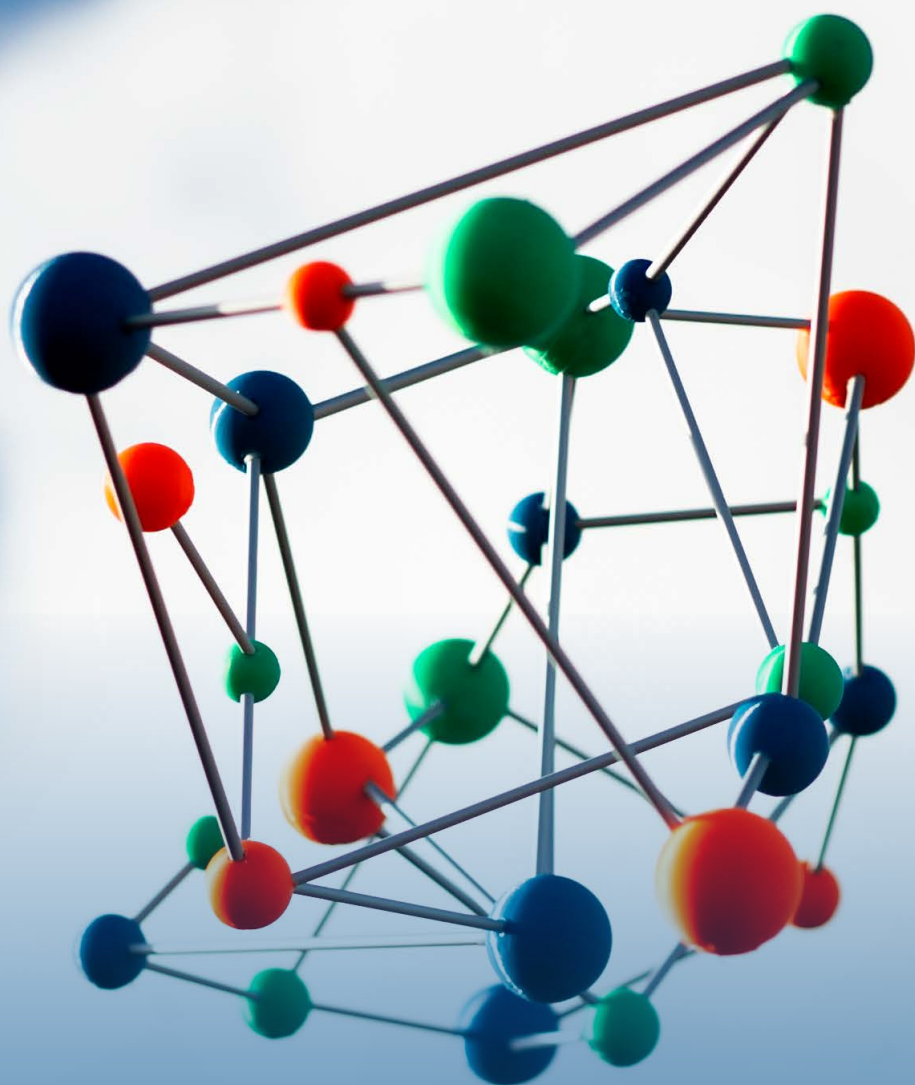




Na beperkte stijging beleidswaarde in 2019 volgt in 2020 een forse stijging!

Beleidswaarde 2020
Een benchmark voor
de corporatiesector





Na beperkte stijging beleidswaarde in 2019 volgt in 2020 een forse stijging!

Beleidswaarde 2020 – Een benchmark voor de corporatiesector

Ben je nog druk bezig met de jaarrekening 2020 en de (toelichting) op de beleidswaarde van het vastgoed van jouw woningcorporatie? Heb je ook behoefte aan actueel vergelijkingsmateriaal? Of wil je meer gevoel ontwikkelen bij de beleidswaarde? Maak dan gebruik van de informatie in dit artikel.

Sinds verslagjaar 2018 rapporteren corporaties over de beleidswaarde van hun vastgoed in de jaarrekening. Inmiddels zitten we in het derde jaar dat deze waarde gerapporteerd wordt. De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hebben de definities verder aangescherpt en stellen hogere eisen aan de datakwaliteit. Ook hebben corporaties meer ervaring opgedaan met het opstellen van de waarde. Vorig jaar waren we voor het eerste in staat om de waardeontwikkeling uit de jaarrekening tussen 1 januari en 31 december te analyseren voor de beleidswaarde.

Ook dit jaar heeft Ortec Finance een analyse uitgevoerd op de beleidswaarde van 117¹ corporaties om meer inzicht te krijgen in de beleidswaarde(ontwikkeling) van woongelegenheden (DAEB en Niet-DAEB gezamenlijk). Uit deze analyse volgt een benchmark om de beleidswaarde van jouw corporatie af te zetten tegen de beleidswaarde in de sector. Dit kan helpen bij de controle voor de jaarrekening en inzicht geven in de waarde-opbouw. De analyse bestaat uit 2 delen:

1. Inzicht in de markt- en beleidswaarde per 31-12-2020: de afslagen van marktwaarde naar beleidswaarde en de gemiddelde inputvariabelen per stap.
2. De gemiddelde beleidswaardeontwikkeling tussen 2019 en 2020.

De Aw publiceert sinds 2020 een [dashboard](#) dat inzicht geeft in o.a. de beleidswaarde. Het dashboard van 2021 is gebaseerd op de gegevens van alle corporaties uit de dVi 2019. De sectoranalyse die voor je ligt is gebaseerd om meer actuele data. Ook geven wij – in aanvulling op het dashboard – inzicht in de waardeontwikkeling van 2019 naar 2020. Daartegenover staat dat deze informatie nog niet de status van een goedgekeurde jaarrekening heeft. De benchmark is gebaseerd op informatie uit de door Ortec Finance en Qonsío uitgevoerde [verschillenanalyses](#)². De kwaliteit van de data is door ons gecontroleerd³ en de grootte van de steekproef is groot genoeg om waardevolle informatie te bieden aan corporaties juist nu het opstellen en controleren van de jaarrekening in volle gang is.

De benchmark is gebaseerd op

- 117 corporaties
- 886 duizend woongelegenheden
- 128,8 miljard marktwaarde
- 59,5 miljard beleidswaarde

Het betreft zowel grote als kleine corporaties, in stedelijk gebied en het landelijk gebied en gespreid over het land.

¹ Dit zijn de corporaties waarvoor Qonsío of Ortec Finance een verschillenanalyse hebben uitgevoerd en die toestemming hebben gegeven voor het geanonimiseerd gebruik van de data voor statistisch onderzoek.

² In een verschillenanalyse worden alle waardemutaties verklaard die plaats hebben gevonden in de beleidswaarde 2020 ten opzichte van 2019.

³ Als onderdeel van de verschillenanalyse zijn datacontroles uitgevoerd en indien nodig heeft de corporatie gecorrigeerde data aangeleverd.



Samenvatting

De analyse geeft als eerste inzicht in de gemiddelde beleidswaarde, afslagen en inputvariabelen voor de beleidswaarde. Daarnaast beschouwen we de ontwikkeling van de waarde en de onderliggende variabelen. Hierbij geeft de analyse ook inzicht in de spreiding in uitkomsten met behulp van de zogenaamde boxplots.

De gemiddelde marktwaarde per woning in 2020 van de corporaties in deze analyse bedraagt 145,3 duizend euro. De gemiddelde beleidswaarde ligt met 67,1 duizend euro op 46,2% van deze waarde. Deze verhouding is nagenoeg gelijk aan 2019 waar de beleidswaarde 46,5% van de marktwaarde bedraagt. In [Figuur 1](#) is de waterval opgenomen van de marktwaarde naar de beleidswaarde waarin de afslagen worden samengevat. Opvallend is dat de eerste stap (beschikbaarheid) gemiddeld tot een opslag van bijna 1% leidt. Het marktconform doorexpluiten van woningen door de corporatie zelf is dus gemiddeld gezien voordeliger dan het verkopen aan een belegger die eerst de overdrachtskosten moet terugverdienen. Het voeren van het sociaal huurbeleid (betaalbaarheid) leidt tot de grootste beklemming van de waarde. 37,6% van de marktwaarde is niet realiseerbaar als gevolg van het sociale huurbeleid. Door de hogere onderhouds- en beheerlasten wordt respectievelijk nog eens 12% en 5% van de marktwaarde besteed.

