
Gemiddeld					-2,5%
Effect per 0,10% hogere disconto UP					
Marktwaaarde Uitponden	163.819	162.360	160.928	159.524	158.146
Delta per 0,1% verhoging	-	-0,9%	-0,9%	-0,9%	-0,9%
Gemiddeld					-0,9%

2.2.5. Effect prijsinflatie

Voor de voorbeeldwoning bepalen we het effect van aannames over de prijsinflatie door eerst de prijsinflatie uit het Handboek 2023 en vervolgens die uit het Handboek 2024 toe te passen. Dit verschil in parameters resulteert in een gemiddeld positief effect van circa 2,0% in het doorexploiteerscenario. In het uitpondscenario is een gemiddeld effect van 0,5% op de marktwaarde meetbaar.

Belangrijkste uitgangspunten					
Type woning	MGW				
Oppervlakte	85 m ² GBO				
Contractuur per maand	600 €/maand				
Mutatiegraad	5%				
Markthuur	1.075 €/maand				
Discontovoet DE	5,77%				
Discontovoet UP	6,74%				
WOZ-waarde	210.000 €				
Leegwaarde	236.460 €				
Onderhoud DE	1.824 €/jaar				
Onderhoud UP	1.049 €/jaar				
Gehanteerde prijsinflatie	2023	2024	2025	2026	2027 ev
Prijsinflatie HB 2023	3,90%	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%
Prijsinflatie HB 2024	3,80%	3,60%	3,20%	2,70%	2,00%
Delta prijsinflatie	-0,10%	-0,20%	0,80%	0,70%	-
Marktwaarde 2024 vs 2023 Doorexploiteren					
Marktwaarde DE met parameters 2023	153.576				
Marktwaarde DE met parameters 2024	156.658				
Delta marktwaarde DE	2,0%				
Marktwaarde 2024 vs 2023 Uitponden					
Marktwaarde UP met parameters 2023	163.006				
Marktwaarde UP met parameters 2024	163.819				
Delta marktwaarde UP	0,5%				

3. Effect wijziging wet- en regelgeving

3.1. Effect inwerkingtreding Wet betaalbare huur

De Wet betaalbare huur is op 1 juli 2024 ingegaan. De wet regelt dat het gemoderniseerde woningwaarderingssysteem (WWS) geldt voor middenhuurwoningen tot en met 186 punten. De wet raakt het Handboek zowel direct, als indirect. Direct als gevolg van gewijzigde rekenregels en indirect als gevolg van wijzigingen in het WWS-systeem voor zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden. De inwerkingtreding van de wet resulteert gemiddeld in een 3,7% lagere marktwaarde bij doorexplotatie en een 3,1% lagere marktwaarde bij uitpanden.

Belangrijkste uitgangspunten		
Type woning	MGW	
Oppervlakte	85	m ² GBO
Contractuur per maand	950	€/maand
Mutatiegraad	5%	%
Markthuur	1.075	€/maand
Discontovoet DE	5,77%	%
Discontovoet UP	6,74%	%
WOZ-waarde	210.000	€
Leegwaarde	236.460	€
Onderhoud DE	1.824	€/jaar
Onderhoud UP	1.049	€/jaar
Inwerkingtreding Wet Betaalbare Huur		
	0-situatie	1
Ingang contract op of ná 1 juli 2024	Nee	Ja
Segment	Hoog	Midden
Inwerkingtreding Doorexploteren		
Marktwaarde DE	198.630	191.289
Delta		-3,7%
Inwerkingtreding Uitpanden		
Marktwaarde UP	201.336	195.133
Delta		-3,1%

NB: Voor de analyse van de inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur is uitgegaan van 150 WWS-punten en een contractuur van €950 per maand. Dit verklaart de afwijkende waarde van de 0-situatie ten opzichte van de voorgaande tabellen.

