

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 2019 VERSUS 2018

Peter Vlek
Marnix Uri

Proces code 105027

Rotterdam, 2/7/2020

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 2019.....	4
1.5. Opbouw rapport.....	5
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.....	6
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	8
3. Integrale effecten	9
3.1. Werkwijze berekenen integrale effecten.....	9
3.1.1. Proefsets	9
3.1.2. Rekenwijze integrale waardeverschillen	9
3.2. Waardeverschillen EGW en MGW.....	10
3.2.1. Waardeverschillen woongelegenheden EGW en MGW per COROP+4 regio	10
3.2.2. Verdeling verschillen in marktwaarde EGW en MGW	13
3.2.3. Verschillen in gemiddelde markthuur, disconteringsvoeten en onderhoud van EGW en MGW	15
3.2.4. Duiding waardeverschillen EGW en MGW	16
3.3. Integrale waardeverschillen studenteneenheden en extramurale zorgeenheden	17
3.4. Integrale waardeverschillen BOG, MOG, Intramuraal zorgvastgoed en parkeergelegenheden.....	18

1. Inleiding

Deze rapportage gaat over het verschil in berekende waarden conform de basisversie van het handboek 2018 en het in oktober 2019 gepubliceerde handboek marktwaardering 2019.

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 2018
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 twee aspecten: de effecten van aanpassing van parameters als gevolg van marktontwikkeling en aanpassing van parameters op basis van het validatieonderzoek 2018.

Het derde aspect uit de voorgaande paragraaf is voor het handboek 2019 van toepassing op de methodische wijzigingen over instandhoudingsonderhoud van woongelegenheden en enkele wijzigingen voor de bepaling van de beleidswaarde.

Het vierde aspect: de effecten van aanpassing van wet- en regelgeving komt niet aan de orde in dit rapport. Dit omdat de wet- en regelgeving relevant voor de waardering, in 2019 niet fundamenteel wijzigde.

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 2018 rekende en hoe deze berekeningen conform handboek 2019 zijn uitgevoerd. Het handboek 2019 is methodisch enigszins gewijzigd ten opzichte van het handboek 2018. Wijzigingen in het handboek 2019 die leiden tot aanpassing van de software zijn:

1. Voor woongelegenheden: in het handboek 2019 zijn verschillende normen opgenomen voor instandhoudingsonderhoud in het doorexploiteer- en in het uitpondscenario. Daardoor hoeft niet meer te worden gerekend met een verouderingsopslag van 100%. Ook vervalt het mutatieonderhoud, omdat dat in het handboek 2019 deel uit maakt van de onderhoudsnorm. In het uitpondscenario is de verouderingsopslag nog wel van toepassing.
Voorafgaand aan het besluit om deze wijziging toe te passen zijn gevoeligheidsanalyses uitgevoerd. Voor 30 woningtypen is het effect bepaald op de waarde van woongelegenheden in het doorexploiteerscenario en is vervolgens op basis de gegevens van 1 miljoen het gewogen gemiddelde bepaald. Toepassen van deze methodiek leiden daarbij tot een waardetoename van gemiddelde 2%.
2. Voor de beleidswaarde van woongelegenheden vervallen de overdrachtskosten. Dit is op te vatten als een wijziging in de parameters en heeft op twee manieren invloed op de beleidswaarde.

- a. In de eerste plaats worden geen overdrachtskosten gerekend over de eindwaarde. Die is daarmee 3% hoger. Het effect op de beleidswaarde is gering omdat die 3% extra eindwaarde eind jaar 15 valt en dus nog contact gemaakt moet worden naar de peildatum. Tevens bepaalt de eindwaarde voor ongeveer 40% tot 50% de beleidswaarde. Bij een discontovoet van 7% en de aanname dat de eindwaarde de beleidswaarde voor 40% bepaalt, is het effect op de beleidswaarde van de met 3% verhoogde eindwaarde dan ongeveer 0,2%.
- b. Het effect op de beleidswaarde zelf van het niet inrekenen van overdrachtskosten is 3%., Het totale effect is dan ongeveer 3,2%.

1.4. Effect wijzigingen uit nota van wijzigingen van 31 oktober 2019

In de nota wijzigingen van 31 oktober 2019¹ zijn de belangrijkste wijzigingen in het handboek 2018 in kaart gebracht. In onderstaande tabel zijn alleen de wijzigingen opgenomen die mogelijk een effect op de marktwaarde hebben. In de laatste kolom van die tabel geven wij aan of in deze notitie aparte aandacht wordt besteed aan het effect van een wijziging.

Nr.	Wijziging	Effect op waarde basisversie	Apart aandacht
2.1	Onderscheid instandhoudingsonderhoud woongelegenheden in doorexploiteer- en uitpondscenario	Ja	Ja, zie paragraaf 1.3
2.2	Splitsen beheerkosten via verdeelselutel in kosten administratief beheer en kosten technisch beheer	Nee	Nee
2.3	Vervallen aannemelijkheidsverklaring en alterntaief intenne waarderingen	Nee	Nee
2.4	Aparte parameters voor boveninflatoire huurstijging beleidswaarde	Mogelijk op beleidswaarde	Nee
2.5	Geen overdrachtskosten in bepaling beleidswaarde	Ja op beleidswaarde	Ja, zie paragraaf 1.3
2.6	Post instandhoudingsonderhoud in beleidswaarde altijd rekenen met beleids onderhoud	Ja	Nee
3.1	Scherper definiëren “mogelijkheid to verkoop”	Mogelijk	Nee
3.2	Definitie beheer	Mogelijk op beleidswaarde	Nee
3.3	Definitie renovatie en ingrijpende verbouwing	Mogelijk	Nee
4.1	Omgaan met de minimale mutatiegraad van 2%	Mogelijk	Nee
4.2	BTW in relatie tot OZB, verzekering en zakelijke lasten voor BOG	Mogelijk	Nee
4.3	Maximum huur bij meer dan 250 WWS punten zelfstandige woning	Mogelijk	Nee
4.4	Aanvullende definitie zelfstandige en niet zelfstandige eenheden	Nee	Nee
4.5	Omgaan met forceren uitpondscenario in full waardering in relatie tot beleidswaarde	Nee	Nee
4.6	Omgang met de kwaliteitskortingsgrens als uitgangspunten bij studentengelegenheden	Mogelijk	Nee
4.7	Kapitalisatiefactor eindwaarde voor mutatieleegstand	Mogelijk	Nee

¹ Nota van wijzigingen – HB2019, versie 06 bij definitieve handboek, d.d. 31 oktober 2019.

