

Marktpresentatie Vastgoedwaarderingen

18 juni 2025

Dirk Jan Remmerswaal
Auke van Boven

99.3554

108.365

122.3354

100.665

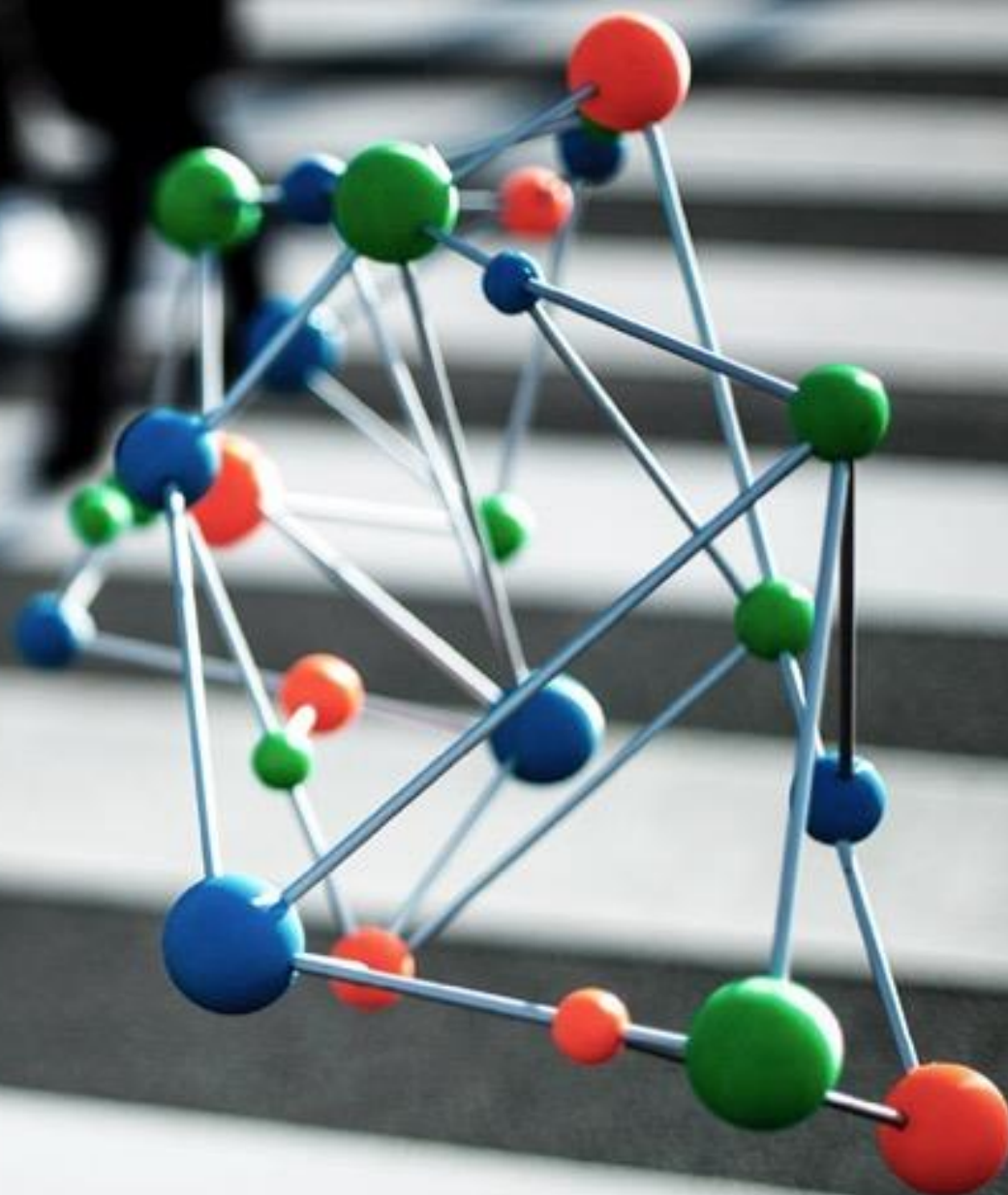
106.5548





Marktwaaarde 2024

Marktwaaarde- en
parameterontwikkeling





Inhoud

- Dataset
- Waardeontwikkeling
- Vergelijking basis- vs fullvariant
- Gebruikte vrijheidsgraden
- Conclusies