3.2. Effect wijziging tarief overdrachtsbelasting per 1 januari 2024

Per 1 januari 2024 is het tarief voor de overdrachtsbelasting voor beleggers verhoogd van 8% naar 10,4%. Er zijn echter plannen om dit tarief per 1 januari 2026 weer te verlagen naar 8%. Voor de marktwaardeberekening is in 2023 uitgegaan van het verhoogde tarief van 10,4%, zowel voor de berekening zelf als voor de eindwaarde. In 2024 wordt eveneens 10,4% gehanteerd voor de marktwaardeberekening, maar voor de eindwaarde wordt het lagere tarief van 8% toegepast, anticiperend op het verwachte beleid. Dit verschil in parameters resulteert in een gemiddeld 1,3% hogere marktwaarde in 2024 ten opzichte van 2023 in het doorexploiteerscenario, en 0,4% hogere marktwaarde in het uitpondscenario.

Belangrijkste uitgangspunten	
Type woning	MGW
Oppervlakte	85 m ² GBO
Contractuur per maand	600 €/maand
Mutatiegraad	5% %
Markthuur	1.075 €/maand
Discontovoet DE	5,77% %
Discontovoet UP	6,74% %
WOZ-waarde	210.000 €
Leegwaarde	236.460 €
Onderhoud DE	1.824 €/jaar
Onderhoud UP	1.049 €/jaar
Gehanteerde overdrachtsbelasting	
Tarief marktwaardeberekening HB 23	10,40%
Tarief eindwaardeberekening HB 23	10,40%
Tarief marktwaardeberekening HB 24	10,40%
Tarief eindwaardeberekening HB 24	8,00%
Marktwaarde 2024 vs 2023 Doorexploiteren	
Marktwaarde DE met parameters 2023	154.604
Marktwaarde DE met parameters 2024	156.658
Delta marktwaarde DE	1,3%
Marktwaarde 2024 vs 2023 Uitponden	
Marktwaarde UP met parameters 2023	163.101
Marktwaarde UP met parameters 2024	163.819
Delta marktwaarde UP	0,4%

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 2023 en de gewijzigde normen van het Handboek 2024.

Voor de waardering volgens het Handboek 2024 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 2024².

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 2023 en 2024 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 2023.
- B. Het Handboek 2023 is medio 2024 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 2023 uit de validatie gemiddeld afwijkt van een waardering conform de basisversie van het Handboek 2023. Deze percentages zijn toegepast om de waarden conform de basisversie van het Handboek 2023 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 2023. 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 2023 en 2024.
- E. Kolom E geeft per regio de verwachte marktwaardeontwikkeling weer tussen 2023 en 2024. 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 2024 (E).
- G. Kolom G geeft tot slot de uiteindelijke verwachte gemiddelde marktwaarde 2024 op basis van het Handboek 2024 weer op basis van de doorgerekende full portefeuilles.

² NVM Marktinformatie Koopwoningen, vierde kwartaal 2024, zie: <https://www.nvm.nl/wonen/marktinformatie>