Nr.	Wijziging	Effect op waarde basisversie	Apart aandacht
4.8	Opslag discontovoet BOG en MOG	Nee	Nee
4.9	Eindwaarde in beleidswaarde kan negatief zijn	Mogelijk	Nee
4.10	Omgaan met naar 0 gecorrigeerde marktwaarde in bepaling afslagen beleidswaarde	Nee ²	Nee
4.11	Eindwaarde verkoopopbrengsten in uitpondscenario	Mogelijk	Nee

1.5. Opbouw rapport

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

1. Aanpassingen (van parameters) als gevolg van marktontwikkelingen.
2. Aanpassingen van parameters en methodiek als gevolg van het validatieonderzoek 2018.
3. Aanpassingen in de methodiek van het handboek voortkomend uit de praktijk.
4. Aanpassingen als gevolg van gewijzigde wet- en regelgeving.
5. In het laatste hoofdstuk van dit rapport brengen wij het integrale effect in kaart van alle wijzigingen en aanpassingen van parameters in het handboek 2019.

2. Aanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen

2.1. Aanpassing objectgegevens

Een aantal objectgegevens uit tabel 5 van het handboek wijkt in 2019 af van hetzelfde gegeven in 2018 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 1-1-2018 (WOZ-beschikking 2019 en basis waardering volgens het handboek 2019) 3,0% hoger is dan die met peildatum 1-1-2017 (beschikking 2018 en basis waardering conform handboek 2018), dan resulteert dit in een 1,8% hogere marktwaarde, als alle overige gegevens hetzelfde blijven.

² In de full waardering gebruikt bij de validatie 2018 komt in geen enkel geval een marktwaarde van 0 voor. Het effect is daarmee verwaarloosbaar.

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	6,10%				
WOZ-waarde	180.000 €				
Onderhoud DE	1.445 €/jaar				
Onderhoud UP	550 €/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	159.585	160.477	161.370	162.267	163.164
Delta marktwaarde tov nulsituatie		0,6%	1,1%	1,7%	2,2%
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 2019 aangepast moeten worden afgezet tegen de contracturen van het voorgaande jaar. 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 0,70% 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	5,70%				
Discontovoet UP	6,10%				
WOZ-waarde	130.000 €				
Onderhoud DE	1.445 €/jaar				
Onderhoud UP	550 €/jaar				
Effect contractuur	0	1	2	3	4
Contractuur per maand	550	556	561	567	572
Delta contractuur tov nulsituatie	-	1,00%	2,00%	3,00%	4,00%
Marktwaarde	132.726	133.619	134.513	135.406	136.299
Delta marktwaarde tov nulsituatie		0,7%	1,3%	2,0%	2,7%
Effect per 1% hogere contractuur	0,7%	hogere marktwaarde			

2.2. Aanpassing macro-economische parameters

Naast de aanpassing van de objectgegevens, bevat het handboek 2019 ook nieuwe aannamen voor macro-economische ontwikkelingen als prijsinflatie, loonstijging, bouwkostenontwikkeling, leegwaardstijging en markthuur. Deze parameters zitten in de waardering 2019 verweven en zijn moeilijk te isoleren. In het hoofdstuk over integrale effecten komt het integrale effect aan de orde. Indicatief geven we in onderstaande paragrafen het effect weer voor de voorbeeldwoning van vier parameters: bouwkostenstijging in relatie tot onderhoud, markthuur, leegwaardstijging en disconteringsvoet.

2.2.1. Effect aanpassing instandhoudingsonderhoud

Het effect van elke 1,0% hogere aanname voor instandhoudingsonderhoud leidt voor de voorbeeldwoning tot een ongeveer 0,4% lagere marktwaarde in het doorexploiteerscenario. In het uitpondscenario leidt dit tot een ongeveer 0,1% lagere marktwaarde.

Belangrijkste uitgangspunten					
Type woning	EGW				
Oppervlakte	90 m ² GBO				
Contractuur per maand	550 €/maand				
Mutatiegraad	5,00% %				
Markthuur	650 €/maand				
Discontovoet DE	5,70% %				
Discontovoet UP	6,10% %				
WOZ-waarde DE	90.000 €				
WOZ-waarde UP	180.000 €				
Onderhoud DE	1.445 €/jaar				
Onderhoud UP	550 €/jaar				
Effect contractuur	0	1	2	3	4
Onderhoud DE	1.445	1.459	1.474	1.488	1.503
Onderhoud UP	550	556	561	567	572
Delta onderhoud tov nulsituatie	-	1,00%	2,00%	3,00%	4,00%
Marktwaarde DE	119.631	119.179	118.726	118.274	117.822
Delta marktwaarde DE tov nulsituatie		-0,4%	-0,8%	-1,1%	-1,5%
Effect per 1% hoger onderhoud DE	-0,4%	lagere marktwaarde			
Marktwaarde UP	155.108	155.022	154.935	154.848	154.761
Delta marktwaarde UP tov nulsituatie		-0,1%	-0,1%	-0,2%	-0,2%
Effect per 1% hoger onderhoud UP	-0,1%	lagere marktwaarde			