De beleidswaarde is in 2020 met 9,4% gegroeid t.o.v. 2019 (gemiddeld 61,9 duizend euro). De stijging van de beleidswaarde is daarmee grofweg gelijk aan de groei van de marktwaarde (10,1%). Dit terwijl het aantal woningen per saldo slechts met 0,9% is toegenomen. Vorig jaar steeg de beleidswaarde nog nauwelijks. Terugkijkend lijkt het belangrijkste verschil te worden veroorzaakt door het feit dat corporaties vanaf 2019 voor het eerst het eigen beleid moesten volgen m.b.t. de reguliere huurverhoging. Het eigen beleid volgt veelal de prijsinflatie (conform afspraken in het Sociaal Woonakkoord) terwijl in de marktwaarde standaard een boveninflatoire huurverhoging wordt ingerekend.

Hoe interpreteer ik de 'gemiddelden' in dit artikel?

In de tekst worden gemiddelden genoemd van bijvoorbeeld waarden, afslagen, waardemutaties of inputvariabelen.

Dit zijn gewogen gemiddelden op basis van de aantallen woningen. Een grote corporatie weegt op die manier zwaarder mee dan een kleine corporatie.

In het artikel zijn ook diverse boxplots opgenomen. Daarin worden de gemiddeldes per corporatie getoond. Deze gemiddelde zijn dus ongewogen.

Dit leidde toen tot een gemiddelde daling van 6,2%. Overige ontwikkelingen lijken redelijk in lijn met dit jaar. Beschouwen we enkel de woningen die zowel in 2019 als in 2020 in bezit zijn dan stijgt de beleidswaarde van 61,9 naar 66,6 duizend euro (+7,7%). Voor deze zelfde groep woningen is de marktwaarde met 8,5% gestegen. Gemiddeld genomen stijgt de beleidswaarde, maar de spreiding loopt uiteen van een daling van 19,5% tot een stijging van 50,8%.

De relatief grote afwijkingen zouden mogelijk verklaard kunnen worden door veranderingen in de rekenmethodiek die specifieke complexen en/of corporaties afwijkend raken en de regionale verschillen (o.a. in de ontwikkeling van de discoteringsvoet en de WOZ-waarde ontwikkeling). Wij adviseren corporaties met behulp van deze benchmark na te gaan of de inputvariabelen, afslagen en waardemutaties binnen de verwachting liggen.

De gemiddelde beleidswaarde ultimo 2020 is gebaseerd op de volgende gemiddelde inputvariabelen:

Inputvariabele	2020	2019	Mutatie
Gemiddelde contractuur	€ 557	€ 541	+2,9%
Gemiddelde beleidshuur	€ 597	€ 580	+2,7%
Gemiddelde beleidsnorm onderhoud	€ 2.035	€ 1.904	+6,9%
Gemiddelde beleidsnorm beheer	€ 951	€ 931	+2,1%
Gemiddelde disconteringsvoet	5,87%	6,21%	-0,35%-punt

Tabel 1: Gemiddelde inputvariabelen van de beleidswaarde in 2019 en 2020, gebaseerd op gewogen gemiddeldes.

De markt- en beleidswaardeontwikkeling liggen redelijk in lijn. Dat komt omdat een fors deel van de waardestijging wordt veroorzaakt door de gedaalde disconteringsvoet die zowel in de markt- als in de beleidswaarde een rol speelt. De gemiddelde disconteringsvoet (t.b.v. het doorexploiteerscenario) is met 0,35%-punt gedaald van 6,21% naar 5,87%. Tegelijkertijd wordt de marktwaarde veelal opgestuwd door hogere leegwaardes en markthuren, terwijl dat effect ongedaan wordt gemaakt in beleidswaarde. Daartegenover staat echter dat in de marktwaarde sinds 2020 hogere overdrachtskosten worden ingerekend. In de beleidswaarde speelt deze belasting geen rol.

Destijging van de beleidswaarde is opgebouwd uit diverse positieve en negatieve waardemutaties. De belangrijkste lichten we toe. In [Figuur 16](#) is de waardeontwikkeling uitgesplitst naar oorzaak opgenomen.

In het handboek 2020 hebben zich enkele wijzigingen voorgedaan in de **rekenmethodiek van de beleidswaarde** met gemiddeld een kleine waardedaling tot gevolg. Al deze effecten raken slechts een beperkt deel van de woningen. Het gemiddelde effect op de gehele portefeuille is dus beperkt maar effecten kunnen per corporatie of complex wel stevig zijn. De grootste wijzigingen betreffen het aftoppen van de beleidshuur van alle DAEB-woningen op de liberalisatiegrens (-0,5%) en het afkappen van de huurstijging boven inflatie indien de contractuur boven de streefhuur ligt of uit stijgt (-0,5%). De overige methodische wijzigingen, waaronder

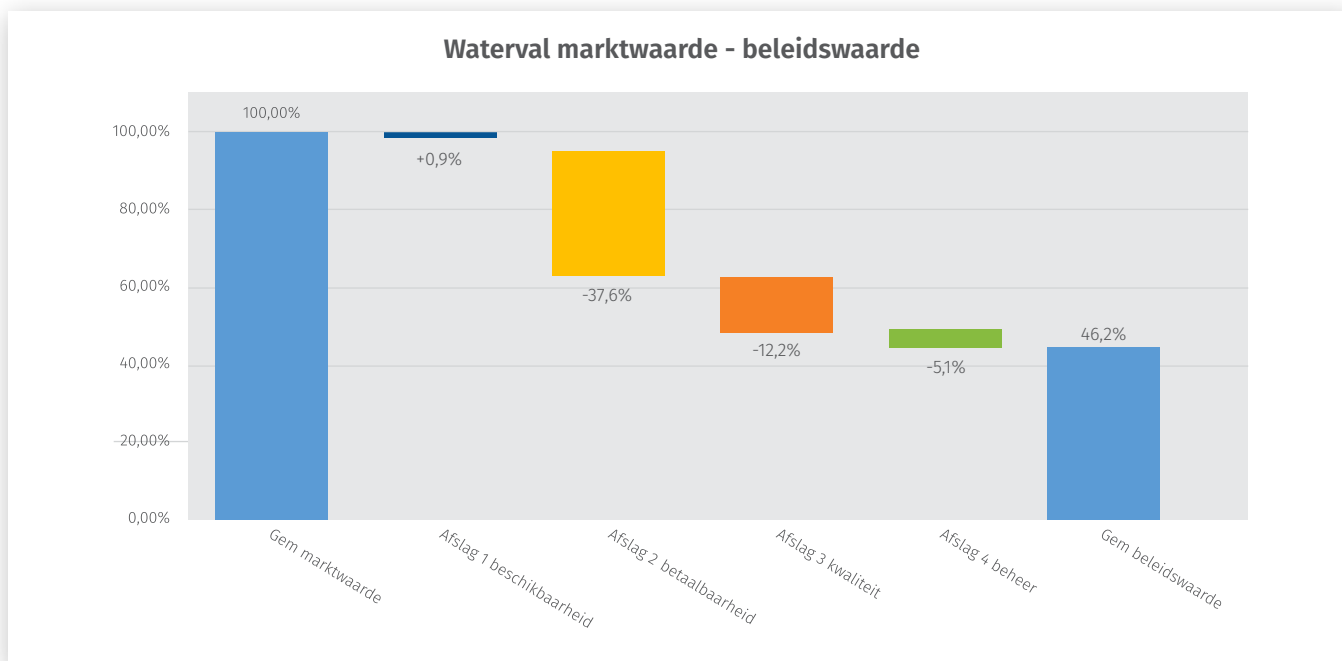
de minimale mutatiekans en het invoeren van het renovatiejaar, hebben een slechts zeer beperkt effect.

Als gevolg van de **mutatie van objectgegevens** springen de stijging van de contracturen (waardestijging 2,7%) en de stijging van de WOZ-waarde (via de verhuurderheffing een waardedaling van 2,8%) eruit. Waar in 2019 de prijsinflatie 2,63% bedroeg zijn de gemiddelde huren met 2,9% gestegen.

Enkele **waarderingsparameters uit de marktwaarde** werken ook door in de beleidswaarde. Degenen met de grootste effecten zijn de verlaagde tarieven voor de verhuurderheffing (waardestijging 2,4%) en de daling van de disconteringsvoet (waardestijging 7,5%).

