

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

PO Box 30188
1006 BG Amsterdam

+31 10 300 6000

info@fakton.com
www.fakton.com

RAPPORTAGE EFFECTEN HANDBOEK MARKTWAARDERING 2020 VERSUS 2019

Peter Vlek
Marnix Uri

Proces code 105027.6

Rotterdam, 12/2/2021

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	3
1.1. Oorzaken waardemutaties.....	3
1.2. Effecten mutaties in bezit en/of basisgegevens corporatie.....	3
1.3. Effecten aanpassing in software en/of rekenmodellen	3
1.4. Effect wijzigingen uit nota van wijzigingen van 31 oktober 2020.....	3
1.5. Opbouw rapport.....	4
2. Aanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	5
2.1. Aanpassing objectgegevens.....	5
2.1.1. Effect aanpassing WOZ-waarde.....	5
2.1.2. Effect aanpassing contracturen.....	5
2.2. Aanpassing macro-economische parameters.....	6
2.2.1. Effect aanpassing instandhoudingsonderhoud	7
2.2.2. Effect aanpassing markthuur	7
2.2.3. Effect leegwaardestijging.....	8
2.2.4. Effect disconteringsvoet	9
3. Effect wijziging wet- en regelgeving	10
3.1. Effect wijziging tarief overdrachtbelasting per 1 januari 2021	10
4. Integrale effecten	11
4.1. Werkwijze berekenen integrale effecten.....	11
4.1.1. Proefsets	11
4.1.2. Rekenwijze integrale waardeverschillen	11
4.2. Waardeverschillen EGW en MGW.....	12
4.2.1. Waardeverschillen woongelegenheden EGW en MGW per COROP+4 regio	12
4.2.2. Verdeling verschillen in marktwaarde EGW en MGW	15
4.2.3. Verschillen in gemiddelde markthuur, disconteringsvoeten en onderhoud van EGW en MGW	16
4.2.4. Duiding waardeverschillen EGW en MGW	17
4.3. Integrale waardeverschillen studenteneenheden en extramurale zorgeenheden	18
4.4. Integrale waardeverschillen BOG, MOG, ZOG en parkeergelegenheden	19

1. Inleiding

Deze rapportage gaat over het verschil in berekende waarden conform de basisversie van het handboek 2019 en het in oktober 2020 gepubliceerde handboek marktwaardering 2020.

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 2019. Dit validatieonderzoek gaf geen aanleiding tot methodische wijzigingen
3. Aanpassingen in de methodiek van het handboek voortkomend uit de praktijk
4. Aanpassingen als gevolg van gewijzigde wet- en regelgeving
5. Mutaties in het bezit van de corporatie
6. Mutatie in de basisgegevens van verhuureenheden en complexen van de corporatie
7. Wijzigingen in de gebruikte software of modellen voor het uitvoeren van de waardering.

1.2. Effecten mutaties in bezit en/of basisgegevens corporatie

In dit rapport gaan we in op de eerste vier aspecten

- de effecten van aanpassing van parameters als gevolg van marktontwikkelingen
- de effecten van de aanpassing van parameters op basis van het validatieonderzoek 2019
- de effecten van aanpassingen in de methodiek van het handboek
- de effecten als gevolg van een wijziging in de wetgeving te weten de wijziging van het tarief overdrachtsbelasting per 1 januari 2021.

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

1.3. Effecten aanpassing in software en/of rekenmodellen

Voor het bepalen van het effect van aanpassingen in de **software** is het van belang te weten op welke manier de software conform handboek 2019 rekende en hoe deze berekeningen conform handboek 2020 zijn uitgevoerd. Het handboek 2020 is methodisch beperkt gewijzigd ten opzichte van het handboek 2019.

In het handboek 2020 is in sommige gevallen de toe te passen methode niet gewijzigd maar explicieter gemaakt. Dat kan gevolgen hebben voor de berekening. Zo is voor de beleidswaarde van woongelegenheden in het handboek 2020 meer expliciet opgenomen dat de opgevoerde streefhuur van een gereguleerde DAEB-woning niet hoger kan zijn dan de liberalisatiegrens. In het handboek 2019 was dit meer impliciet opgenomen, waardoor mogelijk verschillen in methodiek konden ontstaan met lichte verschillen (binnen de bandbreedte). Die interpretatieverschillen zijn nu uitgesloten. Indien deze aftopping in 2019 niet is toegepast, heeft het per 2020 wél toepassen van de aftopping een neerwaarts effect op de beleidswaarde. Verwacht wordt dat dat op beperkte schaal van toepassing is, en dat bovendien de hoogte van dit effect niet precies is vast te stellen.

1.4. Effect wijzigingen uit nota van wijzigingen van 31 oktober 2020

In de nota wijzigingen van 23 oktober 2020¹ zijn de belangrijkste wijzigingen in het handboek 2020 in kaart gebracht. In onderstaande tabel zijn alleen de wijzigingen opgenomen die mogelijk een effect op de

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

marktwaarde hebben. In de laatste kolom van die tabel geven wij aan of in deze notitie aparte aandacht wordt besteed aan het effect van een wijziging.

Nr.	Wijziging	Effect op waarde basisversie	Apart aandacht
2.1	Minimum mutatiekans bij aanvang 4%	Mogelijk	Ja, in deze paragraaf
2.2	Renovatiejaar toevoegen aan objectgegevens woongelegenheden	Mogelijk	Nee
	DAEB wel of niet toevoegen aan objectgegevens woongelegenheden	Mogelijk op beleidswaarde	Nee
2.3	Wijziging tarief overdrachtsbelasting per 1 januari 2021 naar 8%	Ja	Ja, zie paragraaf 3.1
3.1	Streefhuur DAEB woongelegenheden afgetopt op liberalisatiegrens	Mogelijk op beleidswaarde	Nee
3.2	Precisering betekenis kwaliteitskortingsgrens bij studenteneenheden	Mogelijk	Nee
3.3.	Aanscherpen definities gereguleerd en blijvend gereguleerd	Mogelijk	Nee
3.4	Aanscherpen definitie GBO zelfstandige woningen	Mogelijk, maar zeer beperkt	Nee
3.5	Aanscherpen definitie GBO onzelfstandige woningen	Mogelijk, maar zeer beperkt	Nee
4.2	Aanscherpen omgaan met boveninflatoire huurverhoging in beleidswaarde	Mogelijk	Nee
4.3	Aanscherpen omgaan met indexering van verschillende huren	Mogelijk	Nee
4.4	Expliciet vermelden: buiten waardebeoordeling houden van heffingsvrije grens van 50 woningen voor de verhuurderheffing	Nee	Nee
5.1	Omgaan met indicatieve uitgangspunten in handboek	Nee	Nee
5.3	Omgaan met gemengde complexen waarin eenheden met waarin zowel doorexploteer- als uitpondscenario geldt en eenheden waarvoor uitsluitende doorexploteersscenario geldt	Mogelijk	Nee
5.4	Aanscherpen omgaan met aanvangsleegstand bij uitponden als een verkoopbeperking geldt	Mogelijk	Nee
5.5	Uitbreiding toelichting op toe te passen kapitalisatiefactoren voor de eindwaarde voor de verhuurderheffing	Mogelijk	Nee

Voor de marktwaarde van woongelegenheden: in het handboek 2020 is de minimum mutatiegraad doorexploteer bij aanvang gesteld op 4%. Dit minimum geldt alleen bij aanvang en niet als minimum na de afslagen op de mutatiegraad in de volgende jaren. Deze methodische wijziging heeft alleen effect als de opgevoerde mutatiegraden oorspronkelijk onder dit minimum liggen.