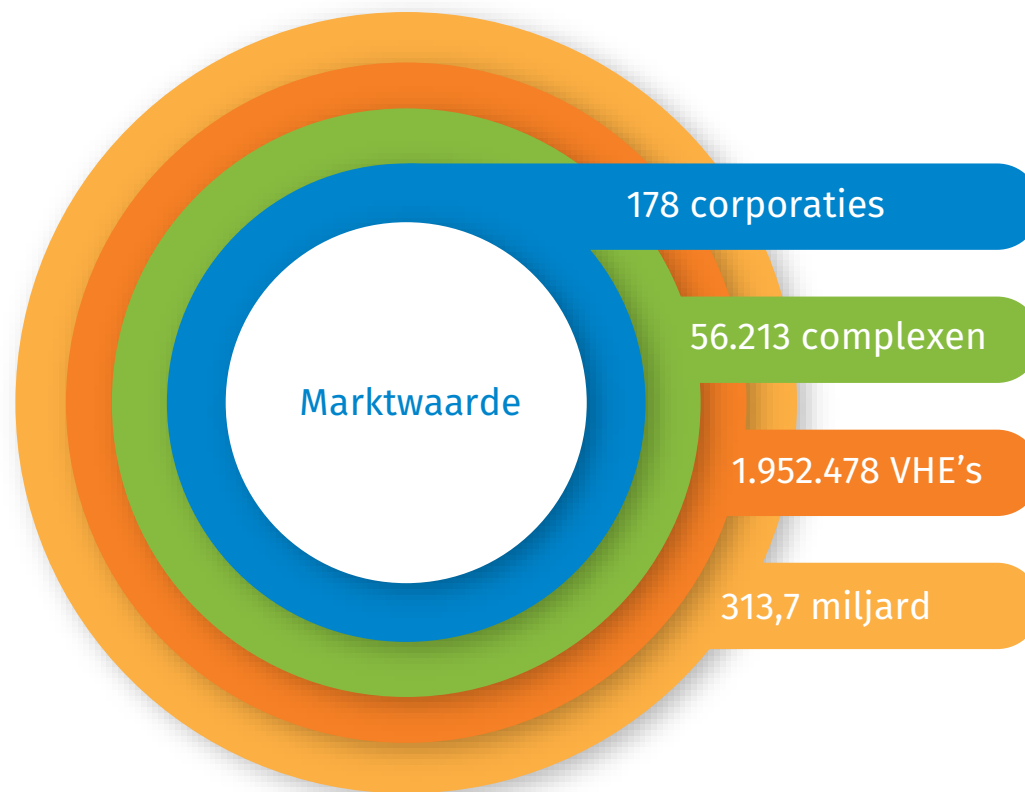
Dataset





Dataset

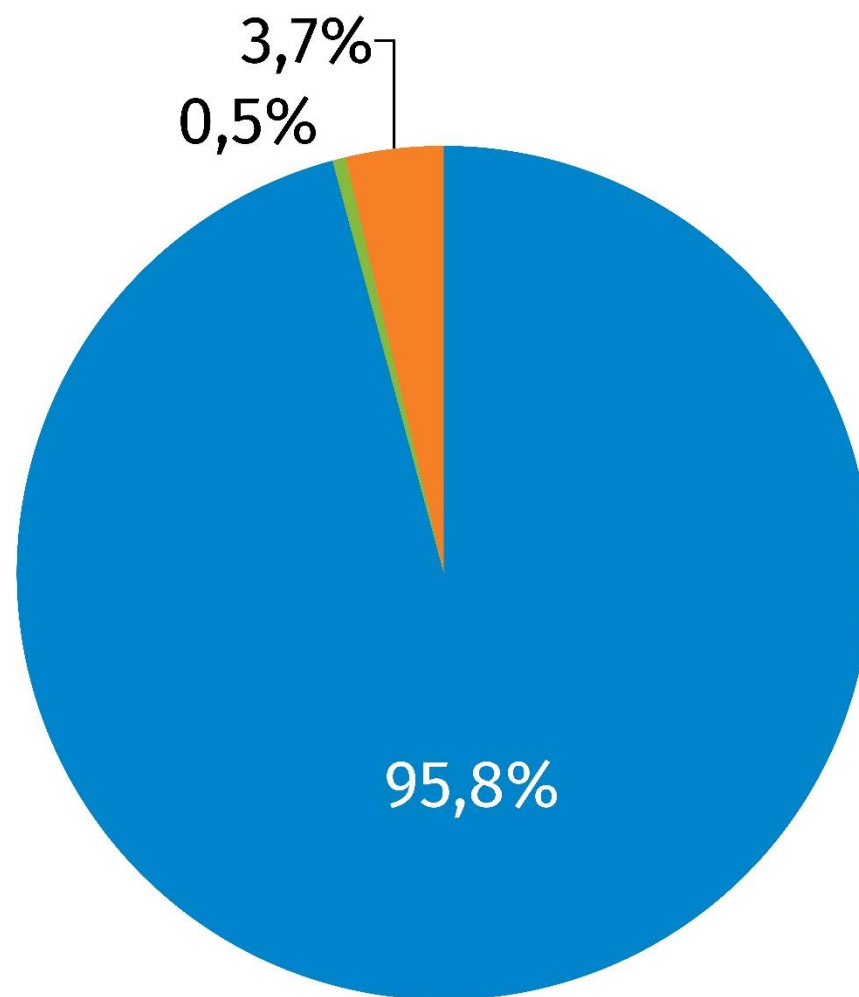
Marktwaaarde





Dataset

Vastgoedtype



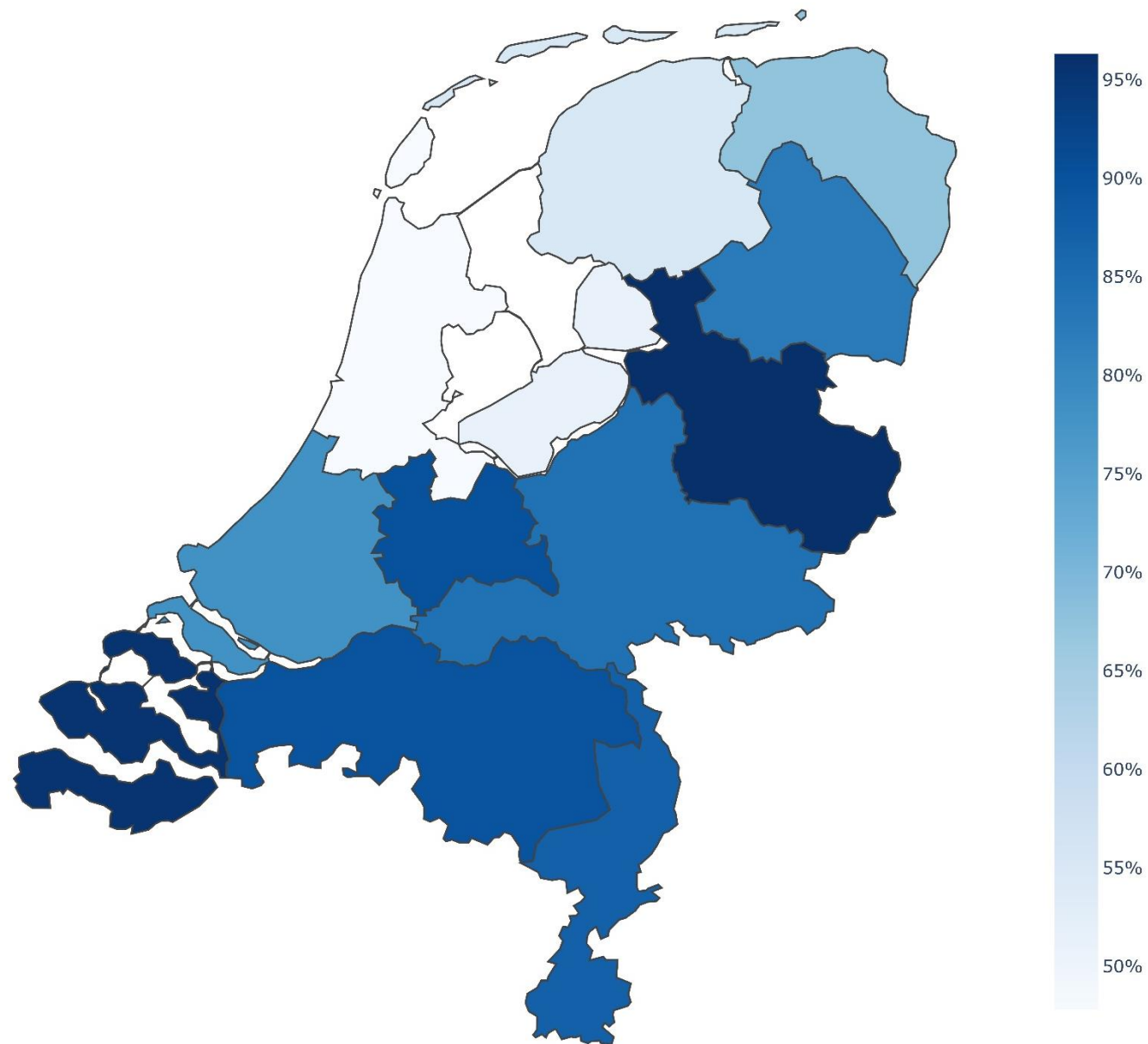
■ Woningen ■ BOG/MOG/ZOG ■ Parkeren

Dataset

Dekking (woningen)