Als laatste hebben ook enkele waarderingsparameters voor de beleidswaarde hebben een relatief groot effect op de waarde. De verhoging van de streefhuren leidt tot een waardestijging van 5,8% terwijl de verhoging van de beheer- en onderhoudsnorm samen tot een daling leidt van 8,2% (waardedaling van 7,3% a.g.v. de hogere onderhoudsnorm en 0,9% a.g.v. de hogere beleidsnorm voor beheerkosten). Alhoewel de stijging van de streefhuren met 2,7% redelijk in lijn ligt met de stijging van de contracturen is het effect op de waarde toch groter. Afhankelijk van de mutatiekans zullen woningen namelijk al snel tegen de streefhuur verhuurd worden. Het effect van de huidige contractuur is daardoor maar beperkt.

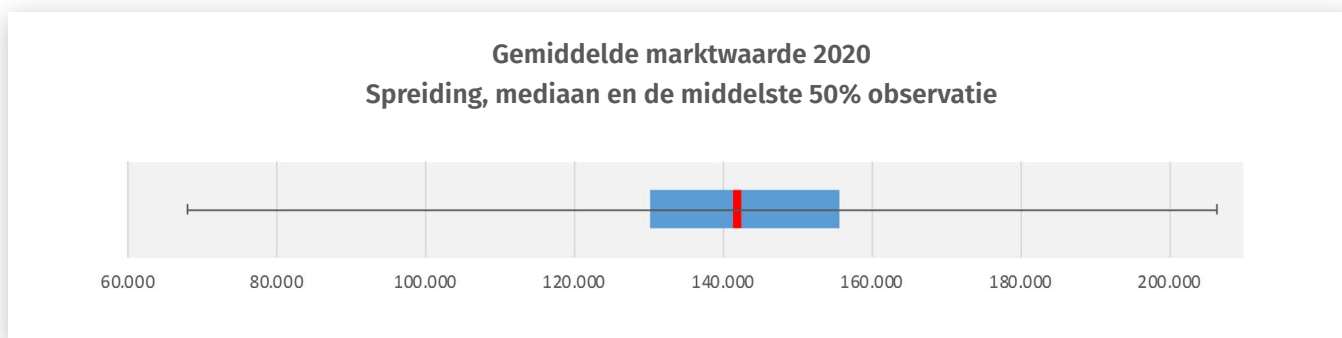
1. Inzicht in de markt- en beleidswaarde per 31-12-2020



Figuur 1: Waterval van marktwaarde naar beleidswaarde. Gebaseerd op het gewogen gemiddelde naar aantallen woningen.

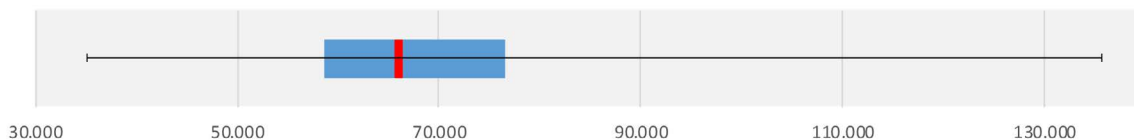
De gemiddelde marktwaarde per woning van de corporaties in deze analyse bedraagt 145,3 duizend euro. Deze waarde is gebaseerd op marktconforme exploitatie of het verder doorverkopen door een belegger. Sommige parameters uit de marktwaarde blijven ook in de beleidswaarde van toepassing zoals de disconteringsvoet en de mutatiekans. Andere parameters worden in een afslag gecorrigeerd.

De markthuur wordt in de beleidswaarde bijvoorbeeld vervangen door de streefhuur. Zo is het idee dat de beleidswaarde een betere weergave geeft van de waarde van het bezit voor de corporatie rekening houdend met het feit dat zij geen marktconforme exploitatie voeren. De gemiddelde beleidswaarde ligt met 67,1 duizend euro op 46,2% van de marktwaarde.



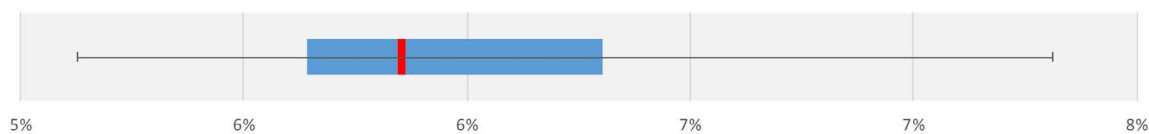
Figuur 2: Boxplot gemiddelde marktwaarde 2020. Gebaseerd op het gemiddelde per corporatie.

Gemiddelde beleidswaarde 2020
Spreiding, mediaan en de middelste 50% observatie



Figuur 3: Boxplot gemiddelde beleidswaarde 2020. Gebaseerd op het gemiddelde per corporatie.

Gemiddelde disconteringsvoet 2020
Spreiding, mediaan en de middelste 50% observatie



Figuur 4: Boxplot gemiddelde disconteringsvoet 2020. Gebaseerd op het gemiddelde per corporatie.

Hoe lees je een boxplot?

Een boxplot is een eenvoudige grafische weergave van de verdeling van een serie observaties. De boxplot toont het bereik van de observaties, ofwel het laat zien binnen welke bandbreedte alle observaties vallen. Daarnaast geeft het blauwe blok aan waar de middelste 50% van de observaties binnen vallen. Dit houdt in dat 25% van de observaties rechts en respectievelijk links van het blauwe blok liggen. Het laatste wat de boxplot toont is de mediaan, ofwel de middelste observatie. Let wel, dit is niet gelijk aan het gemiddelde. Stel er zijn 3 datapunten [1,2,6], dan is de mediaan 2 maar het gemiddelde 3.

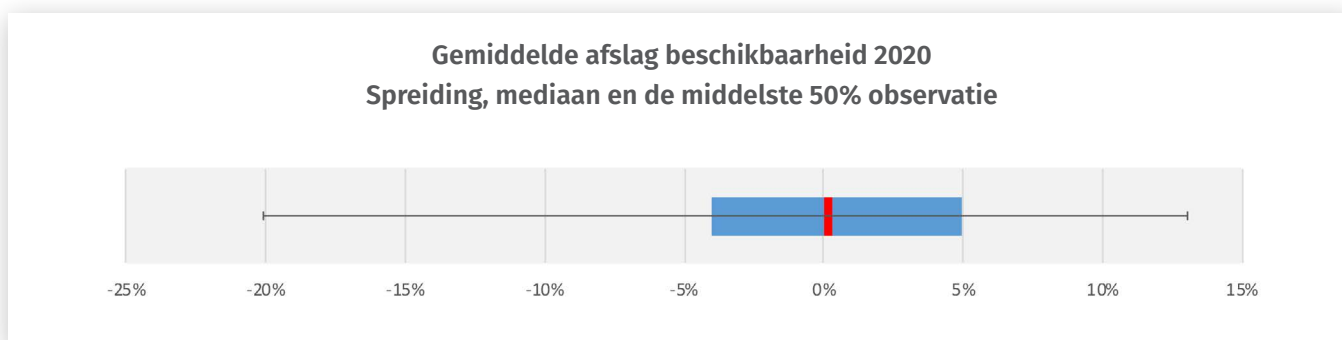
Inzicht in de afslagen en gemiddelde inputvariabelen per stap

Ruim de helft van de marktwaarde van het bezit gaat daarmee verloren als het gevolg van de maatschappelijke doelstellingen van de corporatie. Hieronder bespreken we uitgebreider welke afslagen worden doorgevoerd en wat de effecten daarvan zijn.

Stap 1. Beschikbaarheid (Doorexploiteren)

In de eerste stap wordt de marktwaarde gecorrigeerd voor de fictie van het verkopen aan een belegger. Corporaties hebben een volkshuisvestelijke taak om betaalbare woningen aan te bieden en dit ook in de toekomst te blijven doen. Om deze reden gaat de beleidswaarde uit van doorexploiteren in plaats van uitpanden en vervallen de overdrachtskosten in deze stap. Daarnaast wordt de eindwaarde voor de beleidswaarde altijd gebaseerd op basis van de eeuwigdurende benadering uit het handboek. Een eventuele exit-yield die in de marktwaarde wordt gehanteerd wordt daarmee losgelaten. Wel gaat men hier nog uit van marktconforme exploitatie door de corporatie. Tezamen leiden deze wijzigingen tot een opslag van gemiddeld 1,4 duizend euro per woning (een waardestijging van 0,9%).

Het marktconform doorexploiteren van woningen door de corporatie zelf is dus gemiddeld gezien voordeliger dan het verkopen aan een belegger die eerst de overdrachtskosten moet terugverdienen. Bij 62 van de 117 corporaties leidt dit voor de gehele portefeuille gemiddeld gezien tot een opslag. Twee factoren kunnen in deze stap tot een positief effect op de waarde leiden. Het wegvallen van de overdrachtskosten en het gebruik van een exit-yield. Die eerste speelt bij alle corporaties, de tweede niet. Het is belangrijk dat corporaties en taxateurs die gebruik maken van de exit-yield er bewust van zijn dat deze niet doorwerkt in de beleidswaarde en kritisch zijn over het gebruik ervan.