2.2.2. Effect aanpassing markthuur

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

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	6,10% %				
WOZ-waarde DE	90.000 €				
WOZ-waarde UP	180.000 €				
Onderhoud DE	1.445 €/jaar				
Onderhoud UP	550 €/jaar				
Effect contractuur	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	119.631	120.989	122.347	123.704	125.062
Delta marktwaarde DE tov nulsituatie		1,1%	2,3%	3,4%	4,5%
Effect per 1% hogere markthuur DE	1,1%	hogere marktwaarde			
Marktwaarde UP	155.108	155.108	155.108	155.108	155.108
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 2018 en vervolgens uit het handboek 2019, beiden voor heel Nederland, te nemen. Het gemiddelde verschil tussen de indexen over de eerste vier jaar bedraagt 0,77%. Het verschil in de parameters leidt tot een 1,93% hogere marktwaarde.

Grofweg kan gezegd worden dat elke 1,0% extra gemiddelde leegwaardestijging leidt tot een 2,50% hogere marktwaarde.

Belangrijkste uitgangspunten					
Type woning	EGW				
Oppervlakte	90 m ² GBO				
Contractuur per maand	550 €/maand				
Mutatiegraad	5,00%				
Markthuur	750 €/maand				
Discontovoet DE	5,70%				
Discontovoet UP	6,10%				
WOZ-waarde	180.000 €				
Onderhoud DE	1.445 €/jaar				
Onderhoud UP	550 €/jaar				
Effect leegwaardestijging	2017	2018	2019	2020	2021 ev.
Leegwaardestijging HB 2018	8,20%	9,30%	5,65%	2,00%	2,00%
Leegwaardestijging HB 2019	8,20%	9,00%	7,20%	4,60%	2,00%
Delta leegwaardestijging	-	-0,30%	1,55%	2,60%	-
Gemiddelde delta	0,77%				
Marktwaarde met parameters 2018	146.842				
Marktwaarde met parameters 2019	149.673				
Delta marktwaarde	1,93%				
Delta marktwaarde per 1% extra index	2,50%				

2.2.4. Effect disconteringsvoet

Als gevolg van de ontwikkelingen op de markt ligt de disconteringsvoet in het handboek 2019 over het algemeen een fractie lager dan de disconteringsvoet in het handboek 2018. Gemiddeld is dit verschil 0,20%-punt.

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

Belangrijkste uitgangspunten					
Type woning	EGW				
Oppervlakte	90	m ² GBO			
Contractuur per maand	550	€/maand			
Mutatiegraad	5,00%	%			
Markthuurl	650	€/maand			
Discontovoet DE	5,70%	%			
Discontovoet UP	6,10%	%			
WOZ-waarde DE	90.000	€			
WOZ-waarde UP	180.000	€			
Onderhoud DE	1.445	€/jaar			
Onderhoud UP	550	€/jaar			
Effect contractuur	0	1	2	3	4
Discontovoet DE	5,70%	5,60%	5,50%	5,40%	5,30%
Discontovoet UP	6,10%	6,00%	5,90%	5,80%	5,70%
Delta discontovoet tov nulsituatie	-	-0,10%	-0,20%	-0,30%	-0,40%
Marktwaarde DE	119.631	122.721	125.971	129.393	133.000
Delta marktwaarde DE tov nulsituatie		2,6%	5,3%	8,2%	11,2%
Effect per 0,1%-punt lager discontovoet DE	2,7%	hogere marktwaarde			
Marktwaarde UP	155.108	156.967	158.877	160.843	162.866
Delta marktwaarde UP tov nulsituatie		1,2%	2,4%	3,7%	5,0%
Effect per 0,1%-punt lager discontovoet UP	1,2%	hogere marktwaarde			

3. Integrale effecten

3.1. Werkwijze berekenen integrale effecten

3.1.1. Proefsets

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

3.1.2. Rekenwijze integrale waardeverschillen

Wij rekenden van de proefsets vervolgens de basiswaardering door conform de normen en methoden van het handboek 2018 en de gewijzigde normen van het handboek 2019.

Voor de waardering volgens het handboek 2019 pasten wij het objectgegeven WOZ-waarde aan met de jaar-op-jaar ontwikkeling per regio van de prijsindex bestaande koopwoningen van het tweede kwartaal 2018 tot en met het tweede kwartaal 2019.

Daarnaast pasten wij het objectgegeven contractuur aan door een aanneme te doen voor de in 2019 toegepaste huurverhoging van 2,60%. De werkelijk toegepaste huurverhoging verschilt per corporatie.