	A	B	C	D	E	F	G
	164.971	-0,86%	163.559	-	4,2%	9,00%	178.922
Corop44	Gemiddelde MW 2023 op basis van Handboek 2023	Effect validatie 2023	Gemiddelde MW 2023* na correctie op basis van validatie	Correctie OVB	Verwachte marktwaarde-ontwikkeling 2024	Totale doelontwikkeling 2023-2024	Gemiddelde MW 2024 op basis van Handboek 2024
Oost-Groningen					10,8%		
Delfzijl en omgeving					10,8%		
Overig Groningen	149.013	0,1%	149.162	-	11,1%	11,21%	164.747
Noord-Friesland	125.763	-	125.763	-	11,6%	11,60%	140.536
Zuidwest-Friesland	135.996	-2,2%	133.004	-	11,4%	8,95%	148.046
Zuidoost-Friesland	137.522	-2,6%	133.947	-	10,1%	7,24%	147.258
Noord-Drenthe	128.905	0,4%	129.420	-	8,7%	9,13%	140.649
Zuidoost-Drenthe	112.118	4,1%	116.715	-	11,3%	15,86%	130.360
Zuidwest-Drenthe	133.303	-2,5%	129.971	-	12,2%	9,40%	145.028
Noord-Overijssel	159.515	-3,0%	154.730	-	11,7%	8,35%	172.706
Zuidwest-Overijssel	156.822	4,0%	163.095	-	10,2%	14,61%	179.844
Twente	137.253	-2,5%	133.822	-	9,7%	6,96%	146.819
Veluwe	170.467	-1,2%	168.421	-	7,5%	6,21%	180.163
Achterhoek	112.657	-2,4%	109.953	-	9,5%	6,87%	121.089
Arnhem/Nijmegen	166.697	-0,2%	166.363	-	11,4%	11,18%	184.120
Zuidwest-Gelderland	134.650	0,6%	135.458	-	10,1%	10,76%	148.739
Utrecht	190.664	0,8%	192.190	-	10,4%	11,28%	210.186
Kop van Noord-Holland	126.750	5,5%	133.722	-	7,9%	13,83%	144.484
Alkmaar en omgeving	279.174	2,8%	286.991	-	10,4%	13,49%	319.046
IJmond	152.603	5,1%	160.386	-	7,7%	13,19%	173.550
Agglomeratie Haarlem	205.386	-3,6%	197.992	-	7,9%	4,02%	212.653
Zaanstreek	171.095	1,8%	174.175	-	8,1%	10,05%	187.644
Groot-Amsterdam	216.966	-3,9%	208.504	-	6,5%	2,35%	218.535
Het Gooi en Vechtstreek	211.041	-8,3%	193.525	-	7,5%	-1,42%	207.266
Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	181.239	2,0%	184.864	-	6,6%	8,73%	197.119
Agglomeratie 's-Gravenhage	201.885	0,4%	202.693	-	10,6%	11,04%	223.849
Delft en Westland	188.510	-6,2%	176.822	-	7,8%	1,12%	191.475
Oost-Zuid-Holland	173.519	-1,1%	171.610	-	7,9%	6,71%	185.649
Groot-Rijnmond	165.350	-4,7%	157.579	-	12,5%	7,21%	177.475
Zuidoost-Zuid-Holland	140.036	5,0%	147.038	-	7,7%	13,09%	157.826
Zeeuwsch-Vlaanderen		-		-	8,9%		
Overig Zeeland	131.059	2,3%	134.074	-	10,5%	13,04%	147.940
West-Noord-Brabant	155.655	-2,9%	151.141	-	7,5%	4,38%	162.443
Midden-Noord-Brabant	117.504	11,3%	130.782	-	9,7%	22,10%	143.940
Noordoost-Noord-Brabant	171.185	0,8%	172.554	-	11,7%	12,59%	196.260
Zuidoost-Noord-Brabant	190.754	1,4%	193.425	-	10,1%	11,64%	212.979
Noord-Limburg	141.741	3,9%	147.269	-	9,7%	13,98%	161.759
Midden-Limburg	137.074	2,1%	139.952	-	9,8%	12,11%	153.310
Zuid-Limburg		-		-	6,2%		
Flevoland	198.025	-2,4%	193.273	-	7,5%	4,92%	206.937
Amsterdam	246.499	-11,0%	219.384	-	7,1%	-4,68%	236.694
's-Gravenhage	159.695	-1,5%	157.299	-	10,8%	9,14%	174.232
Rotterdam	168.761	-7,3%	156.442	-	9,9%	1,88%	173.275
Utrecht (gemeente)	215.978	-3,3%	208.851	-	9,3%	5,69%	230.269

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 2024. De leegwaardestijging in tabel 4 van het Handboek is voor 2024 gebaseerd op de brondata die aansluit bij de rapportage van de NVM voor het vierde kwartaal van 2024.