75,9%

Vorig jaar: 70,1%

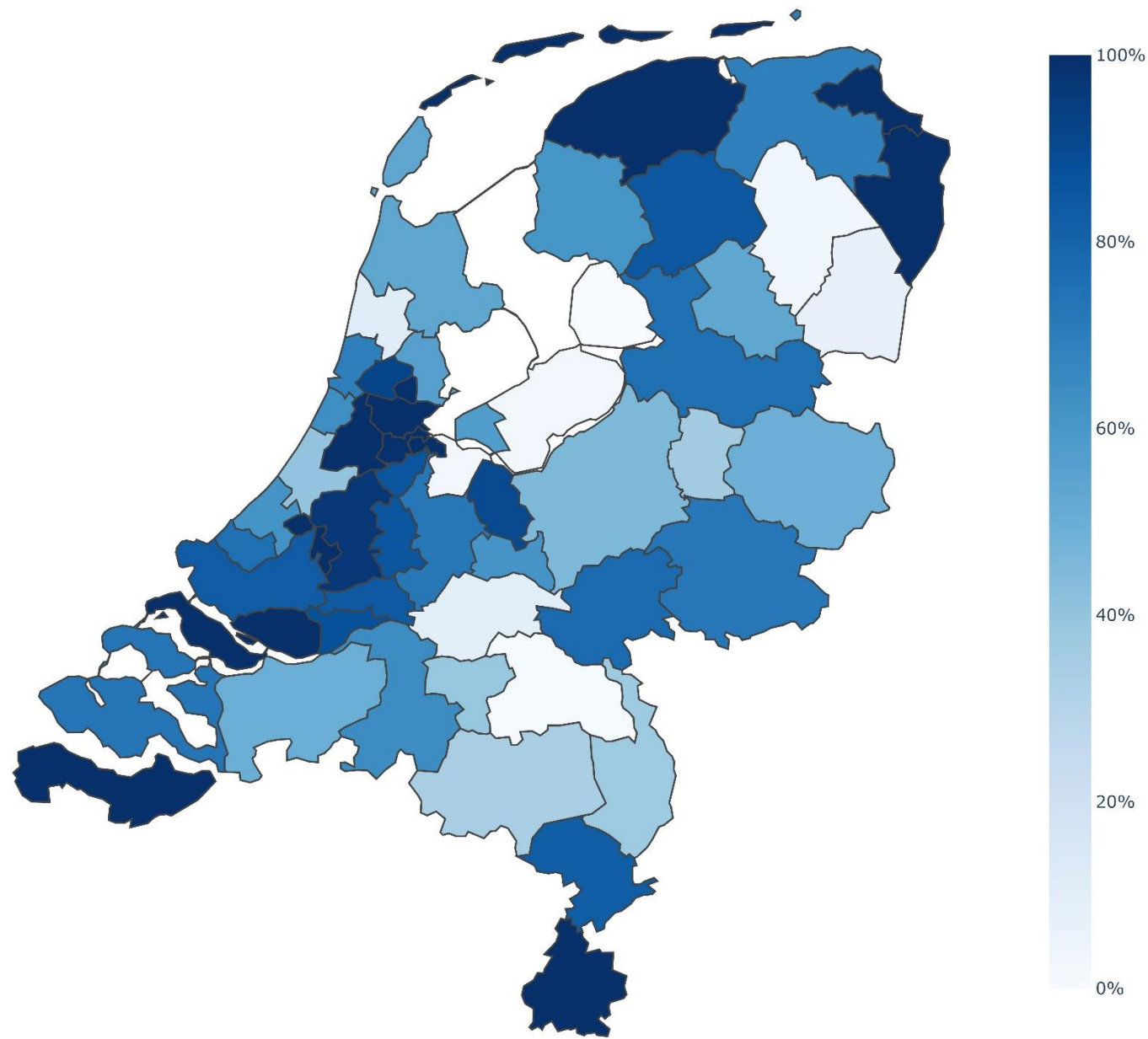


Dataset

Gebruik Fullvariant

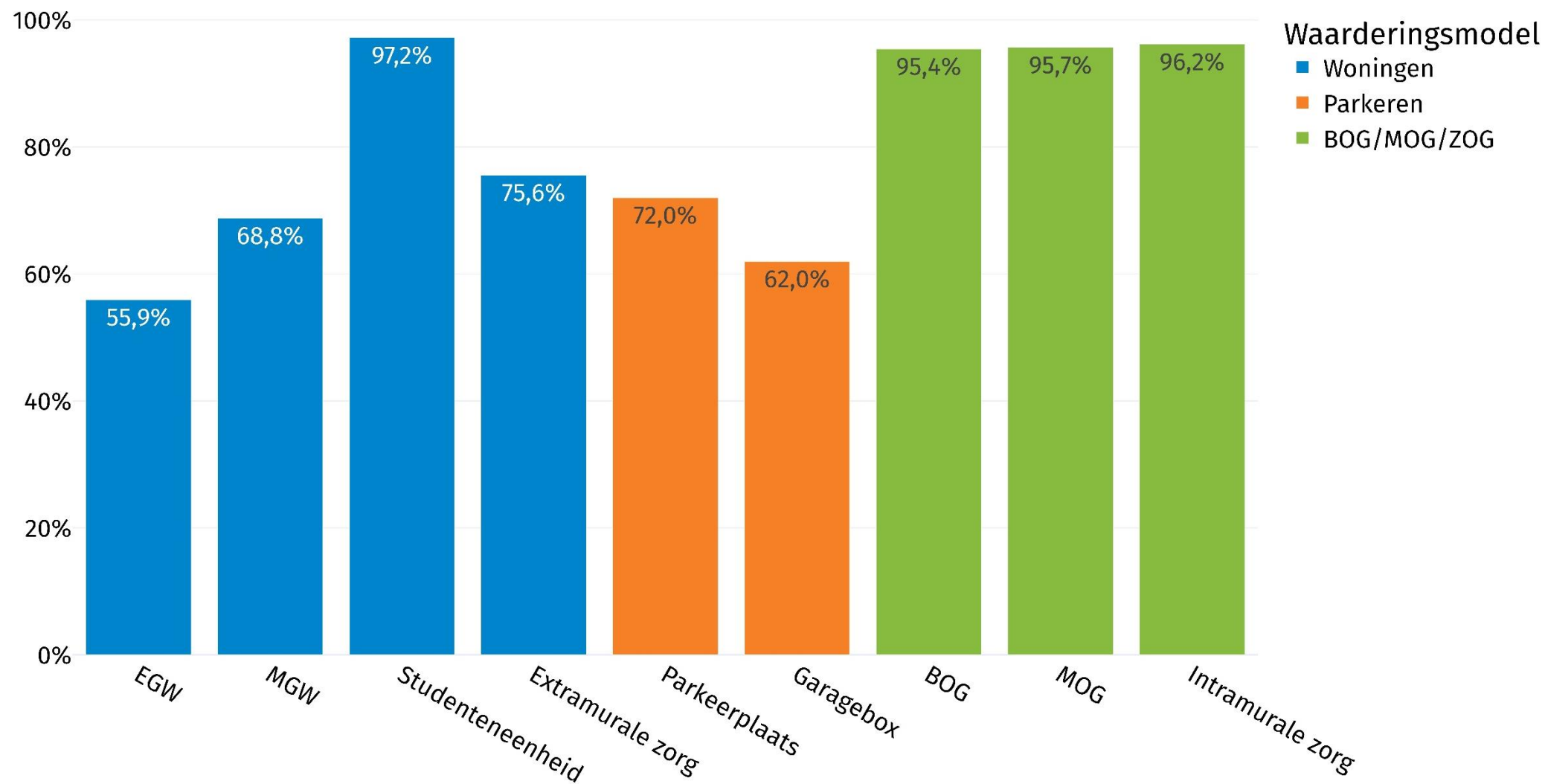
64,6%

Vorig jaar: 67,1%



Dataset

Gebruik fullvariant naar (handboek)type

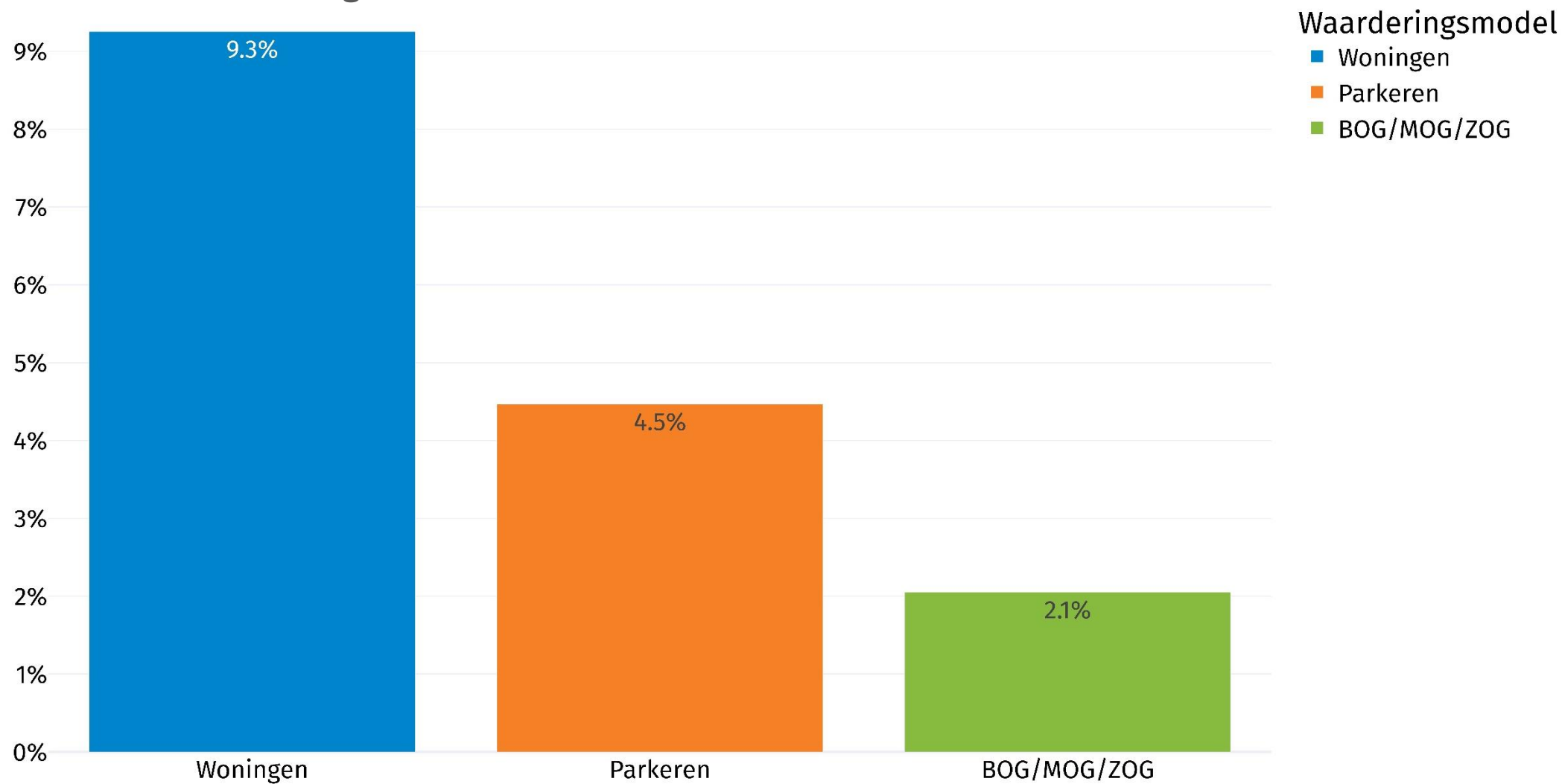


Waardeontwikkeling