3.2. Waardeverschillen EGW en MGW

3.2.1. 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 2019 en 2018 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	102.448	4,6%	107.144	113.194	5,6%
COROP regio plus 4 grote steden	Gemiddelde MW 2018 op basis handboek 2018	Effect validatie	Gemiddelde MW 2018 ná correctie op basis van validatie	Gemiddelde MW 2019	% verschil gemiddelde MW 2019 tov MW na validatie 2018
Oost-Groningen	73.017	8,0%	78.859	83.329	5,7%
Delfzijl en omgeving	77.778	6,0%	82.445	83.968	1,8%
Overig Groningen	103.123	5,4%	108.728	112.944	3,9%
Noord-Friesland	86.859	11,5%	96.809	102.200	5,6%
Zuidwest-Friesland	86.566	9,6%	94.878	100.008	5,4%
Zuidoost-Friesland	85.437	11,2%	95.034	100.081	5,3%
Noord-Drenthe	86.702	6,5%	92.338	95.768	3,7%
Zuidoost-Drenthe	84.202	4,3%	87.798	94.098	7,2%
Zuidwest-Drenthe	92.898	2,0%	94.746	100.428	6,0%
Noord-Overijssel	91.511	8,0%	98.831	104.289	5,5%
Zuidwest-Overijssel	102.137	1,5%	103.651	110.014	6,1%
Twente	96.550	3,8%	100.218	103.367	3,1%
Veluwe	98.718	2,6%	101.298	105.576	4,2%
Achterhoek	87.793	4,5%	91.744	97.803	6,6%
Arnhem/Nijmegen	97.299	9,3%	106.358	113.316	6,5%
Zuidwest-Gelderland	102.776	-0,6%	102.178	107.369	5,1%
Utrecht	128.297	1,4%	130.144	137.226	5,4%
Kop van Noord-Holland	88.547	9,2%	96.659	103.565	7,1%
Alkmaar en omgeving	101.147	3,9%	105.125	111.557	6,1%
IJmond	112.343	-6,2%	105.432	113.386	7,5%
Agglomeratie Haarlem	125.792	1,1%	127.222	134.128	5,4%
Zaanstreek	119.680	0,1%	119.782	128.631	7,4%
Groot-Amsterdam	132.569	-0,9%	131.375	138.770	5,6%
Het Gooi en Vechtstreek	120.789	-0,8%	119.849	126.761	5,8%
Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	121.707	5,2%	127.997	132.152	3,2%
Agglomeratie 's-Gravenhage	119.280	-0,1%	119.138	125.992	5,8%
Delft en Westland	119.891	0,6%	120.615	128.849	6,8%
Oost-Zuid-Holland	114.622	0,4%	115.100	123.732	7,5%
Groot-Rijnmond	112.652	4,4%	117.655	124.550	5,9%
Zuidoost-Zuid-Holland	101.048	7,1%	108.257	112.684	4,1%
Zeeuwsch-Vlaanderen	85.910	7,0%	91.924	95.801	4,2%
Overig Zeeland	92.244	2,8%	94.802	100.570	6,1%
West-Noord-Brabant	94.337	6,6%	100.610	105.672	5,0%
Midden-Noord-Brabant	96.105	7,1%	102.935	108.629	5,5%
Noordoost-Noord-Brabant	97.364	11,5%	108.596	114.845	5,8%
Zuidoost-Noord-Brabant	107.130	9,4%	117.194	123.138	5,1%
Noord-Limburg	82.244	11,2%	91.458	97.017	6,1%

Waardeverschillen EGW en MGW	A	B	C	D	E
Hele portefeuille	102.448	4,6%	107.144	113.194	5,6%
COROP regio plus 4 grote steden	Gemiddelde MW 2018 op basis handboek 2018	Effect validatie	Gemiddelde MW 2018 ná correctie op basis van validatie	Gemiddelde MW 2019	% verschil gemiddelde MW 2019 tov MW na validatie 2018
Midden-Limburg	82.977	14,4%	94.933	99.165	4,5%
Zuid-Limburg	84.766	6,0%	89.852	94.996	5,7%
Flevoland	104.420	3,8%	108.409	115.887	6,9%
Amsterdam	139.712	2,9%	143.808	151.468	5,3%
's-Gravenhage	115.305	8,9%	125.585	134.363	7,0%
Rotterdam	119.726	7,7%	128.970	137.654	6,7%
Utrecht (gemeente)	133.745	0,9%	135.001	144.791	7,3%

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 2018.
- Het handboek 2018 is medio 2019 gevalideerd waarbij de full versie taxaties zijn vergeleken met de basisversie waarderings. 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 2018 uit de validatie gemiddeld afwijkt van een waardering conform de basisversie van het handboek 2018. Deze percentages zijn toegepast om de waarden conform de basisversie van het handboek 2018 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 2018. Deze waarden vorm de grondslag voor het bepalen van de waardeontwikkeling als gevolg van het toepassen van de uitgangspunten van het handboek 2019.
- 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 2019.
- 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 2019 door de waarden 2019 in kolom D af te zetten tegen de, op basis van de uitkomsten van de validatie en de expert opinion, gecorrigeerde waarde handboek 2017 zoals opgenomen in kolom C.

In de volgende tabel is weergegeven hoe de ontwikkeling van de marktwaarden conform het handboek 2019 zich verhoudt tot de ontwikkeling van de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) in de regio. De PBK is hier de jaar-op-jaar stijging van de PBK in de periode van het tweede kwartaal 2018 tot en met het tweede kwartaal 2019.