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 2020.

2. Aanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen

2.1. Aanpassing objectgegevens

Een aantal objectgegevens uit tabel 5 van het handboek wijkt in 2020 af ten opzichte van hetzelfde gegeven in handboek 2019 en heeft daarmee, ook zonder andere aanpassingen, al een effect op de waardering. De objectgegevens die in deze paragraaf behandeld worden zijn:

- De WOZ-waarde.
- De contractuur.

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

2.1.1. Effect aanpassing WOZ-waarde

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

Als bijvoorbeeld de WOZ-waarde met peildatum 1-1-2019 (WOZ-beschikking 2020 en basis waardering volgens het handboek 2020) 3,0% hoger is dan die met peildatum 1-1-2018 (WOZ-beschikking 2019 en basis waardering conform handboek 2019), dan resulteert dit in een 1,9% hogere marktwaarde, als alle overige gegevens hetzelfde blijven.

Belangrijkste uitgangspunten					
Type woning	EGW				
Oppervlakte	90	m ² GBO			
Contractuur per maand	550	€/maand			
Mutatiegraad	5,00%	%			
Markthuur	650	€/maand			
Discontovoet DE	5,60%	%			
Discontovoet UP	6,17%	%			
WOZ-waarde	180.000	€			
Onderhoud DE	1.460	€/jaar			
Onderhoud UP	560	€/jaar			
Effect WOZ-waarde	0	1	2	3	4
WOZ-waarde	180.000	181.800	183.600	185.400	187.200
Delta WOZ-waarde tov nulsituatie	-	1,00%	2,00%	3,00%	4,00%
Marktwaarde	134.919	135.594	136.275	137.492	138.187
Delta marktwaarde tov nulsituatie		0,5%	1,0%	1,9%	2,4%
Effect per 1% hogere WOZ-waarde	0,6%	hogere marktwaarde bij 5% mutatiegraad			

2.1.2. Effect aanpassing contracturen

De contracturen zullen in de objectgegevens voor de waardering 2020 aangepast moeten worden afgezet tegen de contracturen van het voorgaande kalenderjaar (2019). Met welk percentage de contracturen zijn aangepast is afhankelijk van het beleid van de woningcorporaties en de wettelijke kaders. In onderstaande tabel geven wij het effect weer van elke 1,0 % huurstijging voor de voorbeeldwoning.

Het effect is een circa 0,6% tot 0,7% hogere marktwaarde voor elke 1,0% hogere contractuur.

Belangrijkste uitgangspunten					
Type woning	EGW				
Oppervlakte	90 m ² GBO				
Contractuur per maand	550 €/maand				
Mutatiegraad	5,00%				
Markthuur	650 €/maand				
Discontovoet DE	5,60%				
Discontovoet UP	6,17%				
WOZ-waarde	150.000 €				
Leegwaarde UP	180.000 €				
Onderhoud DE	1.460 €/jaar				
Onderhoud UP	560 €/jaar				
Effect contractuur	0	1	2	3	4
Contractuur per maand	550	556	561	567	572
Delta contractuur tov nulsituatie	-	1,00%	2,00%	3,00%	4,00%
Marktwaaarde	124.404	125.041	125.886	126.740	127.602
Delta marktwaaarde tov nulsituatie		0,5%	1,2%	1,9%	2,6%
Effect per 1% hogere contractuur		0,6%	hogere marktwaaarde		

2.2. Aanpassing macro-economische parameters

Naast de aanpassing van de objectgegevens, bevat het handboek 2020 ook nieuwe aannamen voor macro-economische ontwikkelingen als prijsinflatie, loonstijging, bouwkostenontwikkeling, leegwaardestijging en markthuur. Deze parameters zitten in de waardering 2020 verweven en zijn moeilijk te isoleren. In het hoofdstuk over integrale effecten komt het integrale effect aan de orde.

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

2.2.1. Effect aanpassing instandhoudingsonderhoud

Het effect van elke 1,0% hogere aanname voor instandhoudingsonderhoud leidt voor de voorbeeldwoning tot een ongeveer 0,4% lagere marktwaarde in het doorexploiteerscenario. In het uitpondscenario leidt dit tot een ongeveer 0,1% hogere marktwaarde. Dit effect in het uitpondscenario wordt verklaard door het wegvallen van onderhoudslasten als gevolg van uitponden van een woning.

Belangrijkste uitgangspunten					
Type woning	EGW				
Oppervlakte	90 m ² GBO				
Contractuur per maand	550 €/maand				
Mutatiegraad	5,00% %				
Markthuur	650 €/maand				
Discontovoet DE	5,70% %				
Discontovoet UP	6,17% %				
WOZ-waarde DE	150.000 €				
Leegwaarde UP	180.000 €				
Onderhoud DE	1.460 €/jaar				
Onderhoud UP	560 €/jaar				
Effect instandhoudingsonderhoud	0	1	2	3	4
Onderhoud DE	1.460	1.475	1.489	1.504	1.518
Onderhoud UP	560	566	571	577	582
Delta onderhoud tov nulsituatie	-	1,00%	2,00%	3,00%	4,00%
Marktwaarde DE	111.483	111.030	110.573	110.111	109.645
Delta marktwaarde DE tov nulsituatie		-0,4%	-0,8%	-1,2%	-1,6%
Effect per 1% hoger onderhoud DE	-0,4%	lagere marktwaarde			
Marktwaarde UP	160.027	160.002	159.977	160.480	160.454
Delta marktwaarde UP tov nulsituatie		-0,0%	-0,0%	0,3%	0,3%
Effect per 1% hoger onderhoud UP	0,1%	hogere marktwaarde			