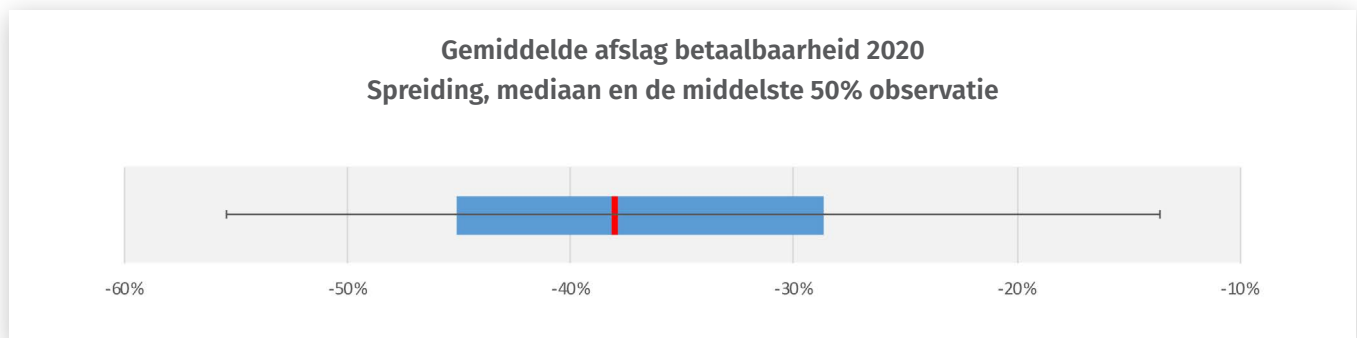


Figuur 5: Boxplot gemiddelde afslag beschikbaarheid 2020. Gebaseerd op het gemiddelde per corporatie.

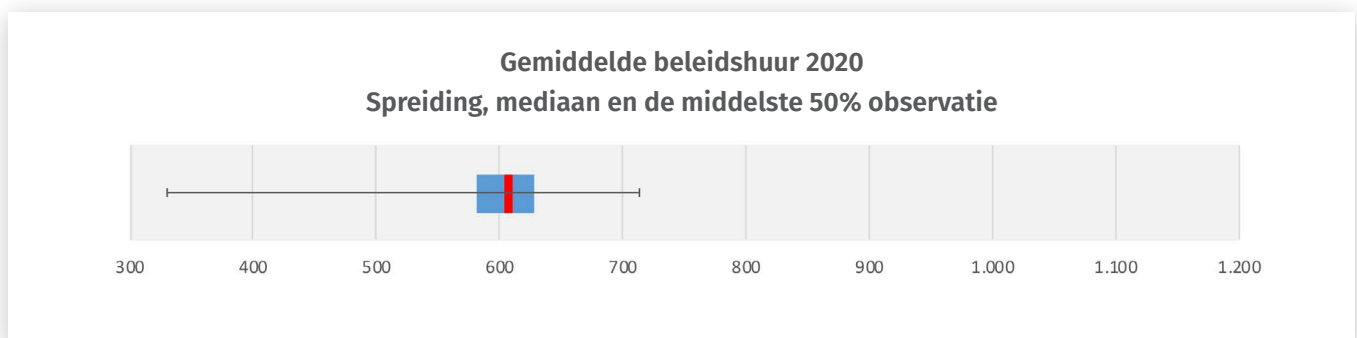
Stap 2. Betaalbaarheid (Huurbeleid)

Het grootste deel van de waarde (54,2 duizend euro, goed voor 37,6% van de marktwaarde) wordt gecorrigeerd in stap 2. In deze stap wordt het marktconforme huurbeleid vervangen door het eigen corporatiebeleid. Enerzijds is dit het huurbeleid bij een nieuwe verhuring, anderzijds betreft het ook de reguliere jaarlijkse huurverhoging. Het sociale huurbeleid leidt bovendien niet alleen tot lagere huurinkomsten maar ook tot een hogere verhuurderheffing. Bij het marktconforme beleid zullen meer woningen in de vrije sector terechtkomen, zodat voor deze woningen geen verhuurderheffing verschuldigd is. Tot slot kan er nog sprake zijn van een sociaal erfpachtregime waarbij minder erfpachtcanon verschuldigd is wanneer niet marktconform wordt verhuurd.

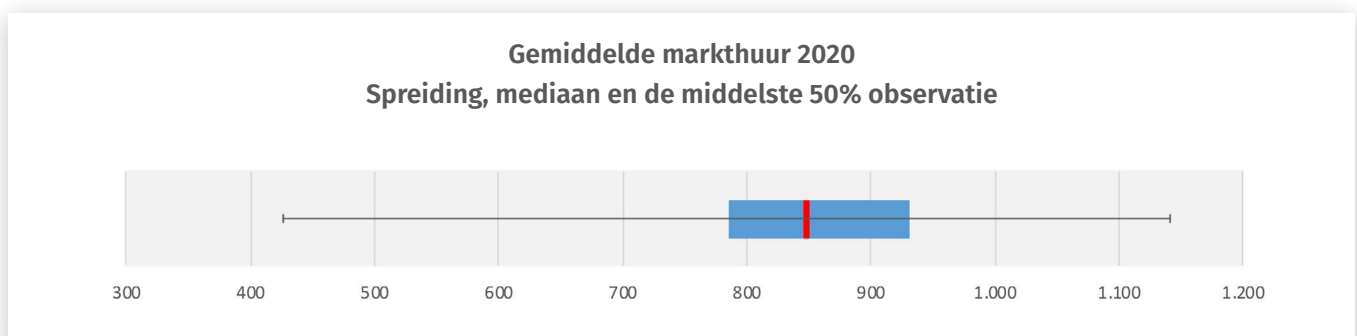
De belangrijkste wijziging is de vervanging van de markthuur bij mutatie voor de streefhuur alias beleidshuur bij mutatie. De gemiddelde beleidshuur (597 euro) ligt 244 euro onder de gemiddelde markthuur (841 euro). Daarnaast wordt in deze afslag ook het huurverhogingsbeleid uit de marktwaarde – forse opslagen boven inflatie voor gereguleerde woningen gedurende de gehele horizon – vervangen door het eigen huurverhogingsbeleid. Veel corporaties volgen daarbij de prijsinflatie. Met betrekking tot de erfpacht wordt er gemiddeld per woning een waardecorrectie van 189 euro ingerekend. De stap betaalbaarheid leidt in geen enkel geval tot een opslag.



Figuur 6: Boxplot gemiddelde afslag betaalbaarheid 2020. Gebaseerd op het gemiddelde per corporatie.



Figuur 7: Boxplot gemiddelde beleidshuur 2020. Gebaseerd op het gemiddelde per corporatie.



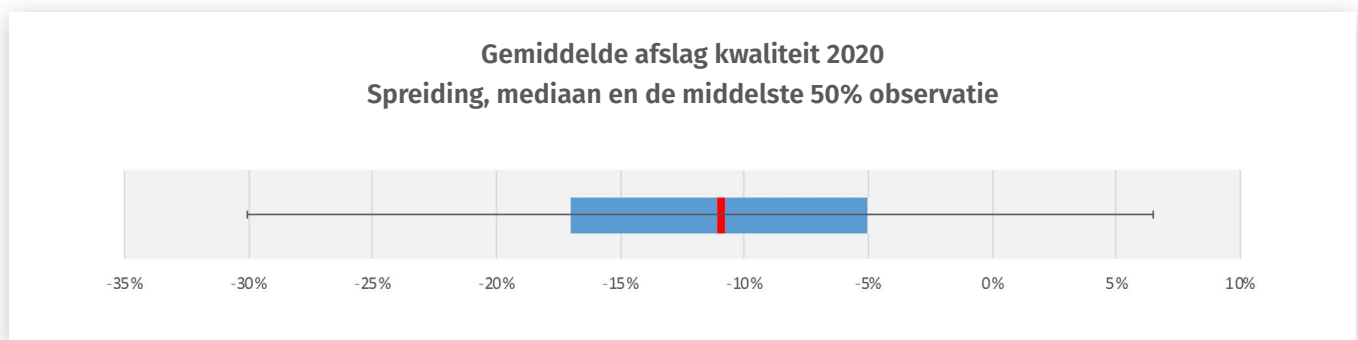
Figuur 8: Boxplot gemiddelde markthuur 2020. Gebaseerd op het gemiddelde per corporatie.