Waardeverschillen EGW en MGW afgezet tegen PBK per regio			
	A	B	C
Hele portefeuille	5,6%	7,2%	
COROP regio plus 4 grote steden	% verschil gemiddelde MW 2019 tov 2018	% Prijsindex bestaande koopwoningen 2019	MW ontwikkeling als % ontwikkeling PBK
Oost-Groningen	5,7%	8,2%	69%
Delfzijl en omgeving	1,8%	2,5%	74%
Overig Groningen	3,9%	5,2%	75%
Noord-Friesland	5,6%	7,8%	71%
Zuidwest-Friesland	5,4%	7,4%	73%
Zuidoost-Friesland	5,3%	7,0%	76%
Noord-Drenthe	3,7%	5,0%	74%
Zuidoost-Drenthe	7,2%	9,2%	78%
Zuidwest-Drenthe	6,0%	8,4%	71%
Noord-Overijssel	5,5%	7,1%	78%
Zuidwest-Overijssel	6,1%	8,2%	75%
Twente	3,1%	4,4%	71%
Veluwe	4,2%	6,1%	69%
Achterhoek	6,6%	8,7%	76%
Arnhem/Nijmegen	6,5%	8,4%	78%
Zuidwest-Gelderland	5,1%	7,0%	73%
Utrecht	5,4%	7,3%	75%
Kop van Noord-Holland	7,1%	9,4%	76%
Alkmaar en omgeving	6,1%	8,2%	75%
IJmond	7,5%	9,7%	78%
Agglomeratie Haarlem	5,4%	7,4%	73%
Zaanstreek	7,4%	9,6%	77%
Groot-Amsterdam	5,6%	7,5%	75%
Het Gooi en Vechtstreek	5,8%	7,6%	76%
Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	3,2%	4,7%	69%
Agglomeratie 's-Gravenhage	5,8%	7,8%	74%
Delft en Westland	6,8%	8,7%	78%
Oost-Zuid-Holland	7,5%	9,5%	79%
Groot-Rijnmond	5,9%	7,7%	76%
Zuidoost-Zuid-Holland	4,1%	5,6%	73%
Zeeuwsch-Vlaanderen	4,2%	5,4%	78%
Overig Zeeland	6,1%	8,7%	70%
West-Noord-Brabant	5,0%	6,5%	77%
Midden-Noord-Brabant	5,5%	7,0%	79%
Noordoost-Noord-Brabant	5,8%	7,4%	78%
Zuidoost-Noord-Brabant	5,1%	7,2%	70%
Noord-Limburg	6,1%	8,5%	72%
Midden-Limburg	4,5%	6,2%	72%
Zuid-Limburg	5,7%	7,7%	74%
Flevoland	6,9%	9,4%	73%
Amsterdam	5,3%	6,9%	77%
's-Gravenhage	7,0%	9,2%	76%
Rotterdam	6,7%	9,0%	75%
Utrecht (gemeente)	7,3%	9,7%	75%

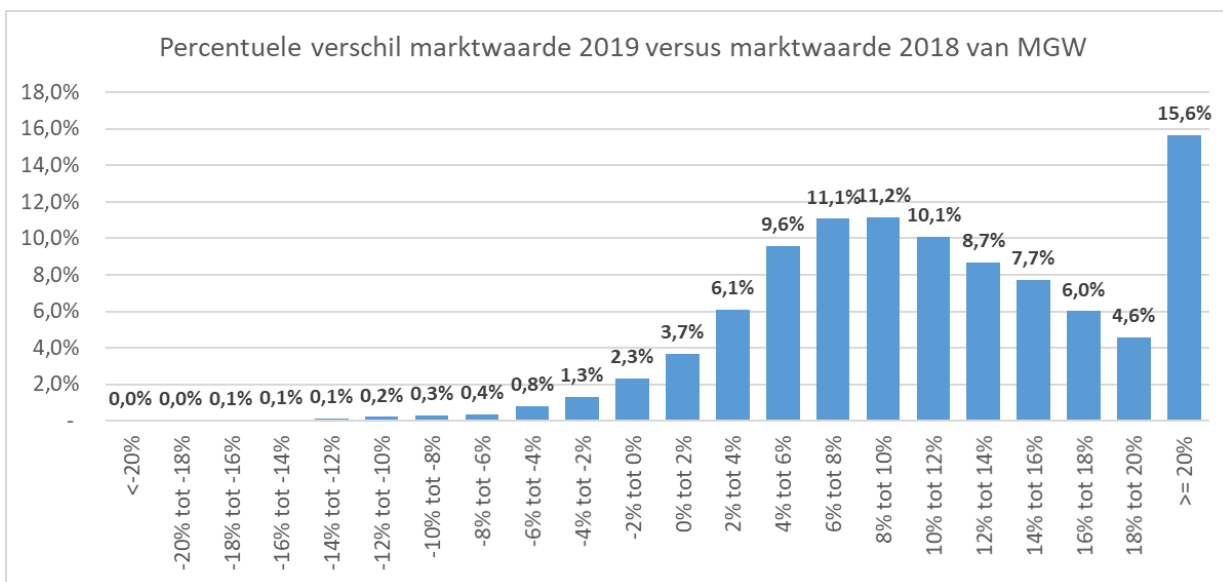
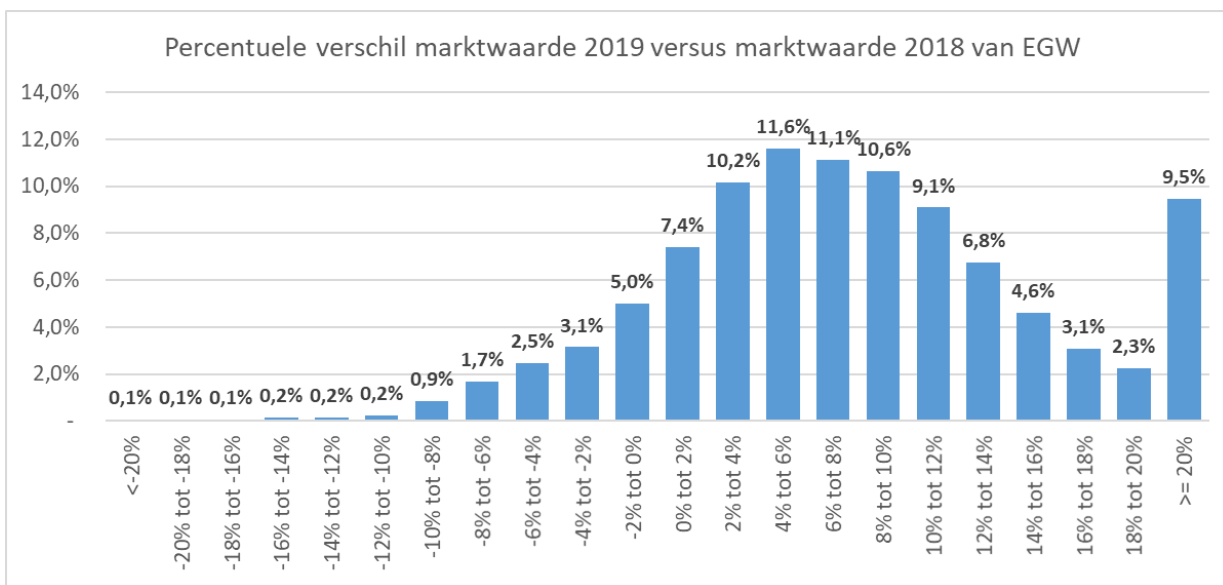
De kolommen toegelicht:

A. Is de ontwikkeling van de marktwaarde 2019 afgezet tegen de marktwaarde 2018.

- B. Is de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) per regio over 2019 (jaar-op-jaar ontwikkeling tweede kwartaal 2018 tot en met tweede kwartaal 2019).
- C. In deze kolom wordt weergegeven hoe de marktwaardeontwikkeling zich verhoudt tot de prijsontwikkeling van bestaande koopwoningen.

3.2.2. 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 86% van de vhe een waardeontwikkeling kent van 0% of hoger. Voor 14% geldt een negatieve waardeontwikkeling
- Voor MGW ligt de waardeontwikkeling nog meer aan de positieve kant van het spectrum: 94% van de eenheden kent een waardeontwikkeling van 0% of meer en slechts 6% kent een waardedaling.

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

In onderstaande tabel wordt per regio weergegeven wat de gemiddelde markthuren en discontovoeten voor de proef dataset zijn in de waardering 2018 en 2019 en wordt het percentuele verschil aangegeven.

Verschillen markthuren en discontovoeten EGW en MGW						
	669	697	4,1%	6,98%	6,78%	-0,20%
COROP regio plus 4 grote steden	Gemiddelde markthuur per maand 2018	Gemiddelde markthuur per maand 2019	%verschil markthuur 2019 tov markthuur 2018	Gemiddelde discontovoet 2018	Gemiddelde discontovoet 2019	%-punt verschil discontovoet 2019 tov 2018
Oost-Groningen	612	641	4,8%	8,89%	8,47%	-0,42%
Delfzijl en omgeving	651	607	-6,7%	8,38%	8,17%	-0,21%
Overig Groningen	685	705	3,0%	6,81%	6,81%	-0,00%
Noord-Friesland	619	703	13,5%	7,54%	7,26%	-0,29%
Zuidwest-Friesland	617	702	13,8%	7,56%	7,39%	-0,16%
Zuidoost-Friesland	609	689	13,2%	7,59%	7,29%	-0,30%
Noord-Drenthe	639	651	1,8%	7,59%	7,39%	-0,20%
Zuidoost-Drenthe	613	632	3,0%	7,61%	7,42%	-0,19%
Zuidwest-Drenthe	673	684	1,7%	7,36%	7,22%	-0,14%
Noord-Overijssel	638	682	6,9%	7,28%	6,98%	-0,30%
Zuidwest-Overijssel	679	718	5,8%	6,83%	6,89%	0,05%
Twente	647	663	2,5%	6,92%	6,89%	-0,03%
Veluwe	650	689	6,0%	6,90%	6,99%	0,09%
Achterhoek	640	693	8,3%	7,63%	7,51%	-0,12%
Arnhem/Nijmegen	676	725	7,2%	6,97%	6,68%	-0,29%
Zuidwest-Gelderland	694	693	-0,1%	6,97%	6,90%	-0,08%
Utrecht	702	721	2,7%	5,93%	5,88%	-0,04%
Kop van Noord-Holland	609	681	11,8%	7,55%	7,13%	-0,43%
Alkmaar en omgeving	669	700	4,6%	6,94%	6,78%	-0,16%
IJmond	710	637	-10,3%	6,63%	6,30%	-0,33%
Agglomeratie Haarlem	715	722	1,0%	6,13%	5,99%	-0,14%
Zaanstreek	684	728	6,4%	6,07%	6,20%	0,12%
Groot-Amsterdam	715	728	1,9%	5,93%	5,94%	0,01%
Het Gooi en Vechtstreek	706	725	2,6%	6,26%	6,27%	0,01%
Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	709	725	2,3%	6,18%	6,03%	-0,15%
Agglomeratie 's-Gravenhage	694	714	2,8%	6,25%	6,26%	0,01%
Delft en Westland	702	723	3,0%	6,20%	6,14%	-0,06%
Oost-Zuid-Holland	705	702	-0,5%	6,49%	6,20%	-0,28%
Groot-Rijnmond	705	720	2,2%	6,61%	6,38%	-0,23%
Zuidoost-Zuid-Holland	703	718	2,2%	7,17%	6,80%	-0,37%
Zeeuwsch-Vlaanderen	638	621	-2,6%	7,61%	7,29%	-0,32%
Overig Zeeland	675	678	0,3%	7,46%	7,21%	-0,25%
West-Noord-Brabant	660	709	7,5%	7,24%	7,12%	-0,12%
Midden-Noord-Brabant	667	718	7,6%	7,18%	7,03%	-0,16%
Noordoost-Noord-Brabant	687	707	2,9%	7,28%	6,64%	-0,64%
Zuidoost-Noord-Brabant	667	711	6,6%	6,51%	6,27%	-0,24%
Noord-Limburg	580	681	17,4%	7,69%	7,39%	-0,29%
Midden-Limburg	596	689	15,8%	7,80%	7,40%	-0,41%
Zuid-Limburg	655	707	8,0%	7,93%	7,80%	-0,13%
Flevoland	709	721	1,7%	7,01%	6,67%	-0,34%
Amsterdam	715	730	2,1%	5,72%	5,58%	-0,14%
's-Gravenhage	702	717	2,1%	6,51%	5,98%	-0,53%