2.2.2. Effect aanpassing markthuur

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

Belangrijkste uitgangspunten					
Type woning	EGW				
Oppervlakte	90 m ² GBO				
Contractuur per maand	550 €/maand				
Mutatiegraad	5,00% %				
Markthuur	650 €/maand				
Discontovoet DE	5,60% %				
Discontovoet UP	6,17% %				
WOZ-waarde DE	150.000 €				
Leegwaarde UP	180.000 €				
Onderhoud DE	1.460 €/jaar				
Onderhoud UP	560 €/jaar				
Effect markthuur	0	1	2	3	4
Markthuur	650	657	663	670	676
Delta markthuur tov nulsituatie	-	1,00%	2,00%	3,00%	4,00%
Marktwaarde DE	105.890	106.896	107.916	108.950	109.997
Delta marktwaarde DE tov nulsituatie		1,0%	1,9%	2,9%	3,9%
Effect per 1% hogere markthuur DE	1,0%	hogere marktwaarde			
Marktwaarde UP	137.449	137.449	137.449	137.449	137.449
Delta marktwaarde UP tov nulsituatie		-	-	-	-
Effect per 1% hogere markthuur UP	-	geen effect			

2.2.3. Effect leegwaardestijging

Voor de voorbeeldwoning bepalen we het effect van aannamen voor de leegwaardestijging door eerst de leegwaardestijging van het handboek 2019 en vervolgens uit het handboek 2020, beiden voor heel Nederland, toe te passen. Het gemiddelde verschil tussen de indexen over de eerste vier jaar bedraagt 1,08%. Het verschil in de parameters leidt tot een 1,20% hogere marktwaarde. Grofweg kan gezegd worden dat elke 1,0% extra gemiddelde leegwaardestijging leidt tot een 1,11% hogere marktwaarde.

Belangrijkste uitgangspunten					
Type woning	EGW				
Oppervlakte	90 m ² GBO				
Contractuur per maand	550 €/maand				
Mutatiegraad	5,00%				
Markthuur	650 €/maand				
Discontovoet DE	5,60%				
Discontovoet UP	6,17%				
WOZ-waarde	150.000 €				
Leegwaarde UP	180.000 €				
Onderhoud DE	1.460 €/jaar				
Onderhoud UP	560 €/jaar				
Effect leegwaardestijging	2019	2020	2021	2022	2023 ev.
Leegwaardestijging HB 2019	7,20%	4,60%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaardestijging HB 2020	6,90%	7,50%	4,80%	2,00%	2,00%
Delta leegwaardestijging	-0,30%	2,90%	2,80%	-	-
Gemiddelde delta	1,08%				
Marktwaarde met parameters 2019	135.890				
Marktwaarde met parameters 2020	137.525				
Delta marktwaarde	1,20%				
Delta marktwaarde per 1% extra index	1,11%				

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 2020 over het algemeen een fractie lager dan de disconteringsvoet in het handboek 2019. Gemiddeld is dit verschil 0,25%-punt.

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

Belangrijkste uitgangspunten					
Type woning	EGW				
Oppervlakte	90	m ² GBO			
Contractuur per maand	550	€/maand			
Mutatiegraad	5,00%	%			
Markthuur	650	€/maand			
Discontovoet DE	5,60%	%			
Discontovoet UP	6,17%	%			
WOZ-waarde DE	150.000	€			
Leegwaarde UP	180.000	€			
Onderhoud DE	1.460	€/jaar			
Onderhoud UP	560	€/jaar			
Effect discontovoet	0	1	2	3	4
Discontovoet DE	5,60%	5,50%	5,40%	5,30%	5,20%
Discontovoet UP	6,17%	6,07%	5,97%	5,87%	5,77%
Delta discontovoet tov nulsituatie	-	-0,10%	-0,20%	-0,30%	-0,40%
Marktwaarde DE	105.890	108.618	111.486	114.506	117.689
Delta marktwaarde DE tov nulsituatie		2,6%	5,3%	8,1%	11,1%
Effect per 0,1%-punt lager discontovoet DE	2,7%	hogere marktwaarde			
Marktwaarde UP	137.449	139.021	140.636	142.826	144.535
Delta marktwaarde UP tov nulsituatie		1,1%	2,3%	3,9%	5,2%
Effect per 0,1%-punt lager discontovoet UP	1,3%	hogere marktwaarde			

3. Effect wijziging wet- en regelgeving

3.1. Effect wijziging tarief overdrachtsbelasting per 1 januari 2021

Per 1 januari 2021 wijzigt het tarief overdrachtsbelasting voor beleggers van 2% naar 8%. Omdat de peildatum van het handboek 31 december 2020 is, geldt op dat moment nog het oude, lagere tarief. De tariefwijziging heeft daarom (nog) geen effect op de marktwaarde kosten koper. Dat effect treedt pas op als de peildatum van een waardering op of ná 1 januari 2021 ligt.

Voor de eindwaarde, die na de peildatum dus na 1 januari 2021 valt, geldt wél het nieuwe tarief. Dat betekent dat de transactiekosten over de eindwaarde 6% hoger liggen dan voorheen en de eindwaarde k.k. dus aanmerkelijk lager is. Omdat de eindwaarde een belangrijke component is in de marktwaarde komt het effect van de lagere eindwaarde k.k. daar tot uiting, maar in beperkte mate. In het doorexploiteerscenario is het uiteindelijke effect 3,2% op de marktwaarde.

De tariefwijziging heeft vooral effect op de marktwaarde in het scenario doorexploiteren omdat de eindwaarde dan geldt voor 100% van de VHE's. Bij uitponden is dit effect geringer naarmate de mutatiegraad hoger is, omdat aan het eind van jaar 15 minder VHE's in bezit zijn en dus minder meetellen in de eindwaarde. Bij uitponden varieert het effect daarom van -1,5% bij een mutatiegraad van 5,0% tot -0,4% bij een hoge mutatiegraad van 15,0%. In het uitpondsscenario heeft de wijziging van het tarief overdrachtsbelasting géén effect op de verkoopopbrengsten k.k. omdat bij uitponden immers aan een particulier wordt verkocht voor eigen bewoning. Het hogere tarief geldt alleen voor kopende beleggers.