Stap 3. Kwaliteit (Onderhoud)

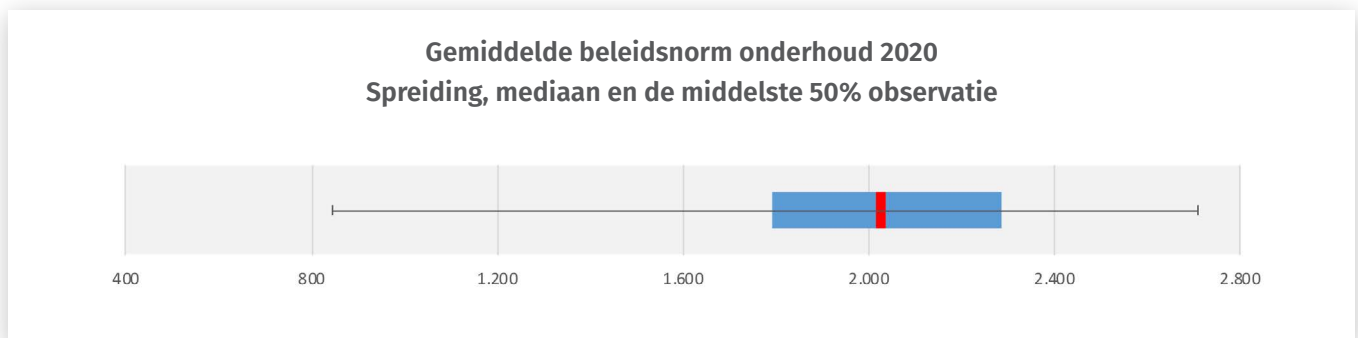
In de stap kwaliteit wordt de marktconforme onderhoudsnorm vervangen door de eigen onderhoudsnorm. Omdat in de eigen onderhoudsbegroting vaak rekening wordt gehouden met het verhelpen van eventueel achterstallig onderhoud kan ook het ingerekende achterstallig onderhoud uit de marktwaarde aangepast worden. Samen leidt dit tot een gemiddeld waardedaling van 17,6 duizend euro per woning (12,2%).

De gemiddelde corporatie geeft fors meer uit aan onderhoud dan de gemiddelde marktpartij.

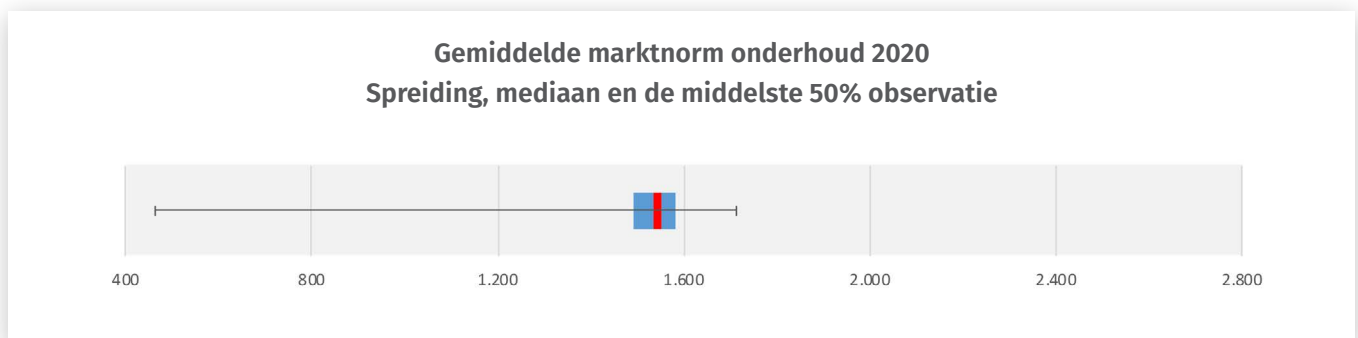
De gemiddelde beleidsconforme onderhoudsnorm ligt in deze analyse op 2.035 euro per jaar. Dit is 559 euro meer dan wat er in de marktwaarde (doorexploiteren) is ingerekend aan onderhoud (1.475 euro). Met betrekking tot het achterstallig onderhoud wordt er gemiddeld per woning een waardecorrectie van 761 euro ingerekend. Bij 5 van de 117 corporaties is geen sprake van een afslag maar een opslag. Deze corporaties hebben een beleidsnorm die lager is dan de marktnorm. Dat is opvallend en deze corporaties doen er goed aan nog een keer te controleren een voor zichzelf te verklaren.



Figuur 9: Boxplot gemiddelde afslag kwaliteit 2020. Gebaseerd op het gemiddelde per corporatie.



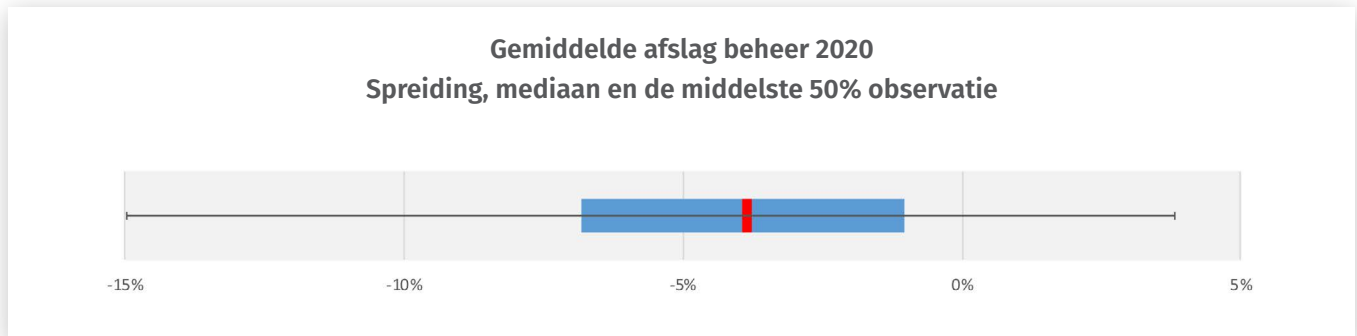
Figuur 10: Boxplot gemiddelde beleidsnorm onderhoud 2020. Gebaseerd op het gemiddelde per corporatie.



Figuur 11: Boxplot gemiddelde marktnorm onderhoud 2020. Gebaseerd op het gemiddelde per corporatie.

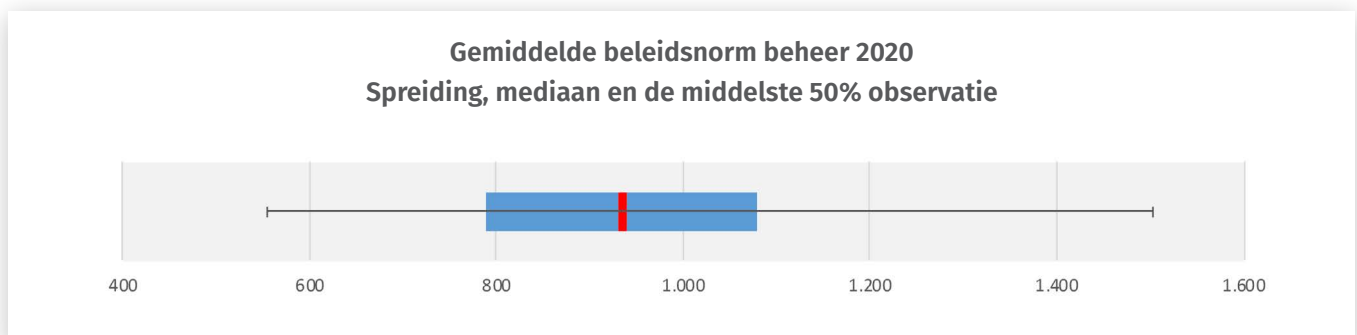
Stap 4. Beheer

Als laatste wijziging worden de beleidsconforme beheerlasten (inclusief zakelijke lasten maar exclusief verhuurderheffing) ingerekend. Wanneer de corporatie structureel meer uitgeeft dan een marktconform opererende verhuurder dan zal dit in de beleidswaarde leiden tot een afslag. De gemiddelde marktnorm voor beheerlasten (767 euro) ligt 184 euro onder de gemiddelde beleidsnorm voor beheerlasten (951 euro). Dit leidt tot een netto waardedaling van 7,3 duizend euro per woning (5,1% van de marktwaarde).