Verschillen markthuren en discontovoeten EGW en MGW						
	669	697	4,1%	6,98%	6,78%	-0,20%
COROP regio plus 4 grote steden	Gemiddelde markthuur per maand 2018	Gemiddelde markthuur per maand 2019	%verschil markthuur 2019 tov markthuur 2018	Gemiddelde discontovoet 2018	Gemiddelde discontovoet 2019	%-punt verschil discontovoet 2019 tov 2018
Rotterdam	717	724	1,1%	6,39%	5,89%	-0,50%
Utrecht (gemeente)	706	724	2,6%	5,78%	5,68%	-0,10%

3.2.4. 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 3.2.1 genoemde waardeverschillen te duiden zijn dit de belangrijkste verklarende factoren:

1. In de waardering 2019 wordt gerekend met de WOZ-waarde met peildatum 1-1-2018. In de waardering 2018 was de peildatum 1-1-2017. De ontwikkeling van de WOZ-waarde en leegwaarden in 2017 heeft invloed op de waarde. In sommige regio's is deze ontwikkeling sterk: in de gemeente 's-Gravenhage nam de leegwaarde in 2017 toe met ruim 18,0%
2. Het bovenstaande effect van de gestegen WOZ-waarde over het jaar 2017 betreft een objectgegeven. Daarbij komt nog de leegwaardestijging over het jaar 2018 en 2019 conform het handboek. In de gemeente 's-Gravenhage is de leegwaardeontwikkeling nog eens 12,5% in 2018 en 9,2% in 2019, zodat de leegwaarde primo 2020 ongeveer 45% hoger ligt dan de WOZ-waarde primo 2017. Dit verklaart mede de waardesverschillen 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 2019 en volgens 2018 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 Oost-Groningen laat een relatief grote daling zien: tegenover 8,89% in 2018 staat in 2019 een discontovoet van 8,47%, een afname met 0,42%-punt. Dit is mede één van de verklarende factoren voor de hoge waardeverschillen in deze regio.
5. Het percentage van de waardering dat voortkomt uit het doorexploteerscenario.

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

Waardeverschillen EGW en MGW, belangrijkste verklarende factoren										
		Leegwaarde ontwikkeling								
	5,6%	7,2%	9,0%	7,2%	4,6%	4,1%	-0,20%	44%	40%	
COROP regio plus 4 grote steden	% verschil MW 2019 tov 2018	2019 PBK	2018 (hand- boek 2019)	2019 (hand- boek 2019)	2020 (hand- boek 2019)	%verschil markthuor 2019 tov 2018	%-punt verschil disconto- voet 2019 tov 2018	%MW op basis UP 2018	%MW op basis UP 2019	
Oost-Groningen	5,7%	8,2%	7,1%	5,7%	3,9%	4,8%	-0,42%	88%	91%	
Delfzijl en omgeving	1,8%	2,5%	7,1%	5,7%	3,9%	-6,7%	-0,21%	68%	97%	
Overig Groningen	3,9%	5,2%	7,1%	5,7%	3,9%	3,0%	-0,00%	29%	29%	
Noord-Friesland	5,6%	7,8%	7,6%	7,6%	4,8%	13,5%	-0,29%	71%	43%	
Zuidwest-Friesland	5,4%	7,4%	7,6%	7,6%	4,8%	13,8%	-0,16%	72%	47%	
Zuidoost-Friesland	5,3%	7,0%	7,6%	7,6%	4,8%	13,2%	-0,30%	78%	51%	
Noord-Drenthe	3,7%	5,0%	6,7%	7,6%	4,8%	1,8%	-0,20%	62%	72%	
Zuidoost-Drenthe	7,2%	9,2%	6,7%	7,6%	4,8%	3,0%	-0,19%	75%	81%	
Zuidwest-Drenthe	6,0%	8,4%	6,7%	7,6%	4,8%	1,7%	-0,14%	39%	52%	
Noord-Overijssel	5,5%	7,1%	7,5%	6,0%	4,0%	6,9%	-0,30%	59%	44%	
Zuidwest-Overijssel	6,1%	8,2%	7,5%	6,0%	4,0%	5,8%	0,05%	32%	31%	
Twente	3,1%	4,4%	7,5%	6,0%	4,0%	2,5%	-0,03%	48%	53%	
Veluwe	4,2%	6,1%	8,4%	7,0%	4,5%	6,0%	0,09%	47%	43%	
Achterhoek	6,6%	8,7%	8,4%	7,0%	4,5%	8,3%	-0,12%	65%	54%	
Arnhem/Nijmegen	6,5%	8,4%	8,4%	7,0%	4,5%	7,2%	-0,29%	40%	31%	
Zuidwest-Gelderland	5,1%	7,0%	8,4%	7,0%	4,5%	-0,1%	-0,08%	30%	39%	
Utrecht	5,4%	7,3%	8,6%	6,8%	4,4%	2,7%	-0,04%	20%	17%	
Kop van Noord-Holland	7,1%	9,4%	10,8%	8,0%	5,0%	11,8%	-0,43%	82%	53%	
Alkmaar en omgeving	6,1%	8,2%	10,8%	8,0%	5,0%	4,6%	-0,16%	42%	37%	
IJmond	7,5%	9,7%	10,8%	8,0%	5,0%	-10,3%	-0,33%	27%	57%	
Agglomeratie Haarlem	5,4%	7,4%	10,8%	8,0%	5,0%	1,0%	-0,14%	21%	19%	
Zaanstreek	7,4%	9,6%	10,8%	8,0%	5,0%	6,4%	0,12%	24%	21%	
Groot-Amsterdam	5,6%	7,5%	10,8%	8,0%	5,0%	1,9%	0,01%	20%	17%	
Het Gooi en Vechtstreek	5,8%	7,6%	10,6%	7,0%	4,5%	2,6%	0,01%	23%	22%	
Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	3,2%	4,7%	10,6%	7,0%	4,5%	2,3%	-0,15%	23%	19%	
Agglomeratie 's-Gravenhage	5,8%	7,8%	10,6%	7,0%	4,5%	2,8%	0,01%	26%	24%	
Delft en Westland	6,8%	8,7%	10,6%	7,0%	4,5%	3,0%	-0,06%	23%	21%	
Oost-Zuid-Holland	7,5%	9,5%	10,6%	7,0%	4,5%	-0,5%	-0,28%	26%	24%	
Groot-Rijnmond	5,9%	7,7%	10,6%	7,0%	4,5%	2,2%	-0,23%	31%	27%	
Zuidoost-Zuid-Holland	4,1%	5,6%	10,6%	7,0%	4,5%	2,2%	-0,37%	35%	32%	
Zeeuwsch-Vlaanderen	4,2%	5,4%	5,1%	8,1%	5,1%	-2,6%	-0,32%	57%	82%	
Overig Zeeland	6,1%	8,7%	5,1%	8,1%	5,1%	0,3%	-0,25%	34%	53%	
West-Noord-Brabant	5,0%	6,5%	7,6%	7,5%	4,8%	7,5%	-0,12%	44%	39%	
Midden-Noord-Brabant	5,5%	7,0%	7,6%	7,5%	4,8%	7,6%	-0,16%	39%	35%	
Noordoost-Noord-Brabant	5,8%	7,4%	7,6%	7,5%	4,8%	2,9%	-0,64%	33%	28%	
Zuidoost-Noord-Brabant	5,1%	7,2%	7,6%	7,5%	4,8%	6,6%	-0,24%	30%	22%	
Noord-Limburg	6,1%	8,5%	7,7%	6,9%	4,5%	17,4%	-0,29%	88%	59%	
Midden-Limburg	4,5%	6,2%	7,7%	6,9%	4,5%	15,8%	-0,41%	84%	52%	
Zuid-Limburg	5,7%	7,7%	7,7%	6,9%	4,5%	8,0%	-0,13%	57%	54%	
Flevoland	6,9%	9,4%	11,2%	9,2%	5,6%	1,7%	-0,34%	33%	33%	
Amsterdam	5,3%	6,9%	12,7%	6,9%	4,5%	2,1%	-0,14%	19%	12%	
's-Gravenhage	7,0%	9,2%	12,5%	9,2%	5,6%	2,1%	-0,53%	29%	20%	
Rotterdam	6,7%	9,0%	14,5%	9,0%	5,5%	1,1%	-0,50%	29%	20%	
Utrecht (gemeente)	7,3%	9,7%	11,2%	9,7%	5,9%	2,6%	-0,10%	19%	16%	