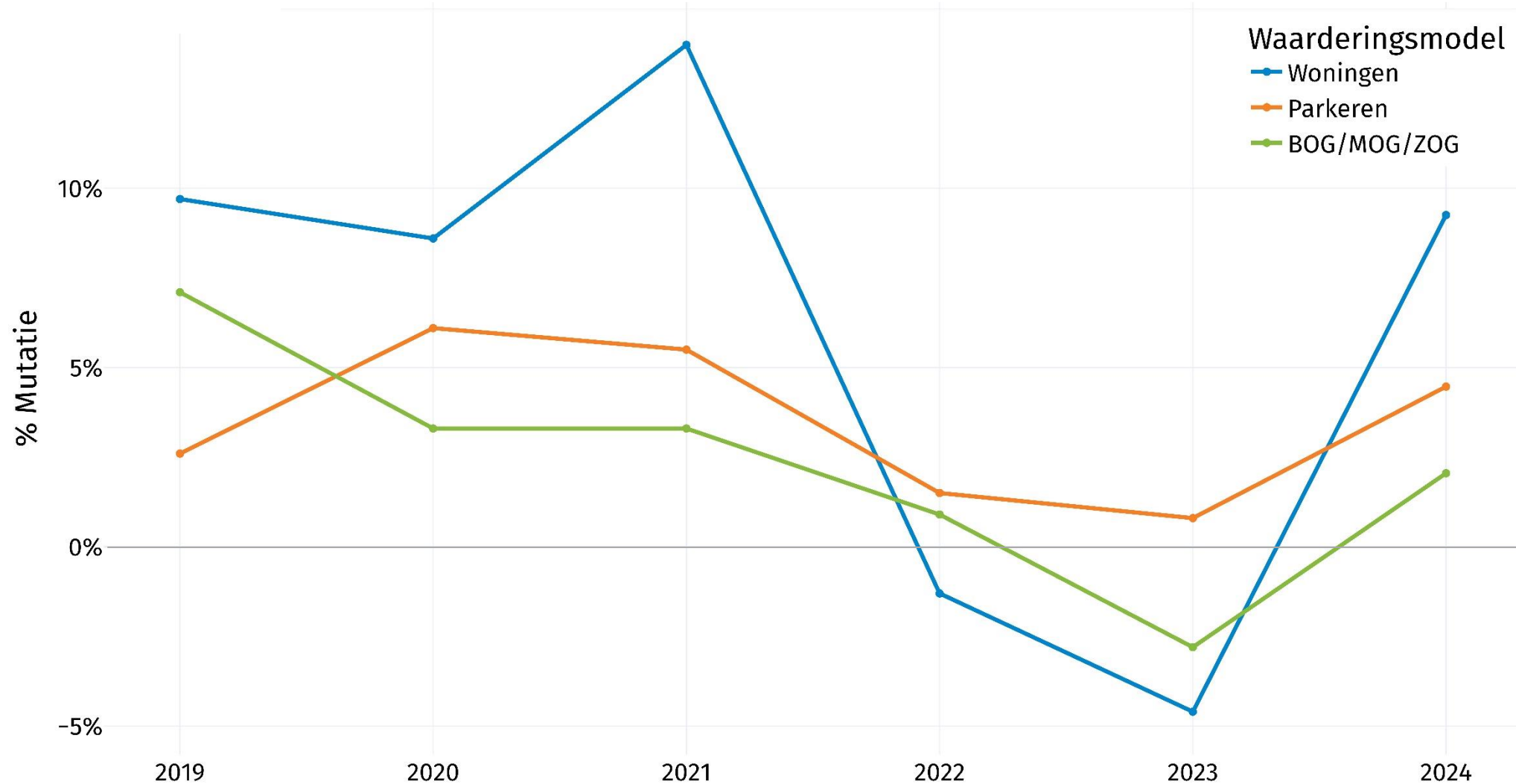
Waardeontwikkeling

Marktwaaarde naar waarderingsmodel



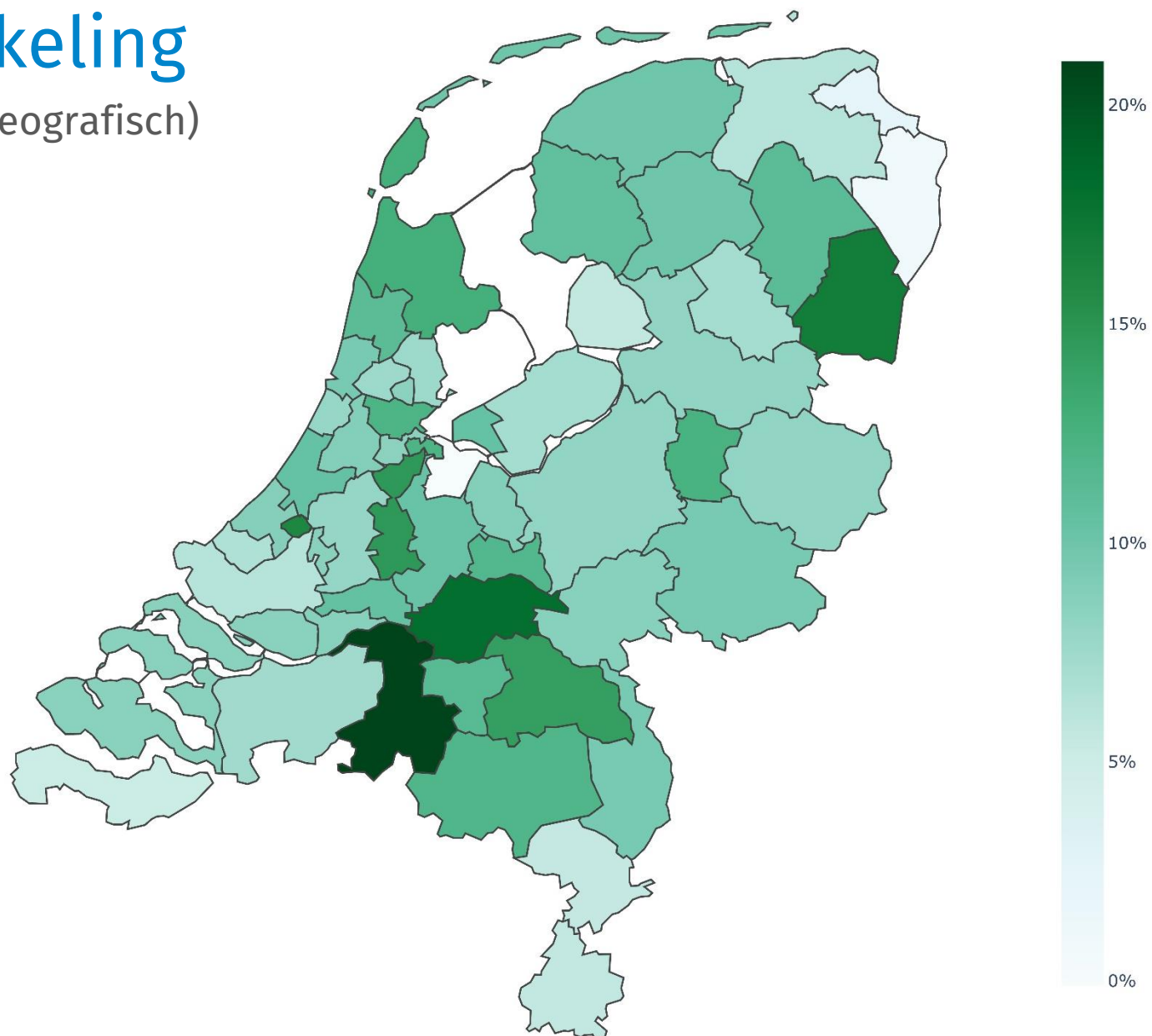
Waardeontwikkeling

Marktwaaarde (meerjarig) naar waarderingmodel



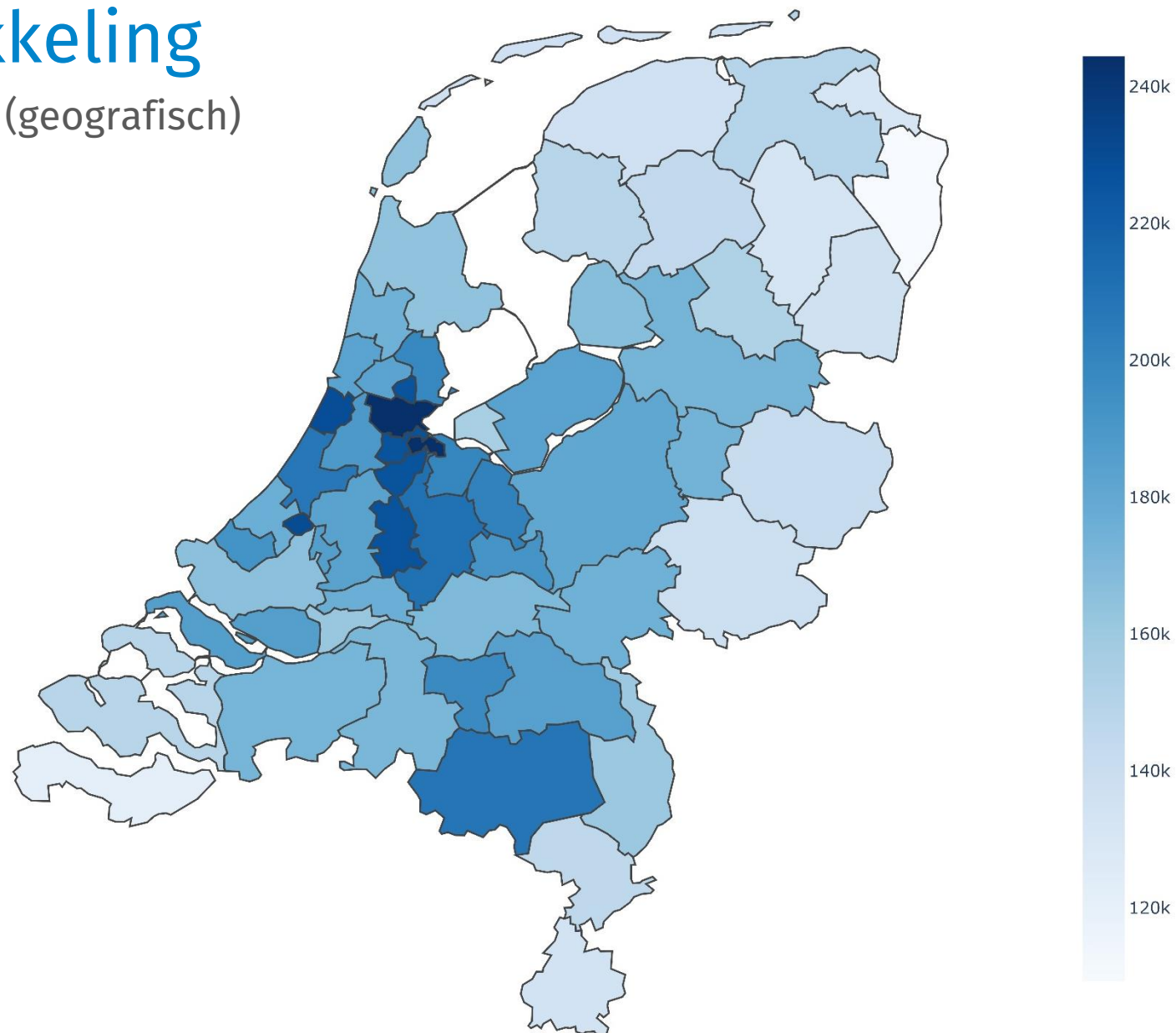
Waardeontwikkeling

Marktwaaarde woningen (geografisch)