Belangrijkste uitgangspunten					
Type woning	EGW				
Oppervlakte	90	m ² GBO			
Contractuur per maand	550	€/maand			
Mutatiegraad	5,00%	%			
Markthuur	650	€/maand			
Discontovoet DE	5,60%	%			
Discontovoet UP	6,17%	%			
WOZ-waarde DE	150.000	€			
Leegwaarde UP	180.000	€			
Onderhoud DE	1.460	€/jaar			
Onderhoud UP	560	€/jaar			
Effect wijziging tarief overdrachtsbelasting per 1 januari	0	1	2	3	4
Mutatiegraad	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%	15,00%
Marktwaarde DE exclusief wijziging tarief ovb	109.441	112.492	113.384	114.022	114.483
Marktwaarde DE inclusief wijziging tarief ovb	105.890	108.837	109.729	110.366	110.828
Delta marktwaarde DE	-3,2%	-3,2%	-3,2%	-3,2%	-3,2%
Gemiddeld effect marktwaarde DE	-3,2%	lagere marktwaarde			
Marktwaarde UP exclusief wijziging tarief ovb	139.549	146.554	151.293	155.172	157.624
Marktwaarde UP inclusief wijziging tarief ovb	137.449	144.942	150.083	154.278	156.972
	-1,5%	-1,1%	-0,8%	-0,6%	-0,4%
Gemiddeld effect marktwaarde UP	-0,9%	lagere marktwaarde			

NB

De hierboven geschetste effecten gelden in het bijzonder voor een waardering met peildatum 31 december 2020 omdat op die datum het tarief voor de overdrachtsbelasting nog 2% is. Voor marktwaarderingen met een peildatum óp of na 1 januari 2021 is het effect hoger en wordt geschat op ongeveer -5,5%.

4. Integrale effecten

4.1. Werkwijze berekenen integrale effecten

4.1.1. Proefsets

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

4.1.2. Rekenwijze integrale waardeverschillen

Wij rekenden van de proefsets vervolgens de basiswaardering door, conform de normen en methoden van het handboek 2019 en de gewijzigde normen van het handboek 2020.

Voor de waardering volgens het handboek 2020 pasten wij het objectgegeven WOZ-waarde aan met de jaar-op-jaar ontwikkeling per regio van de prijsindex bestaande koopwoningen van het tweede kwartaal 2019 tot en met het tweede kwartaal 2020.

Daarnaast pasten wij het objectgegeven contracthuur aan door een aanname te doen voor de in 2020 toegepaste huurverhoging van 1,40%. De werkelijk toegepaste huurverhoging verschilt per corporatie.

4.2. Waardeverschillen EGW en MGW

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

In onderstaande tabel geven we de berekende gemiddelde waarden en het daaruit volgende verschil tussen de marktwaarde 2020 en 2019 weer in procenten.

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

Waardeverschillen EGW en MGW					
	A	B	C	D	E
Hele portefeuille	113.886	1,4%	115.463	121.778	5,5%
COROP regio plus 4 grote steden	Gemiddelde MW 2019 op basis handboek 2019	Effect validatie 2019	Gemiddelde MW 2019 ná correctie op basis van validatie	Gemiddelde MW 2020	% verschil gemiddelde MW 2020 tov MW na validatie 2019
Oost-Groningen	89.832	-	89.832	95.527	6,3%
Delfzijl en omgeving	90.524	-2,5%	88.261	98.721	11,9%
Overig Groningen	113.257	2,5%	116.089	124.378	7,1%
Noord-Friesland	104.653	2,3%	107.061	111.325	4,0%
Zuidwest-Friesland	102.894	2,5%	105.421	110.915	5,2%
Zuidoost-Friesland	103.049	1,9%	104.999	109.722	4,5%
Noord-Drenthe	100.231	0,3%	100.524	107.423	6,9%
Zuidoost-Drenthe	99.210	4,0%	103.179	108.351	5,0%
Zuidwest-Drenthe	103.212	2,3%	105.537	111.626	5,8%
Noord-Overijssel	106.038	5,4%	111.744	119.270	6,7%
Zuidwest-Overijssel	110.906	-0,5%	110.327	116.521	5,6%
Twente	105.597	0,8%	106.482	112.901	6,0%
Veluwe	107.478	1,9%	109.511	115.157	5,2%
Achterhoek	101.191	-	101.191	105.977	4,7%
Arnhem/Nijmegen	114.211	2,0%	116.519	123.435	5,9%
Zuidwest-Gelderland	108.966	1,5%	110.601	117.445	6,2%
Utrecht	128.818	1,1%	130.287	137.768	5,7%
Kop van Noord-Holland	106.801	3,1%	110.159	116.551	5,8%
Alkmaar en omgeving	113.154	-1,0%	112.005	118.845	6,1%
IJmond	115.567	1,8%	117.645	124.364	5,7%
Agglomeratie Haarlem	133.357	1,2%	134.957	139.773	3,6%
Zaanstreek	128.424	-5,4%	121.468	127.395	4,9%
Groot-Amsterdam	126.074	4,2%	131.392	136.154	3,6%
Het Gooi en Vechtstreek	126.678	4,3%	132.089	137.173	3,8%
Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	131.414	2,3%	134.477	141.956	5,6%
Agglomeratie 's-Gravenhage	118.158	4,5%	123.475	128.927	4,4%
Delft en Westland	128.367	-1,5%	126.441	134.874	6,7%
Oost-Zuid-Holland	123.533	6,3%	131.330	138.095	5,2%
Groot-Rijnmond	112.815	4,8%	118.230	124.723	5,5%
Zuidoost-Zuid-Holland	113.906	0,3%	114.297	122.368	7,1%
Zeeuws-Vlaanderen	100.563	-	100.563	106.692	6,1%
Overig Zeeland	103.239	-1,6%	101.583	106.367	4,7%
West-Noord-Brabant	107.398	0,9%	108.380	113.489	4,7%
Midden-Noord-Brabant	109.969	0,3%	110.326	115.935	5,1%
Noordoost-Noord-Brabant	115.290	4,6%	120.598	126.747	5,1%
Zuidoost-Noord-Brabant	122.757	4,7%	128.535	134.746	4,8%
Noord-Limburg	100.776	5,2%	106.039	110.875	4,6%
Midden-Limburg	102.327	3,2%	105.649	110.619	4,7%

Waardeverschillen EGW en MGW					
	A	B	C	D	E
Hele portefeuille	113.886	1,4%	115.463	121.778	5,5%
COROP regio plus 4 grote steden	Gemiddelde MW 2019 op basis handboek 2019	Effect validatie 2019	Gemiddelde MW 2019 ná correctie op basis van validatie	Gemiddelde MW 2020	% verschil gemiddelde MW 2020 tov MW na validatie 2019
Zuid-Limburg	98.783	-	98.783	104.642	5,9%
Flevoland	117.308	-0,2%	117.126	124.371	6,2%
Amsterdam	149.726	-5,8%	141.059	146.583	3,9%
's-Gravenhage	133.869	-0,5%	133.145	139.927	5,1%
Rotterdam	137.150	-1,0%	135.837	143.188	5,4%
Utrecht (gemeente)	143.529	2,6%	147.234	156.398	6,2%

Toelichting bij de kolommen:

- Kolom A bevat de gemiddelde marktwaarde per VHE per regio van de proefset op basis van de uitgangspunten voor de basisversie in het handboek 2019.
- Het handboek 2019 is medio 2020 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 2019 uit de validatie gemiddeld afwijkt van een waardering conform de basisversie van het handboek 2019. Deze percentages zijn toegepast om de waarden conform de basisversie van het handboek 2019 te corrigeren tot de waarde in kolom C.
- Kolom C geeft vervolgens de gemiddelde marktwaarde per VHE per regio van de proefset weer door het toepassen van de correctie in kolom B op de in kolom A weergegeven waarden conform de uitgangspunten van het handboek 2019. Deze waarden vormen de grondslag voor het bepalen van de waardeontwikkeling als gevolg van het toepassen van de uitgangspunten van het handboek 2020.
- Kolom D geeft de gemiddelde waarde per VHE en per regio van de proefset weer op basis van de uitgangspunten van de basisversie van het handboek 2020.
- Kolom E geeft per de waardeontwikkeling weer die het gevolg is van het toepassen van de uitgangspunten van de basisversie van de waardering in het handboek 2020 door de waarden 2020 in kolom D af te zetten tegen de, op basis van de uitkomsten van de validatie en de expert opinion, gecorrigeerde waarde handboek 2019 zoals opgenomen in kolom C.

In de volgende tabel is weergegeven hoe de ontwikkeling van de marktwaarden conform het handboek 2020 zich verhoudt tot de ontwikkeling van de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) in de regio. Het % prijsindex bestaande koopwoningen betreft hier de percentuele jaar-op-jaar stijging van de PBK in de periode van het tweede kwartaal 2019 tot en met het tweede kwartaal 2020.

Waardeverschillen EGW en MGW afgezet tegen PBK per regio			
	A	B	C
Hele portefeuille	5,5%	7,2%	76%
COROP regio plus 4 grote steden	% verschil gemiddelde MW 2020 tov MW na validatie 2019	% Prijsindex bestaande koopwoningen 2020	MW ontwikkeling als % ontwikkeling PBK
Oost-Groningen	6,3%	9,2%	69%
Delfzijl en omgeving	11,9%	17,8%	66%
Overig Groningen	7,1%	10,4%	69%

Waardeverschillen EGW en MGW afgezet tegen PBK per regio			
	A	B	C
Hele portefeuille	5,5%	7,2%	76%
COROP regio plus 4 grote steden	% verschil gemiddelde MW 2020 tov MW na validatie 2019	% Prijsindex bestaande koopwoningen 2020	MW ontwikkeling als % ontwikkeling PBK
Noord-Friesland	4,0%	5,9%	68%
Zuidwest-Friesland	5,2%	7,3%	71%
Zuidoost-Friesland	4,5%	6,7%	67%
Noord-Drenthe	6,9%	9,7%	71%
Zuidoost-Drenthe	5,0%	7,2%	69%
Zuidwest-Drenthe	5,8%	8,2%	71%
Noord-Overijssel	6,7%	9,4%	72%
Zuidwest-Overijssel	5,6%	7,9%	71%
Twente	6,0%	8,8%	69%
Veluwe	5,2%	7,0%	73%
Achterhoek	4,7%	6,9%	69%
Arnhem/Nijmegen	5,9%	8,3%	72%
Zuidwest-Gelderland	6,2%	9,1%	68%
Utrecht	5,7%	7,6%	76%
Kop van Noord-Holland	5,8%	8,5%	68%
Alkmaar en omgeving	6,1%	8,4%	73%
IJmond	5,7%	8,5%	68%
Agglomeratie Haarlem	3,6%	5,3%	67%
Zaanstreek	4,9%	6,7%	72%
Groot-Amsterdam	3,6%	5,5%	66%
Het Gooi en Vechtstreek	3,8%	6,1%	63%
Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	5,6%	8,2%	68%
Agglomeratie 's-Gravenhage	4,4%	6,7%	66%
Delft en Westland	6,7%	10,5%	63%
Oost-Zuid-Holland	5,2%	7,5%	69%
Groot-Rijnmond	5,5%	8,2%	67%
Zuidoost-Zuid-Holland	7,1%	9,7%	73%
Zeeuws-Vlaanderen	6,1%	8,7%	70%
Overig Zeeland	4,7%	6,6%	72%
West-Noord-Brabant	4,7%	6,8%	69%
Midden-Noord-Brabant	5,1%	7,0%	73%
Noordoost-Noord-Brabant	5,1%	7,0%	72%
Zuidoost-Noord-Brabant	4,8%	7,3%	67%
Noord-Limburg	4,6%	6,5%	70%
Midden-Limburg	4,7%	7,1%	66%
Zuid-Limburg	5,9%	8,3%	71%
Flevoland	6,2%	9,3%	67%
Amsterdam	3,9%	5,3%	74%
's-Gravenhage	5,1%	7,0%	73%
Rotterdam	5,4%	7,8%	69%
Utrecht (gemeente)	6,2%	8,9%	70%