Waardeverschillen EGW en MGW afgezet tegen Lwstijging 2024 per regio	A	B
	4,2%	12,4%
Corop44	% verschil gemiddelde MW 2024 tov MW na validatie 2023	% Lwstijging o.b.v. NVM ontwikkeling bestaande koop- woningen 2024
Oost-Groningen	10,8%	14,8%
Delfzijl en omgeving	10,8%	14,8%
Overig Groningen	11,1%	15,4%
Noord-Friesland	11,6%	16,2%
Zuidwest-Friesland	11,4%	15,8%
Zuidoost-Friesland	10,1%	13,7%
Noord-Drenthe	8,7%	11,5%
Zuidoost-Drenthe	11,3%	15,6%
Zuidwest-Drenthe	12,2%	17,2%
Noord-Overijssel	11,7%	16,4%
Zuidwest-Overijssel	10,2%	13,8%
Twente	9,7%	13,0%
Veluwe	7,5%	9,6%
Achterhoek	9,5%	12,7%
Arnhem/Nijmegen	11,4%	15,9%
Zuidwest-Gelderland	10,1%	13,6%
Utrecht	10,4%	14,1%
Kop van Noord-Holland	7,9%	10,3%
Alkmaar en omgeving	10,4%	14,2%
IJmond	7,7%	9,9%
Agglomeratie Haarlem	7,9%	10,3%
Zaanstreek	8,1%	10,5%
Groot-Amsterdam	6,5%	7,2%
Het Gooi en Vechtstreek	7,5%	9,6%
Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	6,6%	7,3%
Agglomeratie 's-Gravenhage	10,6%	14,5%
Delft en Westland	7,8%	10,1%
Oost-Zuid-Holland	7,9%	10,2%
Groot-Rijnmond	12,5%	17,9%
Zuidoost-Zuid-Holland	7,7%	10,0%
Zeeuwsch-Vlaanderen	8,9%	11,8%
Overig Zeeland	10,5%	14,3%
West-Noord-Brabant	7,5%	9,6%
Midden-Noord-Brabant	9,7%	13,0%
Noordoost-Noord-Brabant	11,7%	16,3%
Zuidoost-Noord-Brabant	10,1%	13,7%
Noord-Limburg	9,7%	13,0%
Midden-Limburg	9,8%	13,2%
Zuid-Limburg	6,2%	7,8%
Flevoland	7,5%	9,6%
Amsterdam	7,1%	7,9%
's-Gravenhage	10,8%	14,9%
Rotterdam	9,9%	13,3%
Utrecht (gemeente)	9,3%	12,3%

De kolommen toegelicht:

- A. Is de ontwikkeling van de marktwaarde 2024 afgezet tegen de marktwaarde 2023.
- B. De leegwaardestijging gebaseerd op de brondata die aansluit bij de rapportage van de NVM voor het vierde kwartaal van 2024.

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 2023 en 2024 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
Waarderingsscenario	Doorexploiteren
Disconteringsvoet ultimo 2023	5,32% (dvRef)