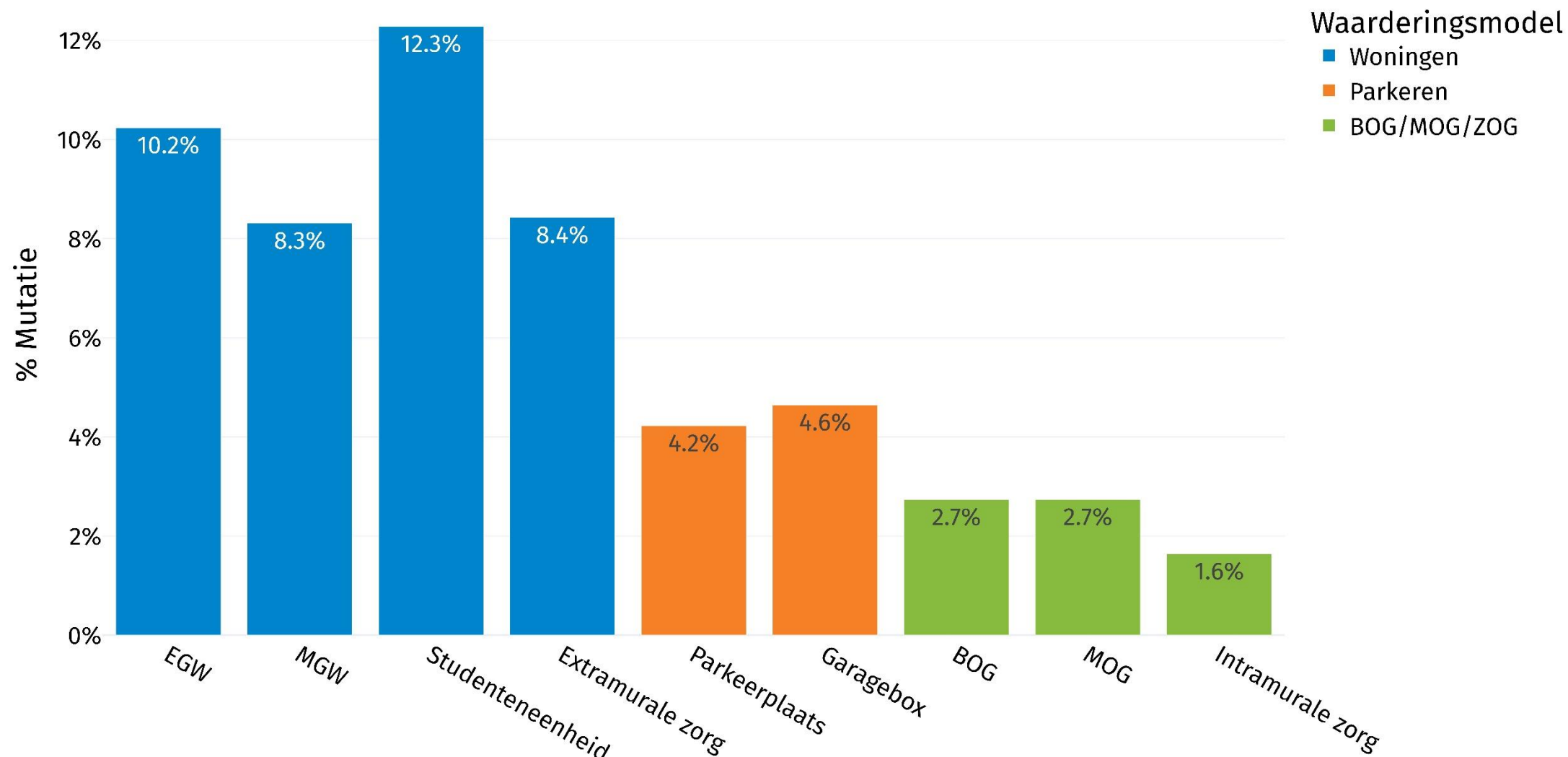
Waardeontwikkeling

Marktwaaarde per woning (geografisch)