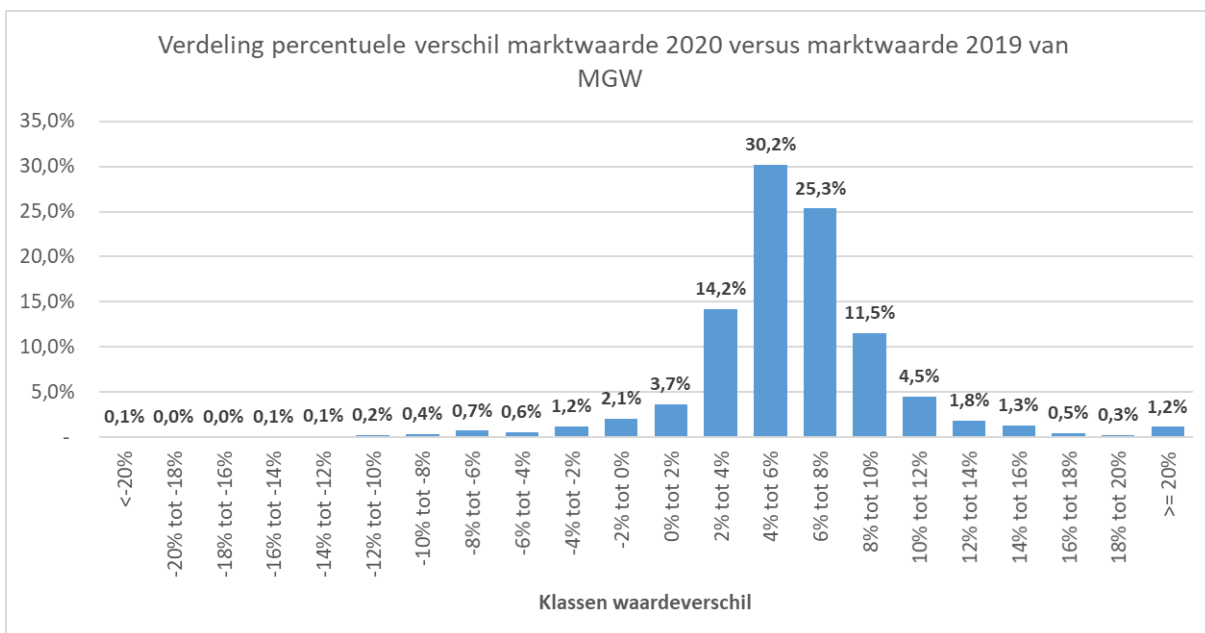
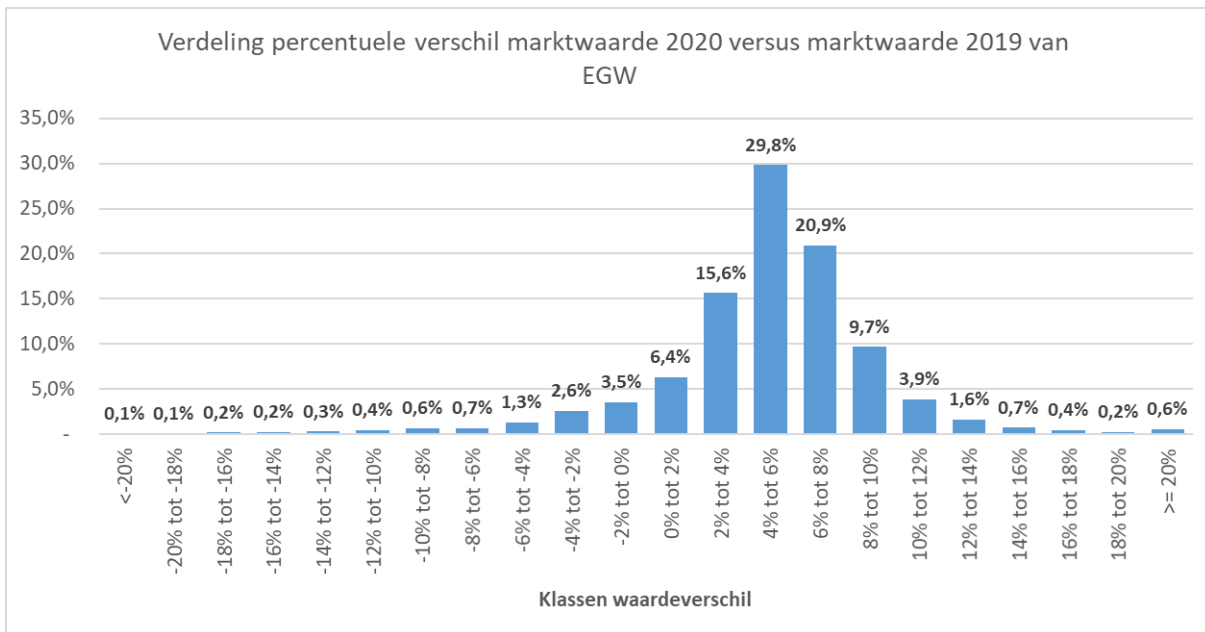
De kolommen toegelicht:

- A. Is de ontwikkeling van de marktwaarde 2020 afgezet tegen de marktwaarde 2019.
- B. Is de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) per regio over 2020 (jaar-op-jaar ontwikkeling tweede kwartaal 2019 tot en met tweede kwartaal 2020).

C. In deze kolom wordt weergegeven hoe de marktwaardeontwikkeling zich verhoudt tot de prijsontwikkeling van bestaande koopwoningen.

4.2.2. Verdeling verschillen in marktwaarde EGW en MGW

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



- Zowel bij EGW als MGW liggen de meeste waardeverschillen aan de positieve kant van het spectrum.
- Voor de EGW geldt dat 90,0% van de VHE een waardeontwikkeling kent van 0% of hoger. Voor 10,0% geldt een negatieve waardeontwikkeling
- Voor MGW ligt de waardeontwikkeling nog meer aan de positieve kant van het spectrum: 94,5% van de eenheden kent een waardeontwikkeling van 0% of meer en slechts 5,5% kent een waardedaling.

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

In onderstaande tabel wordt per regio weergegeven wat in de proef dataset de gemiddelde markthuren en discontovoeten zijn in de waardering 2019 en 2020 en hoe deze percentageel verschillen. De discontovoet per VHE is afhankelijk van het scenario per VHE. De gemiddelde discontovoet is daarom niet het gemiddelde voor het doorexploiteer- of uitpondscenario, maar komt voort uit een menging van beiden.