Verschillen markthuren en discontovoeten EGW en MGW						
	970	988	1,9%	6,2%	6,1%	-0,2%
	Gemiddelde markthuur per maand 2023	Gemiddelde markthuur per maand 2024	% verschil markthuur 2024 t.o.v. markthuur 2023	Discontovoet referentie-woning Per COROP 2023	Discontovoet referentie-woning Per COROP 2024	%-punt verschil discontovoet 2024 t.o.v. 2023
Oost-Groningen				7,3%	7,8%	0,6%
Delfzijl en omgeving				6,7%	7,2%	0,6%
Overig Groningen	875	900	2,8%	5,9%	5,8%	-0,1%
Noord-Friesland	845	860	1,8%	6,3%	6,1%	-0,2%
Zuidwest-Friesland	900	893	-0,8%	6,0%	5,9%	-0,2%
Zuidoost-Friesland	896	869	-3,0%	6,1%	6,1%	-0,1%
Noord-Drenthe	983	1.046	6,3%	7,9%	7,7%	-0,2%
Zuidoost-Drenthe	892	868	-2,7%	7,1%	6,3%	-0,8%
Zuidwest-Drenthe	780	827	6,0%	5,9%	5,9%	-0,0%
Noord-Overijssel	936	962	2,8%	6,0%	5,9%	-0,1%
Zuidwest-Overijssel	991	1.012	2,1%	6,4%	6,0%	-0,4%
Twente	906	897	-1,0%	7,7%	7,6%	-0,1%
Veluwe	986	1.014	2,9%	6,0%	6,0%	-0,0%
Achterhoek	780	783	0,4%	8,0%	7,7%	-0,3%
Arnhem/Nijmegen	1.021	1.025	0,3%	6,2%	6,0%	-0,2%
Zuidwest-Gelderland	1.000	1.048	4,8%	7,2%	6,9%	-0,3%
Utrecht	1.056	1.075	1,8%	5,9%	5,5%	-0,3%
Kop van Noord-Holland	843	920	9,1%	7,3%	6,6%	-0,7%
Alkmaar en omgeving	1.279	1.302	1,8%	6,6%	6,8%	0,3%
IJmond	919	954	3,9%	6,1%	5,6%	-0,6%
Agglomeratie Haarlem	1.064	1.072	0,8%	5,6%	5,6%	-
Zaanstreek	994	1.021	2,7%	6,3%	5,8%	-0,5%
Groot-Amsterdam	1.127	1.130	0,2%	5,8%	5,4%	-0,5%
Het Gooi en Vechtstreek	1.080	1.106	2,4%	5,5%	5,8%	0,4%
Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	1.043	1.040	-0,3%	5,9%	5,4%	-0,5%
Agglomeratie 's-Gravenhage	1.033	1.109	7,3%	5,4%	5,3%	-0,0%
Delft en Westland	884	937	6,0%	5,0%	5,2%	0,2%
Oost-Zuid-Holland	965	996	3,1%	5,5%	5,4%	-0,1%
Groot-Rijnmond	952	969	1,8%	5,8%	5,7%	-0,1%
Zuidoost-Zuid-Holland	852	895	5,0%	6,1%	5,7%	-0,4%
Zeeuwsch-Vlaanderen				5,9%	6,5%	
Overig Zeeland	903	945	4,6%	6,2%	6,0%	-0,2%
West-Noord-Brabant	940	952	1,2%	6,1%	6,1%	-0,1%
Midden-Noord-Brabant	959	978	2,0%	6,8%	5,7%	-1,1%
Noordoost-Noord-Brabant	1.003	1.004	0,1%	6,2%	5,7%	-0,5%
Zuidoost-Noord-Brabant	1.067	1.063	-0,4%	5,5%	5,2%	-0,3%
Noord-Limburg	941	953	1,2%	6,3%	5,7%	-0,6%
Midden-Limburg	906	882	-2,6%	6,3%	5,8%	-0,5%
Zuid-Limburg				6,4%	7,0%	
Flevoland	1.125	1.134	0,8%	5,7%	5,8%	0,1%
Amsterdam	1.134	1.092	-3,7%	5,4%	5,0%	-0,4%
's-Gravenhage	894	922	3,1%	5,7%	5,5%	-0,2%
Rotterdam	955	969	1,5%	5,8%	5,6%	-0,1%
Utrecht (gemeente)	1.095	1.112	1,5%	6,0%	6,0%	-0,0%

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 2023 en basiswaardering 2024 vragen om een positieve correctie op de marktwaarde. Dit is een modeffect, geen markteffect.
2. De reeks voor de leegwaardeontwikkeling in het Handboek 2023 versus 2024. De leegwaardeontwikkeling is zoals in paragraaf 2.2.3 beduidend 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 af. Een lagere discontovoet heeft een waardeopdrijvend effect op de marktwaarde.
2. Het verschil tussen de markthuur volgens het Handboek 2024 en volgens 2023 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 2023-2024 is relatief beperkt en op totaalniveau een daling.