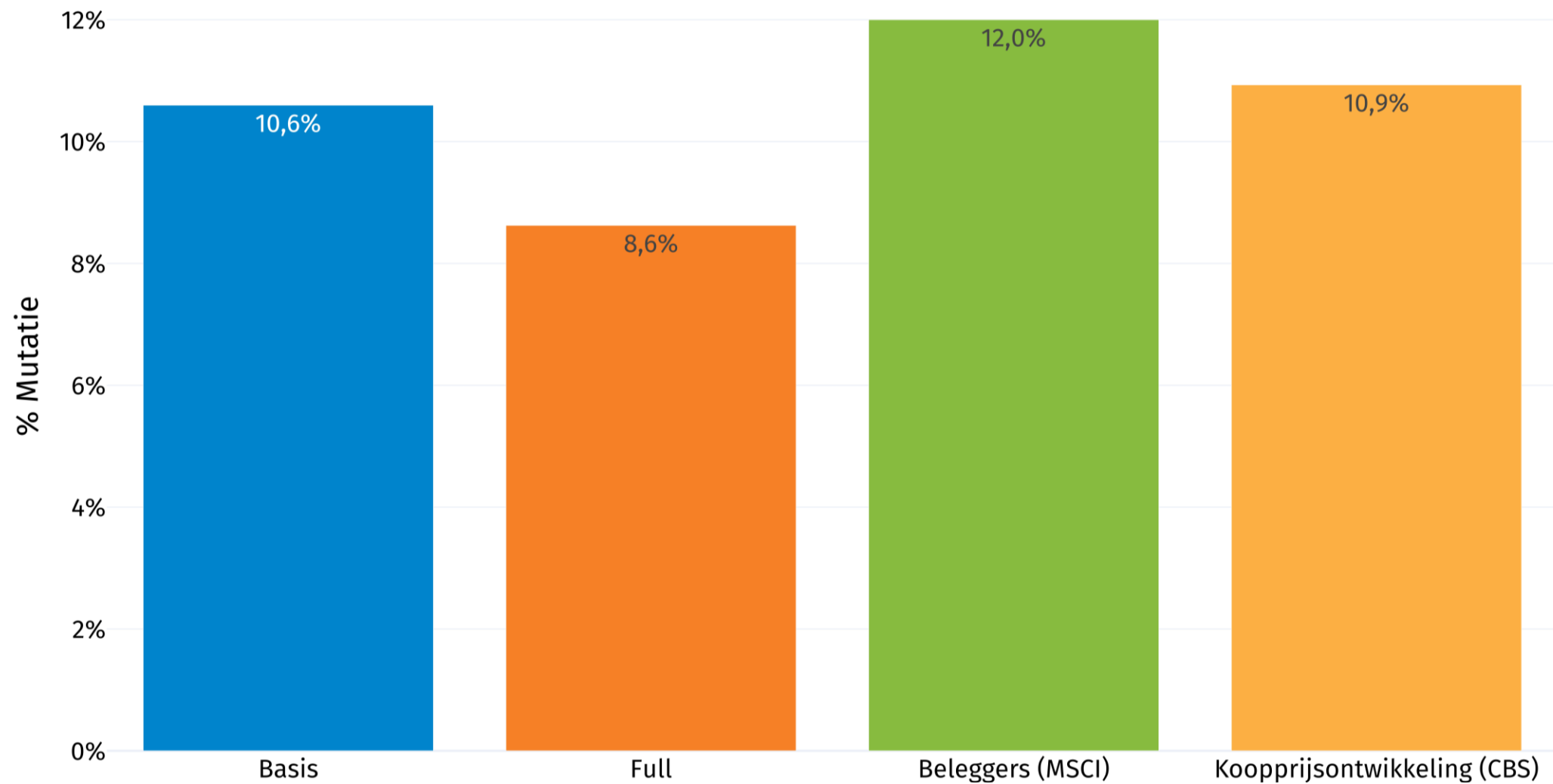
Waardeontwikkeling

Marktwaaarde naar (handboek)type



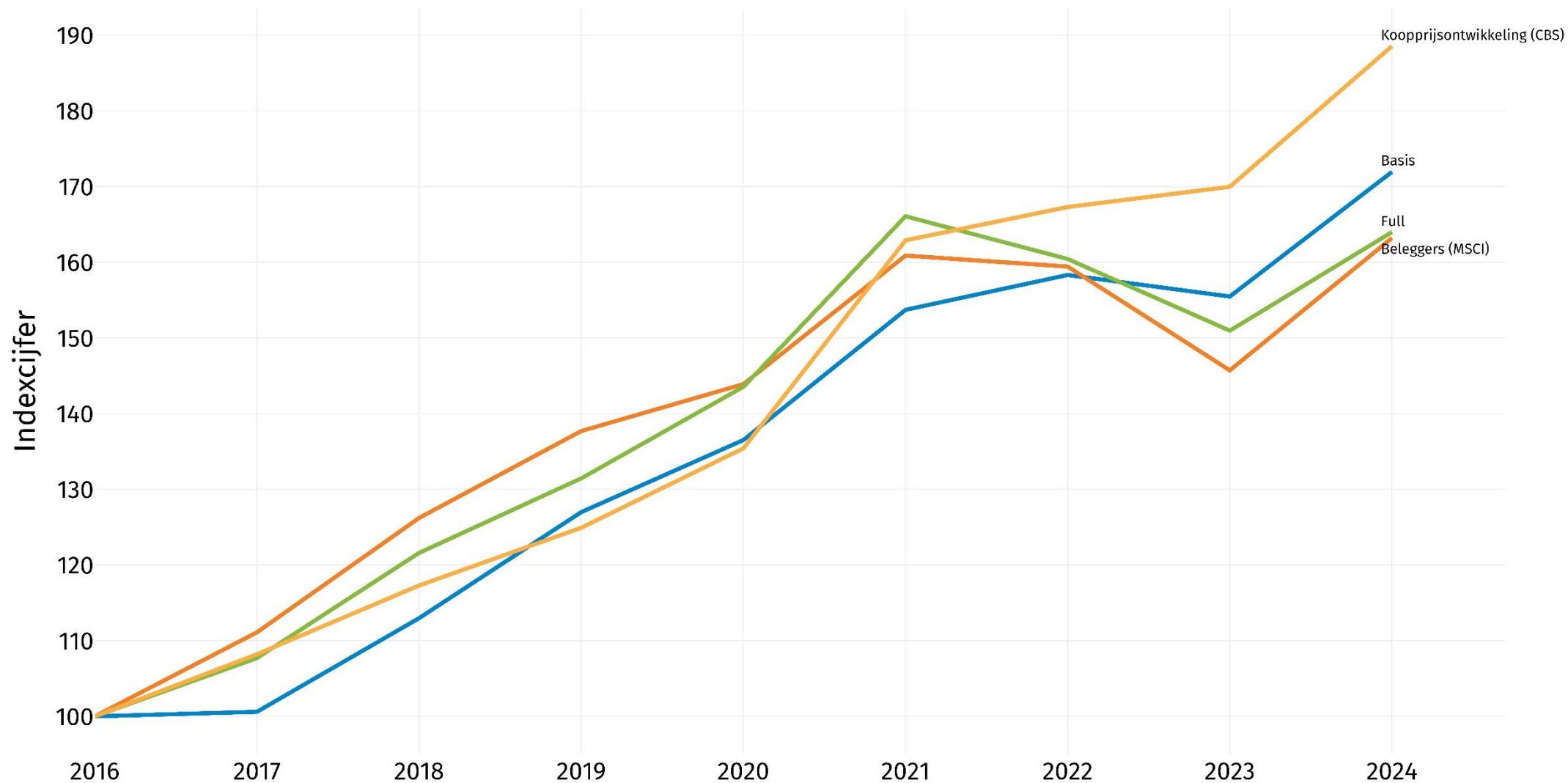
Waardeontwikkeling

Marktwaaarde naar waarderingstype



Waardeontwikkeling

Meerjarige waardeontwikkeling



Vergelijking basis- vs fullvariant

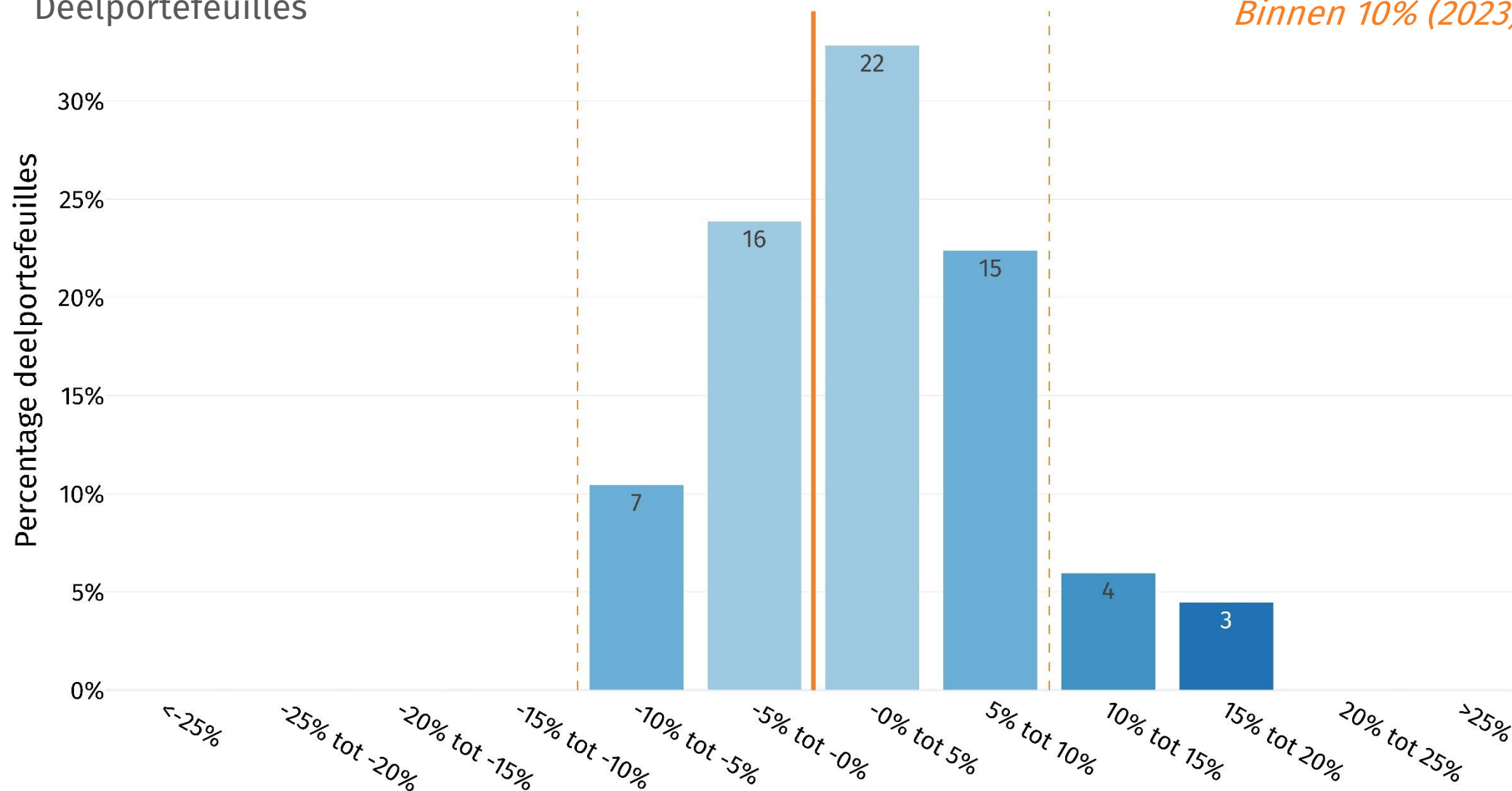


Vergelijking basis- vs fullvariant

Deelportefeuilles

Basis binnen 10% van Full: 89,6%

Binnen 10% (2023): 89,7%

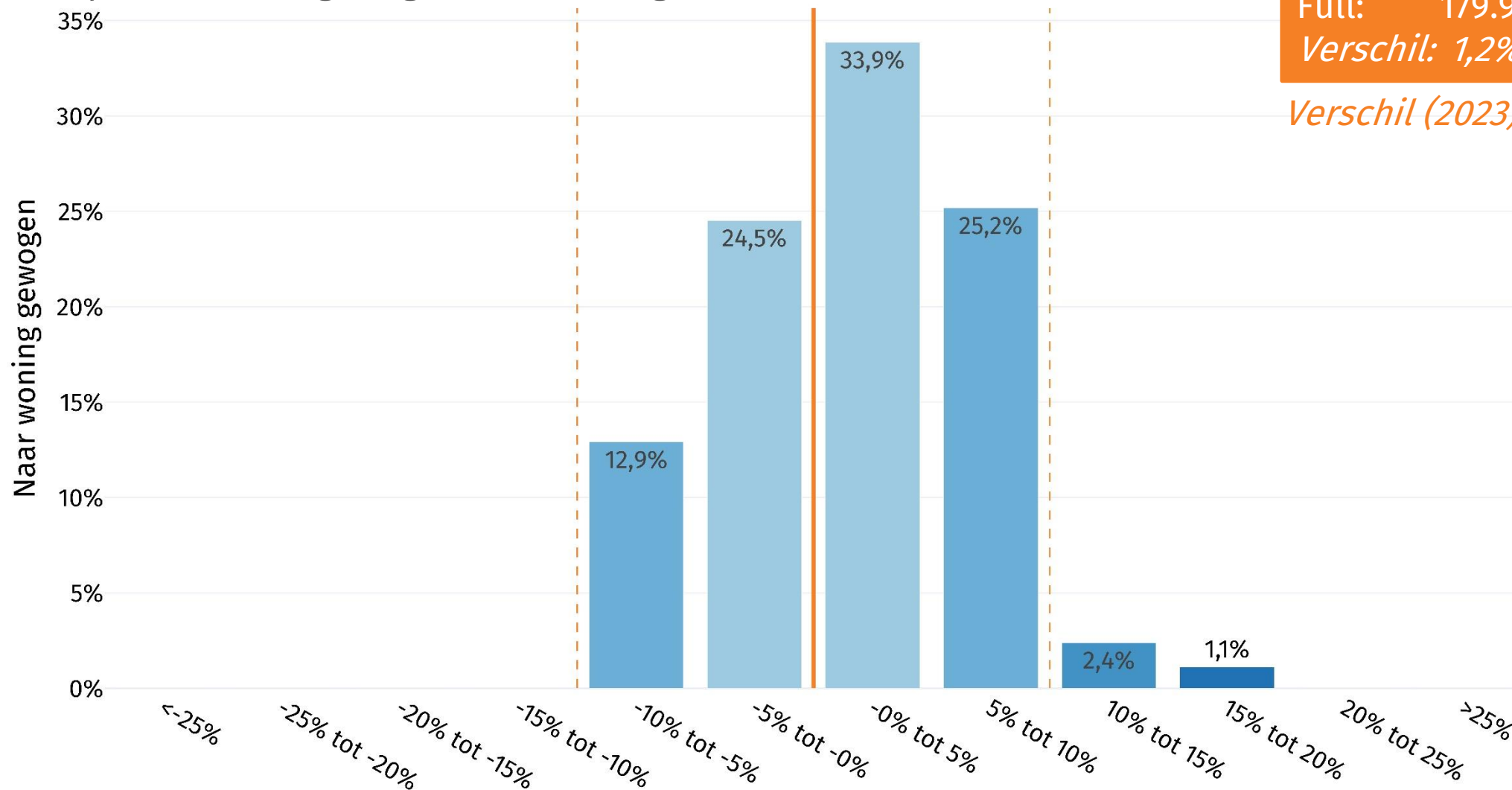


Vergelijking basis- vs fullvariant

Deelportefeuilles (gewogen naar woningen)