Verschillen markthuren en discontovoeten EGW en MGW						
Hele proef dataset	696	712	2,2%	6,88%	6,63%	-0,25%
COROP regio plus 4 grote steden	Gemiddelde markthuur per maand 2019	Gemiddelde markthuur per maand 2020	%verschil markthuur 2020 tov markthuur 2019	Gemiddelde discontovoet 2019	Gemiddelde discontovoet 2020	%-punt verschil discontovoet 2020 tov 2019
Oost-Groningen	641	680	6,1%	8,49%	8,67%	0,18%
Delfzijl en omgeving	607	702	15,6%	8,18%	8,20%	0,02%
Overig Groningen	705	716	1,6%	6,86%	6,38%	-0,48%
Noord-Friesland	703	698	-0,7%	7,34%	6,97%	-0,37%
Zuidwest-Friesland	702	701	-0,1%	7,49%	7,02%	-0,47%
Zuidoost-Friesland	689	689	-0,0%	7,38%	7,00%	-0,38%
Noord-Drenthe	651	670	2,9%	7,45%	7,35%	-0,11%
Zuidoost-Drenthe	632	716	13,3%	7,46%	7,39%	-0,08%
Zuidwest-Drenthe	684	703	2,7%	7,31%	7,05%	-0,26%
Noord-Overijssel	682	720	5,7%	7,06%	6,68%	-0,39%
Zuidwest-Overijssel	718	708	-1,4%	6,95%	6,75%	-0,20%
Twente	663	692	4,4%	6,97%	6,93%	-0,03%
Veluwe	689	693	0,6%	7,07%	6,82%	-0,25%
Achterhoek	693	692	-0,2%	7,60%	7,47%	-0,12%
Arnhem/Nijmegen	725	724	-0,0%	6,74%	6,34%	-0,41%
Zuidwest-Gelderland	693	712	2,8%	6,97%	6,61%	-0,36%
Utrecht	717	726	1,2%	6,12%	5,86%	-0,27%
Kop van Noord-Holland	681	704	3,4%	7,22%	6,71%	-0,51%
Alkmaar en omgeving	700	722	3,2%	6,85%	6,74%	-0,12%
IJmond	637	747	17,2%	6,37%	6,59%	0,22%
Agglomeratie Haarlem	722	735	1,8%	6,03%	5,86%	-0,18%
Zaanstreek	728	729	0,2%	6,25%	6,32%	0,08%
Groot-Amsterdam	726	725	-0,2%	6,36%	5,92%	-0,45%
Het Gooi en Vechtstreek	725	736	1,6%	6,33%	5,96%	-0,36%
Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	725	736	1,5%	6,07%	5,76%	-0,31%
Agglomeratie 's-Gravenhage	711	707	-0,5%	6,59%	6,17%	-0,42%
Delft en Westland	723	691	-4,4%	6,18%	5,72%	-0,46%
Oost-Zuid-Holland	702	724	3,2%	6,26%	5,83%	-0,43%
Groot-Rijnmond	716	718	0,3%	6,93%	6,44%	-0,49%
Zuidoost-Zuid-Holland	718	735	2,3%	6,87%	6,46%	-0,41%
Zeeuws-Vlaanderen	621	664	6,9%	7,33%	7,34%	0,01%
Overig Zeeland	678	708	4,4%	7,29%	7,45%	0,16%
West-Noord-Brabant	709	688	-3,1%	7,20%	6,82%	-0,38%
Midden-Noord-Brabant	718	700	-2,4%	7,09%	6,73%	-0,37%
Noordoost-Noord-Brabant	707	715	1,2%	6,70%	6,22%	-0,47%
Zuidoost-Noord-Brabant	711	716	0,8%	6,32%	5,85%	-0,47%
Noord-Limburg	681	692	1,6%	7,48%	7,00%	-0,48%
Midden-Limburg	689	712	3,3%	7,49%	7,23%	-0,25%
Zuid-Limburg	707	723	2,3%	7,88%	7,75%	-0,13%
Flevoland	721	742	2,9%	6,73%	6,69%	-0,05%
Amsterdam	730	745	2,0%	5,61%	5,71%	0,11%
's-Gravenhage	717	686	-4,3%	6,03%	5,60%	-0,44%
Rotterdam	724	735	1,5%	5,94%	5,81%	-0,13%
Utrecht (gemeente)	724	747	3,1%	5,72%	5,48%	-0,24%

4.2.4. Duiding waardeverschillen EGW en MGW

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

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

1. In de waardering 2020 wordt gerekend met de WOZ-waarde met peildatum 1-1-2019. In de waardering 2019 was de peildatum 1-1-2018. De ontwikkeling van de WOZ-waarde en leegwaarden in 2018 heeft invloed op de waarde. In heel Nederland steeg de gemiddelde WOZ-waarde in 2018 met 6,9%. In sommige regio's is deze ontwikkeling zeer groot: in de gemeente Rotterdam nam de WOZ-waarde over 2018 toe met 17,5%. In alle G4 gemeenten lag de stijging boven de 10%.
2. Het bovenstaande effect van de gestegen WOZ-waarde over het jaar 2018 betreft een objectgegeven. Daarbij komt nog de leegwaardestijging over het jaar 2019 en 2020 conform het handboek.
In de gemeente Rotterdam is de leegwaardeontwikkeling nog eens 8,2% in 2019 en 7,8% in 2020, zodat de leegwaarde primo 2021 bijna 40% hoger ligt dan de WOZ-waarde primo 2018. Dit verklaart mede de waardeverschillen in de vier grote steden. Hetzelfde effect zien we in andere sterke regio's met een hoger dan gemiddelde ontwikkeling van de WOZ-waarde en een hoger dan gemiddelde leegwaardestijging.
3. Het verschil tussen de markthuur volgens het handboek 2020 en volgens 2019 speelt uitsluitend een rol in het doorexploteerscenario. Het effect van deze aanpassing is het sterkst in regio's waar het percentage uitponden relatief laag is.
4. Het verschil tussen de discontovoet. Over de hele portefeuille genomen neemt de gemiddelde discontovoet beperkt af, maar er zijn wel regionale verschillen. De regio Groot-Rijnmond laat een relatief grote daling zien: tegenover 6,93% in 2019 staat in 2020 een gemiddelde discontovoet van 6,44%, een afname met 0,49%-punt. Dit is mede één van de verklarende factoren voor de waardeverschillen in deze regio.
5. Het percentage van de waardering dat voortkomt uit het uitpondscenario.