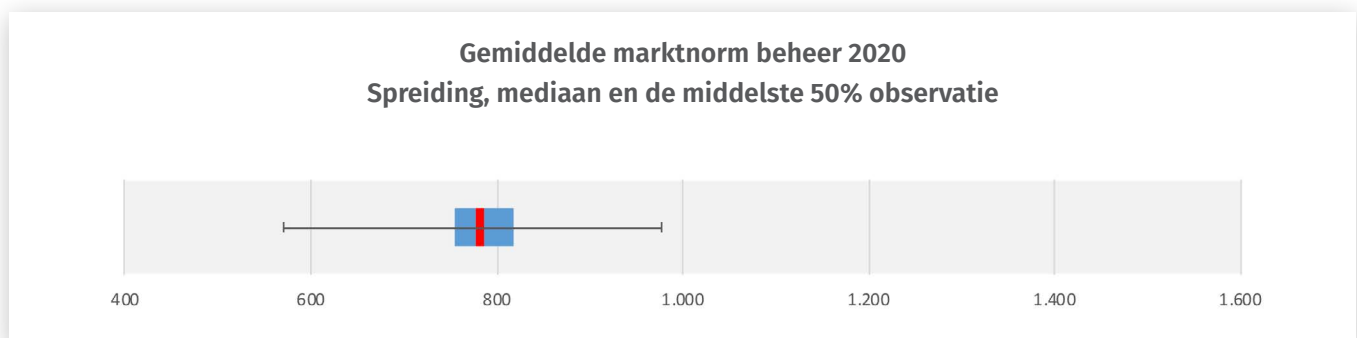


Figuur 12: Boxplot gemiddelde afslag beheer 2020. Gebaseerd op het gemiddelde per corporatie.

Bij 14 van de 117 corporaties is geen sprake van een afslag maar een opslag. In dat geval is de gemiddelde beleidsnorm voor beheer lager dan de gemiddelde marktnorm voor beheer. We raden corporaties in deze situatie aan hun gegevens nog een keer te controleren. Het is ook mogelijk dat relatief veel beheerkosten toegerekend zijn aan onderhoud. Kijk daarom ook naar de optelling van deze twee normen. De gemiddeldes hiervan staan verderop in dit document.



Figuur 13: Boxplot gemiddelde beleidsnorm beheer 2020. Gebaseerd op het gemiddelde per corporatie.



Figuur 14: Boxplot gemiddelde marktnorm beheer (incl. zakelijke lasten) 2020. Gebaseerd op het gemiddelde per corporatie.

Box. Waardefactor van een euro extra onderhoud beheer.

Wanneer de beleidsconforme beheernorm van de corporatie toeneemt, zal de waarde van de woning dalen. De gemiddelde factor hiervan bedraagt ongeveer 30,3. Dit betekent dat 1 euro extra beheerlasten (per jaar) leidt tot een waardedaling van gemiddeld 30,3 euro per woning. Deze factor is met name afhankelijk van de disconteringsvoet en de loonkostenstijging. Voor de onderhoudskosten geldt eenzelfde verhouding maar dan is deze afhankelijk van de onderhoudskostenstijging. Doordat de factor wordt beïnvloed door de disconteringsvoet is de hoogte van het effect van extra lasten sterk regionaal afhankelijk.

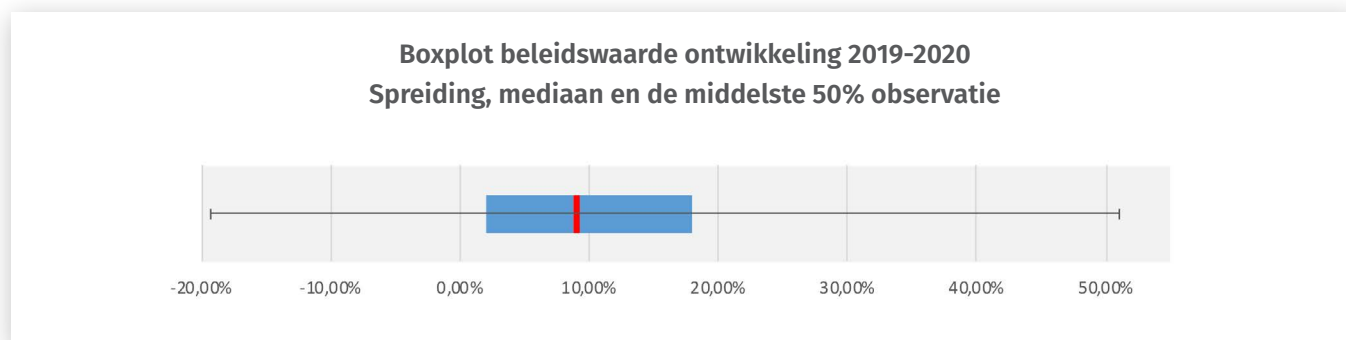
(Discontovoet indicatief)	Waardefactor (euro)
6,20%	27,0
5,80%	30,3
5,54%	32,8

Tabel 2: Waardefactor beheer bij verschillende discontovoeten. Gebaseerd op het gemiddelde per corporatie.

2. Beleidswaardeontwikkeling 2019-2020

Inzicht in de beleidswaardeontwikkeling tussen 2019-2020

De totale beleidswaarde van het bezit (gemiddeld 67,1 duizend euro) is in 2020 met 9,4% gegroeid t.o.v. 2019 (gemiddeld 61,9 duizend euro). De stijging van de beleidswaarde is daarmee grofweg gelijk aan de groei van de marktwaarde (10,1%). Een deel van deze waardeverandering wordt echter verklaard door voorraadmutaties. Om de waardeontwikkeling nader te analyseren beschouwen we daarom enkel de woningen die zowel eind 2019 als eind 2020 in bezit waren. De gemiddelde beleidswaarde van deze groep bedraagt eind 2020 met 66,6 duizend euro gemiddeld 7,7% meer dan in 2019 (61,9 duizend euro). Er zijn (regionale) verschillen zichtbaar met forse waardedalingen aan de ene kant en grote waardeinstijgingen aan de andere kant. Zo kent de corporatie met de grootste waardedaling een ontwikkeling van -19,5% en de grootste waardeinstijging is zelfs 50,8%.



Figuur 15: Boxplot gemiddelde beleidswaardeontwikkeling. Gebaseerd op het gemiddelde per corporatie.

Belangrijkste wijzigingen

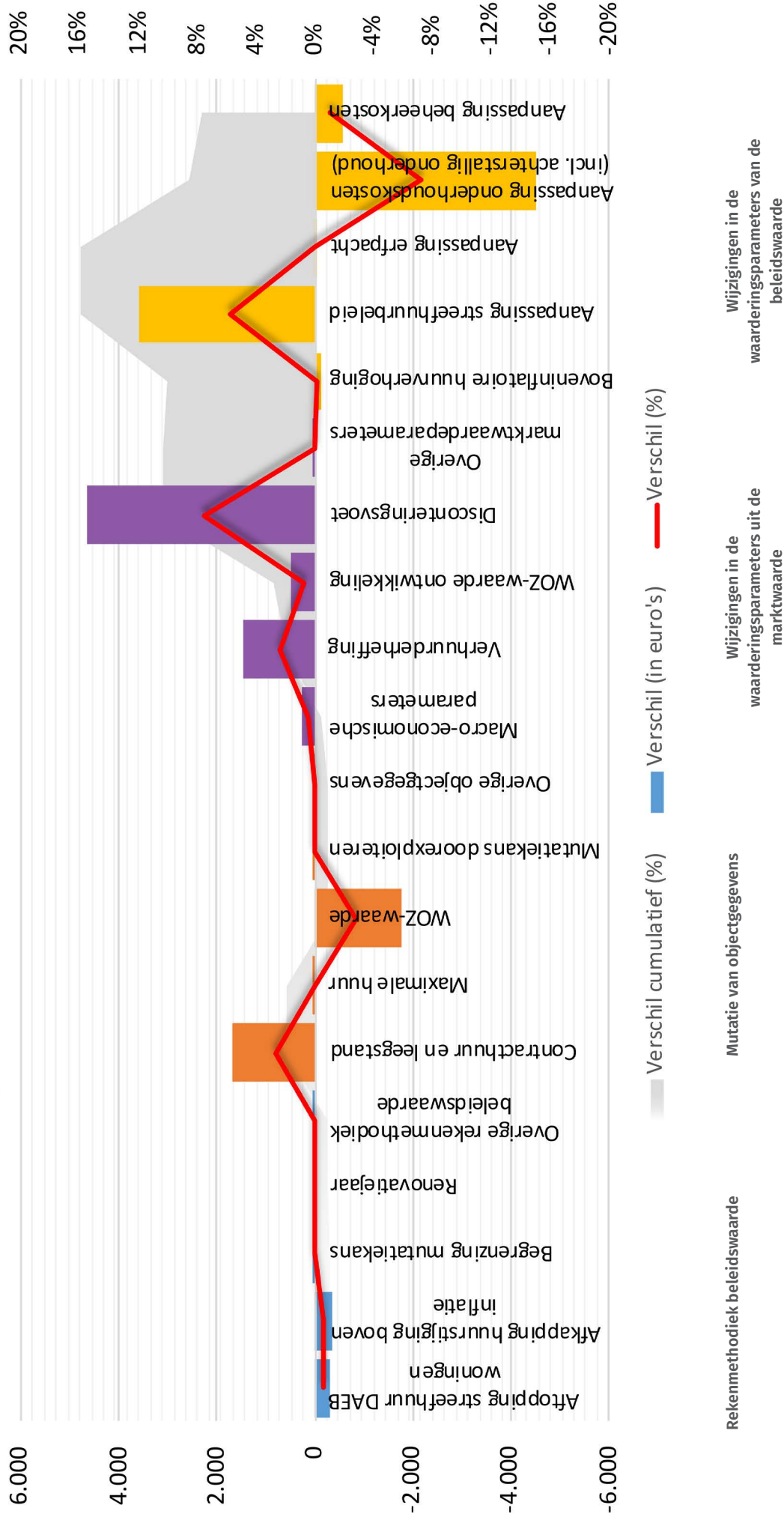
Om te analyseren wat de waardeontwikkeling heeft veroorzaakt hebben we oorzaken opgesplitst in vier onderdelen. Rekenmethodiek beleidswaarde, mutatie van objectgegevens, wijzigingen in de waarderingsparameters uit de marktwaarde en wijzigingen in de waarderingsparameters van de beleidswaarde. Deze onderdelen worden grafisch getoond in de verloopstaat en hieronder behandeld.