3.3. Integrale waardeverschillen studenteneenheden en extramurale zorgseenheden

In de meeste gevallen moet voor studenten- en extramurale zorgseenheden de full versie van de waardering worden toegepast. In de basisversie zijn op basis van de validatie 2018 de parameters voor de discontovoet en voor het instandhoudingsonderhoud aangepast.

Voor studenteneenheden zijn de effecten van deze aanpassingen:

- De gemiddelde discontovoet is gedaald met 0,06%-punt van 6,74% naar 6,68%.
- Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud is substantieel toegenomen van gemiddeld € 605 naar € 792 per eenheid, een stijging van 31%.
- De gemiddelde huur is toegenomen van € 438 per maand per eenheid in 2018 naar € 446, een stijging van 1,7%.
- Deze aanpassingen hebben tot gevolg dat de marktwaarde 2019 volgens de basis versie gemiddeld 7,0% hoger is dan de marktwaarde 2018. Omdat de discontovoet regio-afhankelijk is, verschilt de gemiddelde waardedaling per regio:
 - In Noord is de waarde­stijging 6,2%
 - In Oost is de waarde­stijging 6,8%
 - In Zuid is de waarde­stijging 6,0% en
 - In West is de waarde­stijging 7,9%.

Voor extramurale zorgeenheden zijn de effecten van deze aanpassingen:

- De gemiddelde discontovoet is gedaald met 0,06%-punt van 7,34% naar 7,28%.
- Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud is substantieel toegenomen van gemiddeld € 819 naar € 1.502 per eenheid per jaar, een stijging van 83%.
- De gemiddelde huur per eenheid per maand is licht toegenomen van € 693 naar € 705, een stijging van 1,7%.
- Deze aanpassing hebben tot gevolg dat de marktwaarde 2019 volgens de basis versie gemiddeld 2,4% lager is dan de marktwaarde 2018. Omdat de discontovoet regio-afhankelijk is, verschilt de gemiddelde waarde­stijging per regio:
 - In Noord is de waarde­daling 2,7%
 - In Oost is de waarde­daling 2,6%
 - In Zuid is de waarde­daling 3,30% en
 - In West is de waarde­daling 1,8%.

3.4. Integrale waardeverschillen BOG, MOG, Intramuraal zorgvastgoed en parkeergelegenheden

Voor de vastgoedcategorieën BOG, MOG, Intramuraal geldt in het handboek 2019 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 2019 tov 2018 gemiddeld	Bandbreedte waarde-verschil	Discontovoet 2019 tov 2018 in %-punt
BOG	Minus 2,4%	Minus 3,8% tot 0.0%	Minus 0,02%-punt
MOG	Minus 2,4%	Minus 4,1% tot 0%	Idem
Intramuraal zorgvastgoed	Minus 1,2%	Minus 2,2% tot minus 0,4%	Idem
Parkeergelegenheden	Minus 1,8%	Minus 2,7% tot minus 1,0%	Idem

De waardeling voor deze categorieën komen in de basisversie voort uit de toename van onderhoudslasten die slechts minimaal wordt gecompenseerd door een geringe daling van de discontovoet.