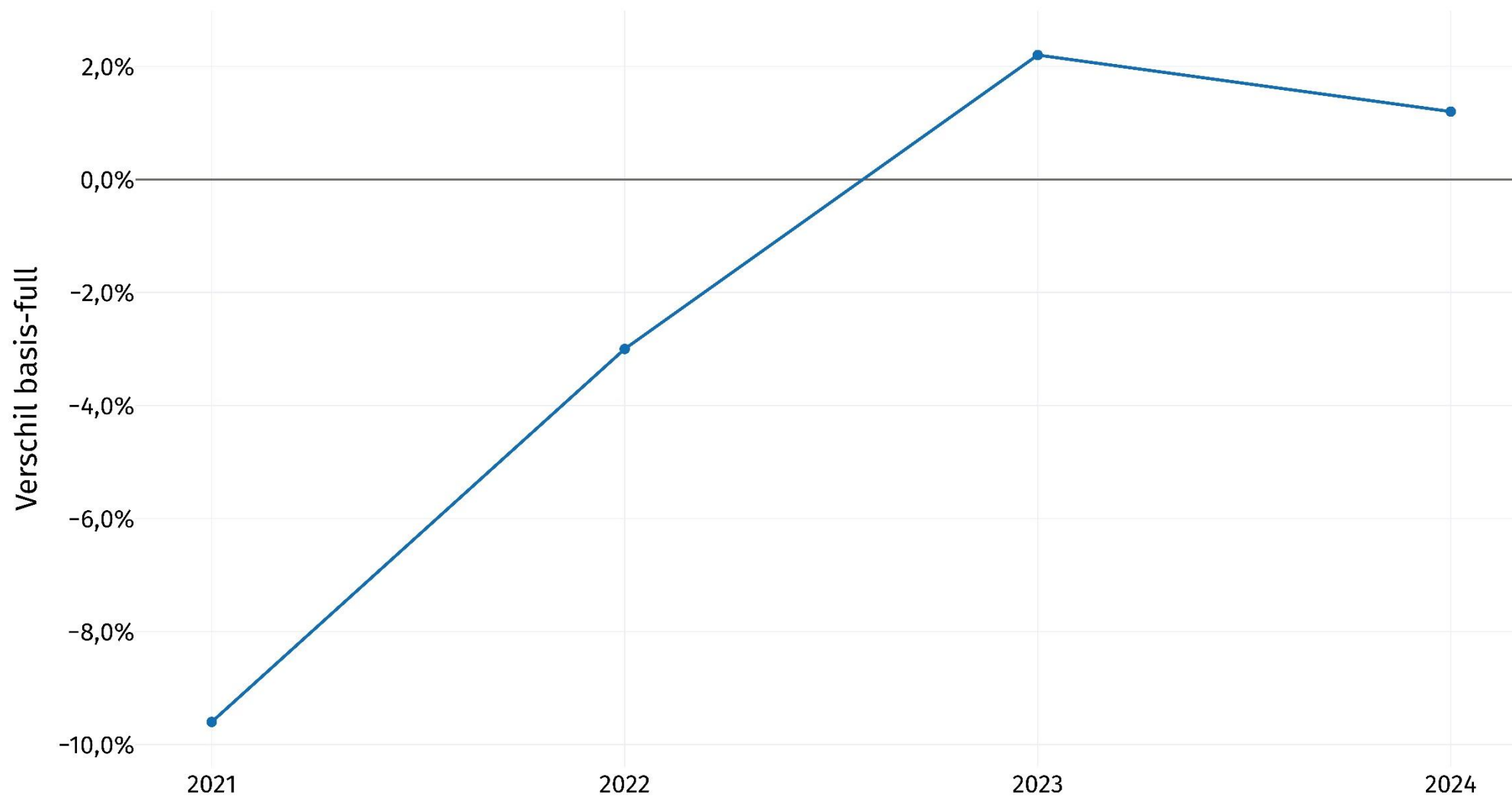
Basis: 182.058
Full: 179.936
Vershil: 1,2%