Rekenmethodiek beleidswaarde

In het handboek 2020 hebben zich enkele wijzigingen voorgedaan in de rekenmethodiek van de beleidswaarde met gemiddeld een kleine waardedaling tot gevolg. Al deze effecten raken slechts een beperkt deel van de woningen. Het gemiddelde effect is dus beperkt maar effecten kunnen voor bepaalde (deel)portefeuilles wel omvangrijk zijn.

Vanaf 2020 mag de streefhuur van DAEB-woningen niet boven de liberalisatiegrens liggen. Wanneer beleidsmatig een huidige DAEB-woning bij de eerstvolgende verhuring in de vrije sector verhuurd wordt dan moet men in de beleidswaarde toch met een lagere beleidshuur rekenen. Dit heeft niet alleen impact op de verwachte huuropbrengst maar ook op de hoogte van de verhuurderheffing. De gemiddelde daling op de waarde van de gehele portefeuille bedraagt 0,5%. Daarnaast is een wijziging doorgevoerd in de huurstijging. Voor alle woningen waarbij de contracthuur boven de streefhuur ligt geldt dat de huurstijging de prijsinflatie dient te volgen. Dit heeft een gemiddelde daling tot gevolg van 0,5%. Overige methodische wijzigingen (zoals het invoeren van het renovatiejaar) hebben slechts een zeer beperkt effect.

Verloop Beleidswaarde Woningen 2019 - 2020



Figuur 16: Gemiddelde verloopstaat. Gebaseerd op een gemiddelde woning.

Mutatie objectgegevens

Van de objectgegevens hebben de aanpassing van de contractgegevens en de WOZ-waarde de grootste impact. De contracthuren zijn in het afgelopen jaar gemiddeld met 2,9% gestegen als gevolg van de reguliere jaarlijkse huurverhoging en de huurverhoging bij nieuwe verhuringen en/of renovatie. Ter vergelijking, de prijsinflatie over 2019 bedroeg 2,63%. Dit leidt tot een stijging van de gemiddelde beleidswaarde met 2,7%. Daartegenover staat dat de verdere toename van de WOZ-waarde (een stijging van 9,2%) via een hogere verhuurderheffing leidt tot een lagere beleidswaarde. De gemiddelde waardedaling bedraagt 2,8% maar kan door regionale verschillen in de WOZ-waarde ontwikkeling sterk verschillen.

Waarderingsparameters marktwaarde

Belangrijke waarderingsparameters vanuit de marktwaarde zijn de gewijzigde macro-economische parameters, de lageretarieven voor de verhuurderheffing, de toekomstige WOZ-waarde ontwikkelingen en de gedaalde disconteringsvoet ten behoeve van doorexplotatie. Overige waarderingsparameters hebben slechts beperkt effect. Zo is door een lagere inschatting van het risico de disconteringsvoet fors gedaald. Waar deze in 2019 gemiddeld nog 6,21% bedroeg is deze in 2020 gedaald naar 5,87% (een daling van 0,35%-punt). Dit leidt tot een stijging van de beleidswaarde met 7,5%. Ook zijn de tarieven voor de verhuurderheffing gewijzigd. Dit heeft een waardestijging van 2,4% tot gevolg.

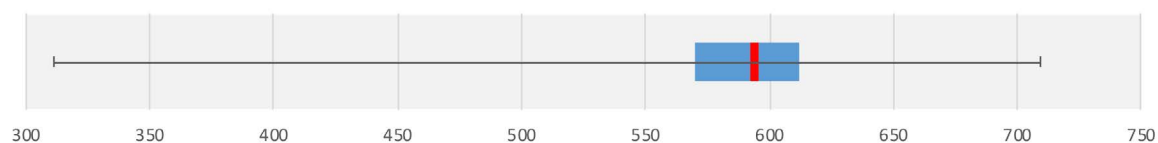
De gewijzigde macro-economische parameters uit het handboek zorgen voor een stijging van de beleidswaarde met gemiddeld 0,4%. De macro-economische parameters zijn in 2020 lager ingeschat dan in 2019. Hierdoor stijgen kosten minder hard. Tegelijkertijd is ook de toekomstige huurontwikkeling lager als gevolg van de lagere prijsinflatie. Het effect van de kosten weegt uiteindelijk zwaarder en dit leidt tot een stijging van de waarde. De toekomstige WOZ-waarde ontwikkeling wordt los bekeken. Ook deze stijging is lager ingeschat. Als gevolg van een lagere grondslag voor de verhuurderheffing leidt dit tot een stijging van de waarde van 0,8%.

Waarderingsparameters beleidswaarde

Naast de parameters die vanuit de marktwaarde doorwerken in de beleidswaarde zijn ook een aantal parameters specifiek voor de beleidswaarde relevant. Dit betreft de reguliere huurstijging op basis van corporatiebeleid, de aanpassing van het streefhuurbeleid (inclusief erfpacht), de aanpassing van onderhoudskosten (inclusief achterstallig onderhoud) en de aanpassing van de beheerkosten.

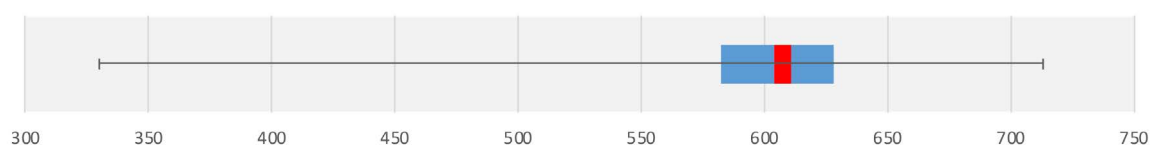
De gemiddelde reguliere huurstijging boven inflatie is ten opzichte van 2019 nauwelijks gewijzigd. Veel corporaties hanteren in beide jaren een inflatievolgend beleid. Doordat meer corporaties aangeven geen opslagen te hanteren of zelfs met afslagen rekenen is een waardedaling zichtbaar van 0,2%. Hiernaast is het streefhuurbeleid significant aangepast. De gemiddelde beleidshuur is van 581 euro eind 2019 met 2,8% gestegen naar 597 euro eind 2020. Dit levert een waardestijging op van 5,8%.

Gemiddelde beleidshuur 2019 Spreiding, mediaan en de middelste 50% observatie



Figuur 17: Boxplot gemiddelde beleidshuur 2019. Gebaseerd op het gemiddelde per corporatie.