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

Waardeverschillen EGW en MGW, belangrijkste verklarende factoren										
		Leegwaarde ontwikkeling								
Hele portefeuille	5,5%	7,2%	9,0%	7,2%	4,6%	2,2%	-0,25%	57%	53%	
COROP regio plus 4 grote steden	% verschil MW 2020 tov 2019	2020 PBK	2019 (hand-boek 2020)	2020 (hand-boek 2020)	2021 (hand-boek 2020)	%verschil markthuur 2020 tov 2019	%-punt verschil discontovoet 2020 tov 2019	%MW op basis UP 2019	%MW op basis UP 2020	
Oost-Groningen	6,3%	9,2%	6,9%	11,0%	6,5%	6,1%	0,18%	98%	99%	
Delfzijl en omgeving	11,9%	17,8%	6,9%	11,0%	6,5%	15,6%	0,02%	99%	93%	
Overig Groningen	7,1%	10,4%	6,9%	11,0%	6,5%	1,6%	-0,48%	43%	52%	
Noord-Friesland	4,0%	5,9%	7,2%	6,1%	4,1%	-0,7%	-0,37%	65%	65%	
Zuidwest-Friesland	5,2%	7,3%	7,2%	6,1%	4,1%	-0,1%	-0,47%	70%	64%	
Zuidoost-Friesland	4,5%	6,7%	7,2%	6,1%	4,1%	-0,0%	-0,38%	73%	68%	
Noord-Drenthe	6,9%	9,7%	8,2%	8,8%	5,4%	2,9%	-0,11%	88%	89%	
Zuidoost-Drenthe	5,0%	7,2%	8,2%	8,8%	5,4%	13,3%	-0,08%	93%	76%	
Zuidwest-Drenthe	5,8%	8,2%	8,2%	8,8%	5,4%	2,7%	-0,26%	73%	71%	
Noord-Overijssel	6,7%	9,4%	6,5%	9,0%	5,5%	5,7%	-0,39%	64%	52%	
Zuidwest-Overijssel	5,6%	7,9%	6,5%	9,0%	5,5%	-1,4%	-0,20%	48%	59%	
Twente	6,0%	8,8%	6,5%	9,0%	5,5%	4,4%	-0,03%	72%	74%	
Veluwe	5,2%	7,0%	6,6%	7,5%	4,8%	0,6%	-0,25%	63%	67%	
Achterhoek	4,7%	6,9%	6,6%	7,5%	4,8%	-0,2%	-0,12%	76%	82%	
Arnhem/Nijmegen	5,9%	8,3%	6,6%	7,5%	4,8%	-0,0%	-0,41%	46%	43%	
Zuidwest-Gelderland	6,2%	9,1%	6,6%	7,5%	4,8%	2,8%	-0,36%	58%	46%	
Utrecht	5,7%	7,6%	6,8%	7,4%	4,7%	1,2%	-0,27%	30%	29%	
Kop van Noord-Holland	5,8%	8,5%	6,7%	6,3%	4,2%	3,4%	-0,51%	76%	53%	
Alkmaar en omgeving	6,1%	8,4%	6,7%	6,3%	4,2%	3,2%	-0,12%	56%	51%	
IJmond	5,7%	8,5%	6,7%	6,3%	4,2%	17,2%	0,22%	74%	42%	
Agglomeratie Haarlem	3,6%	5,3%	6,7%	6,3%	4,2%	1,8%	-0,18%	30%	26%	
Zaanstreek	4,9%	6,7%	6,7%	6,3%	4,2%	0,2%	0,08%	34%	40%	
Groot-Amsterdam	3,6%	5,5%	6,7%	6,3%	4,2%	-0,2%	-0,45%	36%	28%	
Het Gooi en Vechtstreek	3,8%	6,1%	7,2%	8,2%	5,1%	1,6%	-0,36%	36%	28%	
Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	5,6%	8,2%	7,2%	8,2%	5,1%	1,5%	-0,31%	30%	26%	
Agglomeratie 's-Gravenhage	4,4%	6,7%	7,2%	8,2%	5,1%	-0,5%	-0,42%	43%	46%	
Delft en Westland	6,7%	10,5%	7,2%	8,2%	5,1%	-4,4%	-0,46%	33%	35%	
Oost-Zuid-Holland	5,2%	7,5%	7,2%	8,2%	5,1%	3,2%	-0,43%	37%	27%	
Groot-Rijnmond	5,5%	8,2%	7,2%	8,2%	5,1%	0,3%	-0,49%	52%	49%	
Zuidoost-Zuid-Holland	7,1%	9,7%	7,2%	8,2%	5,1%	2,3%	-0,41%	50%	31%	
Zeeuwsch-Vlaanderen	6,1%	8,7%	7,7%	7,0%	4,5%	6,9%	0,01%	93%	89%	
Overig Zeeland	4,7%	6,6%	7,7%	7,0%	4,5%	4,4%	0,16%	74%	75%	
West-Noord-Brabant	4,7%	6,8%	6,4%	7,0%	4,5%	-3,1%	-0,38%	58%	66%	
Midden-Noord-Brabant	5,1%	7,0%	6,4%	7,0%	4,5%	-2,4%	-0,37%	52%	57%	
Noordoost-Noord-Brabant	5,1%	7,0%	6,4%	7,0%	4,5%	1,2%	-0,47%	43%	36%	
Zuidoost-Noord-Brabant	4,8%	7,3%	6,4%	7,0%	4,5%	0,8%	-0,47%	35%	26%	
Noord-Limburg	4,6%	6,5%	6,9%	7,3%	4,7%	1,6%	-0,48%	81%	74%	
Midden-Limburg	4,7%	7,1%	6,9%	7,3%	4,7%	3,3%	-0,25%	75%	71%	
Zuid-Limburg	5,9%	8,3%	6,9%	7,3%	4,7%	2,3%	-0,13%	75%	76%	
Flevoland	6,2%	9,3%	9,0%	9,3%	5,7%	2,9%	-0,05%	50%	55%	
Amsterdam	3,9%	5,3%	5,7%	5,3%	3,7%	2,0%	0,11%	18%	17%	
's-Gravenhage	5,1%	7,0%	8,0%	7,0%	4,5%	-4,3%	-0,44%	33%	36%	
Rotterdam	5,4%	7,8%	8,2%	7,8%	4,9%	1,5%	-0,13%	32%	32%	
Utrecht (gemeente)	6,2%	8,9%	9,2%	8,9%	5,5%	3,1%	-0,24%	24%	23%	

4.3. Integrale waardeverschillen studenteneenheden en extramurale zorgeenheden

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

Voor studenteneenheden zijn de effecten van deze aanpassingen:

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

- Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud is flink toegenomen van gemiddeld € 792 in 2019 naar € 846 per eenheid in 2020, een stijging van 6,8%. Dit verschil verklaart grotendeels de waardedalingen.
- De gemiddelde huur is toegenomen van € 446,- per maand per eenheid in 2019 naar € 457, een stijging van 2,4%.
- Deze aanpassingen hebben tot gevolg dat de marktwaarde 2020 volgens de basis versie gemiddeld 3,9% lager is dan de marktwaarde 2019. Omdat de discontovoet regio-afhankelijk is, verschilt de gemiddelde waardedaling per regio:
 - In Noord is de waardedaling 3,7%
 - In Oost is de waardedaling 3,8%
 - In Zuid is de waardedaling 3,5% en
 - In West is de waardedaling 4,1%.

Voor extramurale zorgseenheden zijn de effecten van deze aanpassingen:

- De gemiddelde discontovoet is toegenomen met 0,16%-punt van 7,28% naar 7,44%.
- Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud is flink toegenomen van gemiddeld € 1.502,- naar € 1.583,- per eenheid per jaar, een stijging van 5,4%.
- De gemiddelde huur per eenheid per maand is gelijk gebleven op € 705,-.
- Deze aanpassing hebben tot gevolg dat de marktwaarde 2020 volgens de basis versie gemiddeld 3,1% lager is dan de marktwaarde 2019. Omdat de discontovoet regio-afhankelijk is, verschilt de gemiddelde waardedaling per regio:
 - In Noord is de waardedaling 3,3%
 - In Oost is de waardedaling 3,0%
 - In Zuid is de waardedaling 2,7% en
 - In West is de waardedaling 3,4%.

4.4. Integrale waardeverschillen BOG, MOG, ZOG en parkeergelegenheden

Voor de vastgoedcategorieën BOG, MOG, ZOG geldt in het handboek 2020 geen methodische wijzigingen maar uitsluitend een aanpassing van de parameters.

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

Vastgoedcategorie	Waardeverschil 2020 tov 2019 gemiddeld	Discontovoet 2020 tov 2019 in %-punt
BOG	Minus 4,1%	Plus 0,6%-punt
MOG	Minus 3,8%	Idem
ZOG	Minus 1,9%	Plus 0,3%-punt
Parkeergelegenheden	Minus 4,4%	Plus 0,4%-punt

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