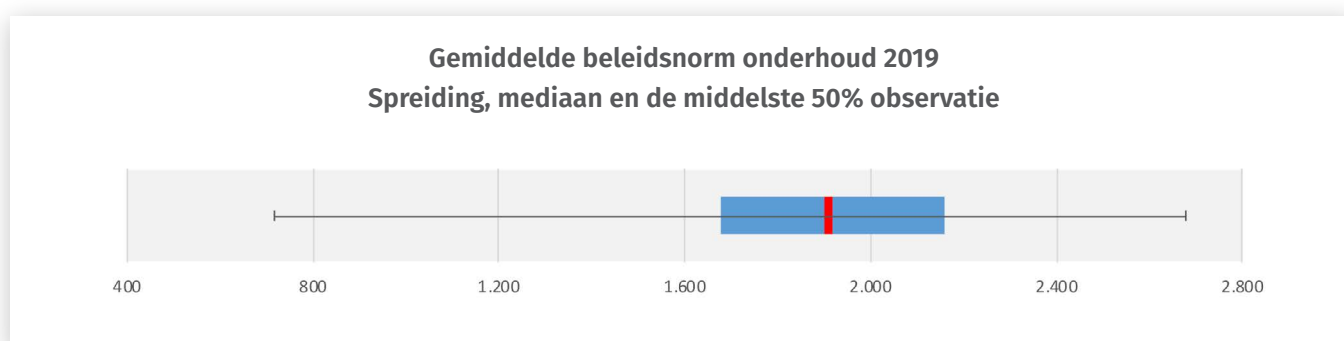
Gemiddelde beleidshuur 2020 Spreiding, mediaan en de middelste 50% observatie



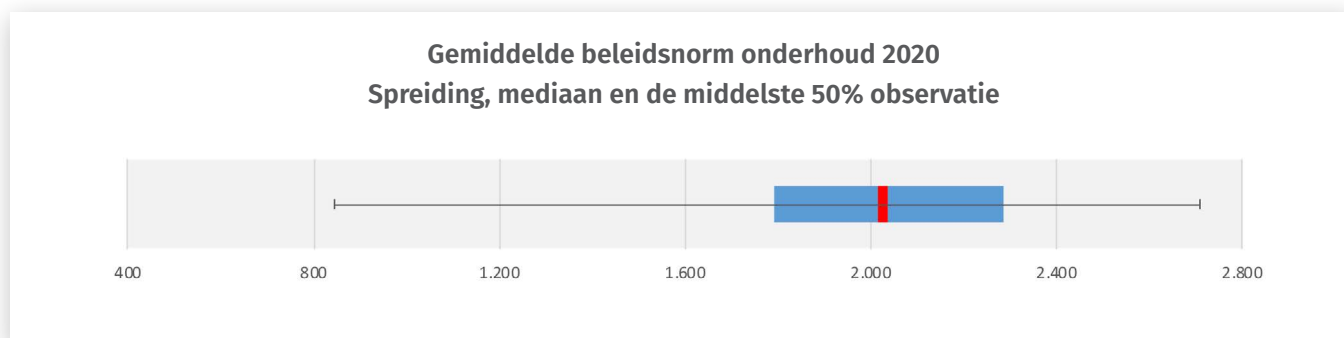
Figuur 18: Boxplot gemiddelde beleidshuur 2020. Gebaseerd op het gemiddelde per corporatie.

In handboek 2019 zijn de definities voor het vaststellen van de beleidsnorm onderhoud en beheer gewijzigd. Niet alleen in 2019 maar ook in 2020 krijgen wij signalen dat veel corporaties nog zoekende zijn naar een eenduidige interpretatie van deze definities. Uit onze analyse kunnen we gehanteerde normen afleiden, maar niet welke onderliggende uitgangspunten de desbetreffende corporaties hebben gehanteerd. Gemiddeld zien we voor zowel de beleidsnorm onderhoud als beheerkosten een stijging. Deze stijging bedraagt respectievelijk 6,9% (onderhoud) en 2,1% (beheer).

Om het effect van de verschuiving tussen beheer en onderhoud uit te sluiten, beschouwen we ook de optelling van beide normen. Op grond hiervan kan worden geconcludeerd dat de gemiddelde kosten voor beheer en onderhoud gestegen zijn met 5,3%. Dat is fors hoger dan de gerealiseerde loonstijging en onderhoudsinflatie van 2020 (respectievelijk 2,5% en 3,5%). Het effect van deze stijging op de beleidswaarde is een daling van 8,2% (een daling van 7,3% a.g.v. de hogere onderhoudsnorm en 0,9% a.g.v. de hogere beleidsnorm voor beheerkosten).

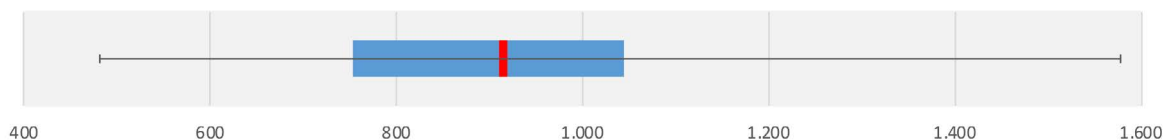


Figuur 19: Boxplot gemiddelde beleidsnorm onderhoud 2019. Gebaseerd op het gemiddelde per corporatie.



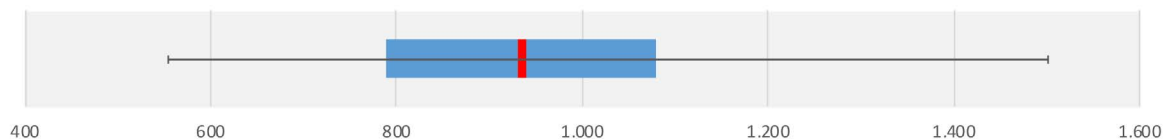
Figuur 20: Boxplot gemiddelde beleidsnorm onderhoud 2020. Gebaseerd op het gemiddelde per corporatie.

Gemiddelde beleidsnorm beheer 2019
Spreiding, mediaan en de middelste 50% observatie



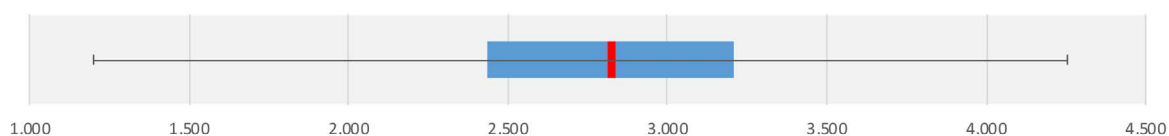
Figuur 21: Boxplot gemiddelde beleidsnorm beheer 2019. Gebaseerd op het gemiddelde per corporatie.

Gemiddelde beleidsnorm beheer 2020
Spreiding, mediaan en de middelste 50% observatie



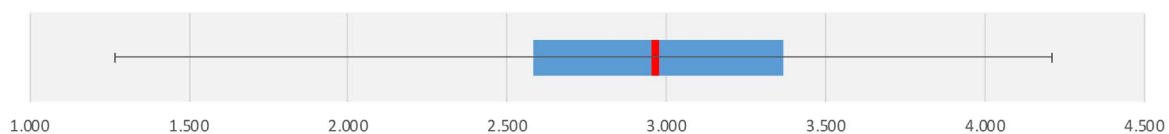
Figuur 22: Boxplot gemiddelde beleidsnorm beheer 2020. Gebaseerd op het gemiddelde per corporatie.

Gemiddelde beleidsnorm onderhoud + beheer 2019
Spreiding, mediaan en de middelste 50% observatie



Figuur 23: Boxplot gemiddelde beleidsnorm onderhoud + beheer 2019. Gebaseerd op het gemiddelde per corporatie.

Gemiddelde beleidsnorm onderhoud + beheer 2020
Spreiding, mediaan en de middelste 50% observatie



Figuur 24: Boxplot gemiddelde beleidsnorm onderhoud + beheer 2020. Gebaseerd op het gemiddelde per corporatie.



Meer informatie?

Heb je vragen naar aanleiding van dit artikel? Heb je behoefte aan extra informatie of heb je interesse in een analyse op maat? Neem gerust contact op met een van de onderstaande contactpersonen. Dan verkennen we samen de mogelijkheden.



Bram Leermakers

Consultant

+31 20 700 97 39

Bram.Leermakers@ortec-finance.com



Coen Raveslout

Consultant

+31 10 700 57 75

Coen.Raveslout@ortec-finance.com



ORTEC
FINANCE

contact@ortecfinance.com | www.ortecfinance.com

Rotterdam | Amsterdam | London | Toronto | Zurich | Melbourne