Vershil (2023): 2,2%



Vergelijking basis- vs fullvariant

Deelportefeuilles (gewogen naar woningen) meerjarig

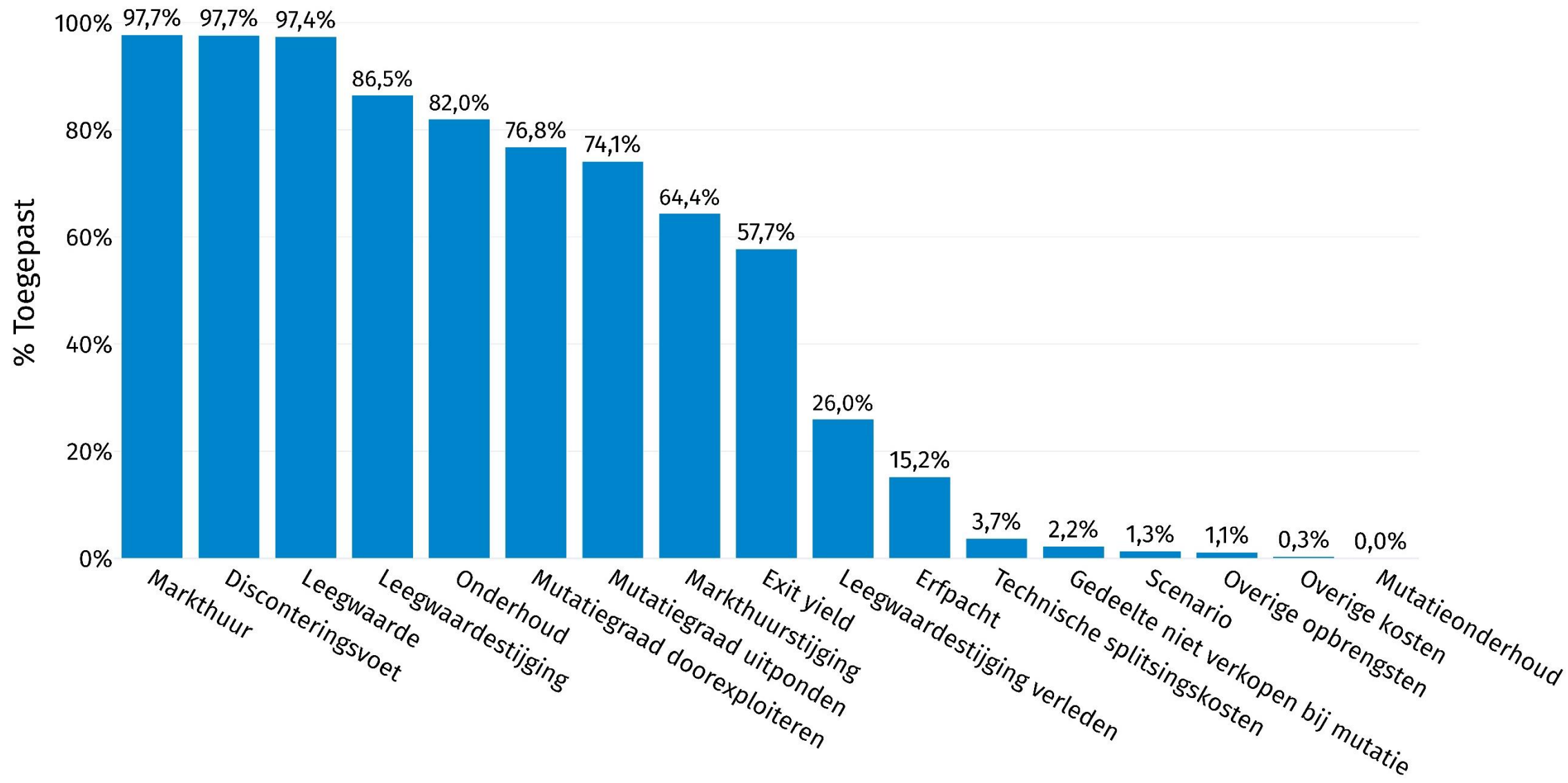


Gebruikte vrijheidsgraden



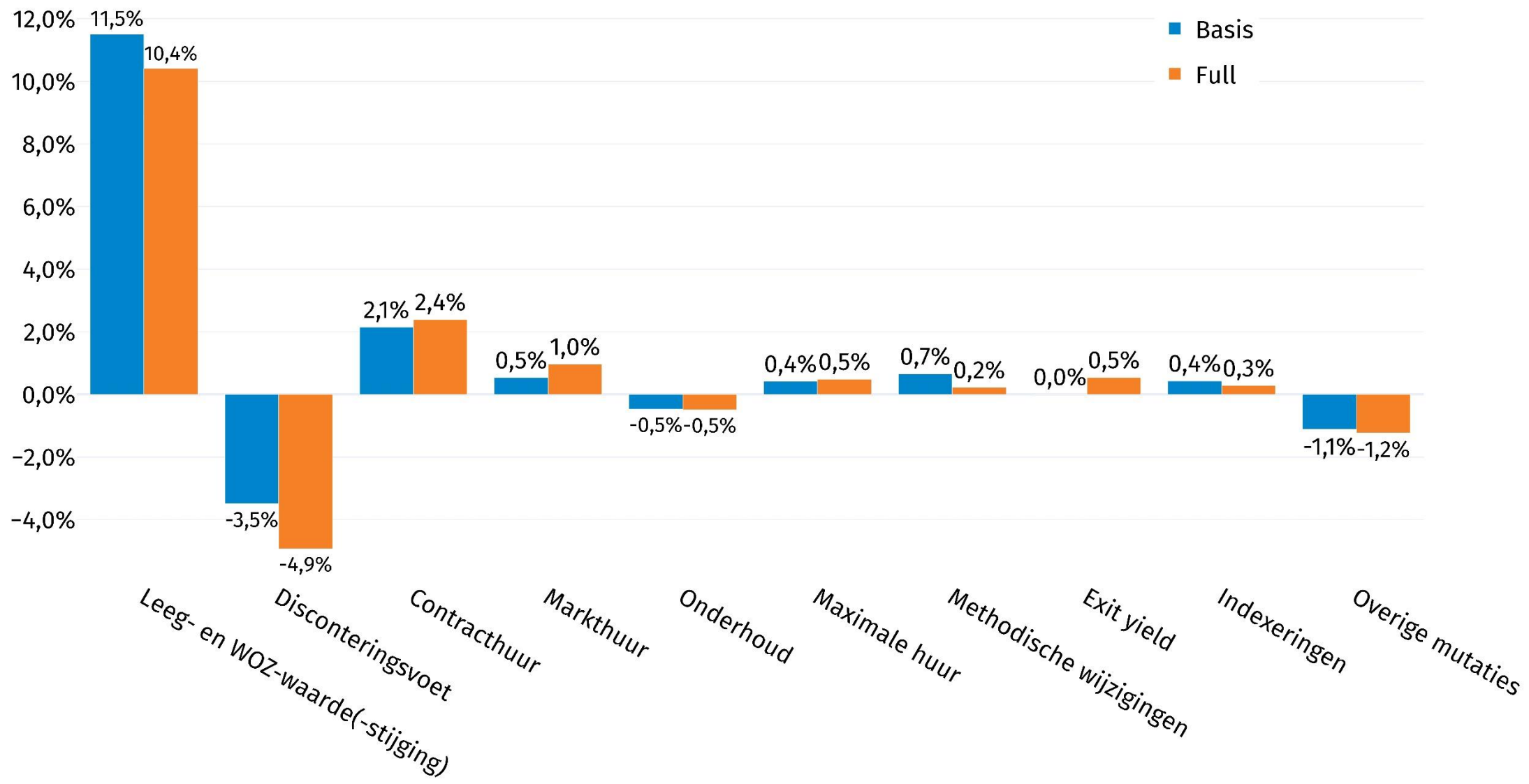
Gebruikte vrijheidsgraden

Toegepaste vrijheidsgraden



Gebruikte vrijheidsgraden

Waardedrijvers (marktwaaarde)



Gebruikte vrijheidsgraden

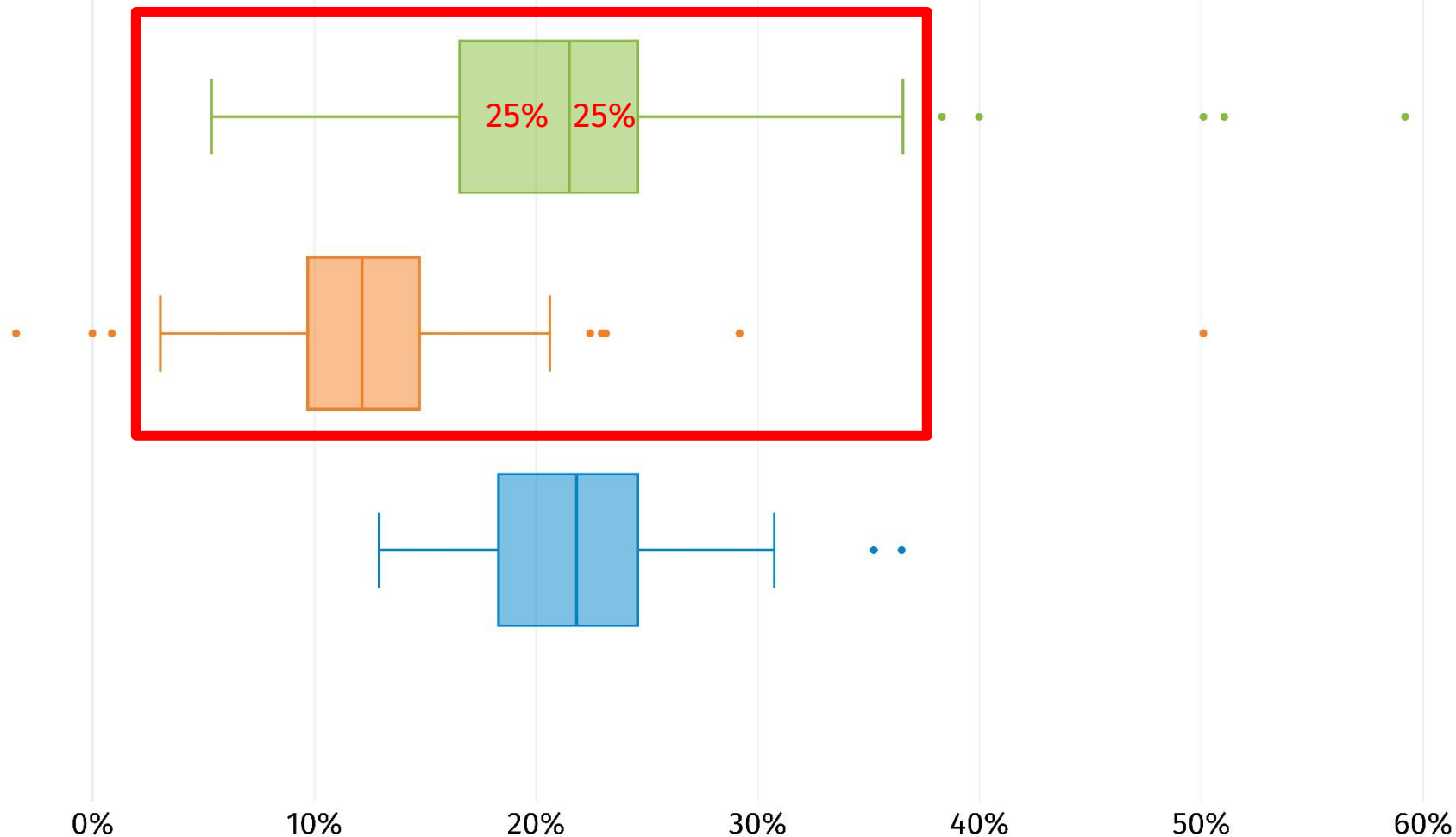
Aanpassing leegwaarde

Gemiddelde
≠
Mediaan

Waarderingstype

- Basis
- Full
- Full (handboek)

Dezelfde portefeuilles

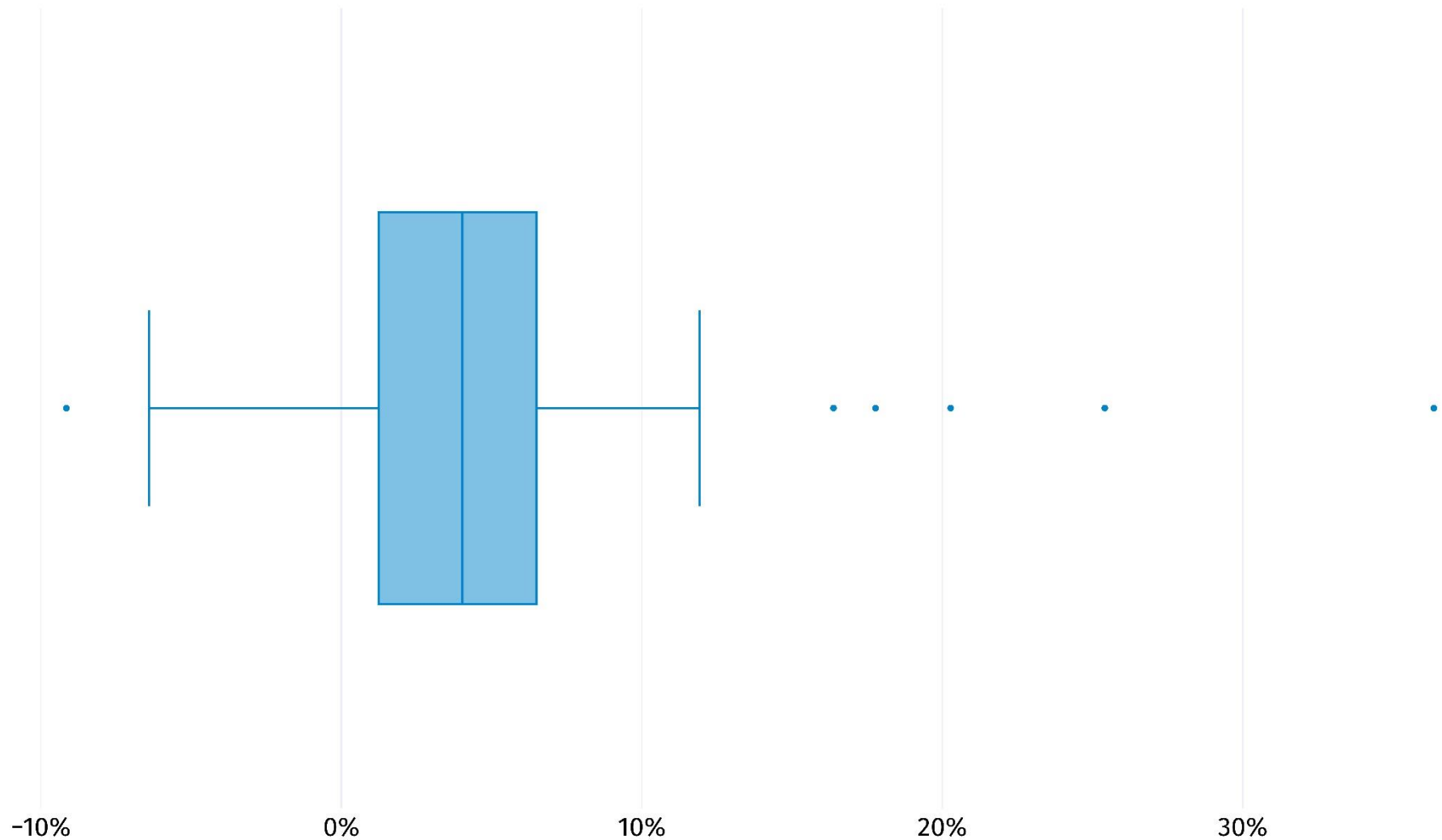




Gebruikte vrijheidsgraden

Aanpassing WOZ-waarde primo jaar -1

Gemiddelde
≠
Mediaan



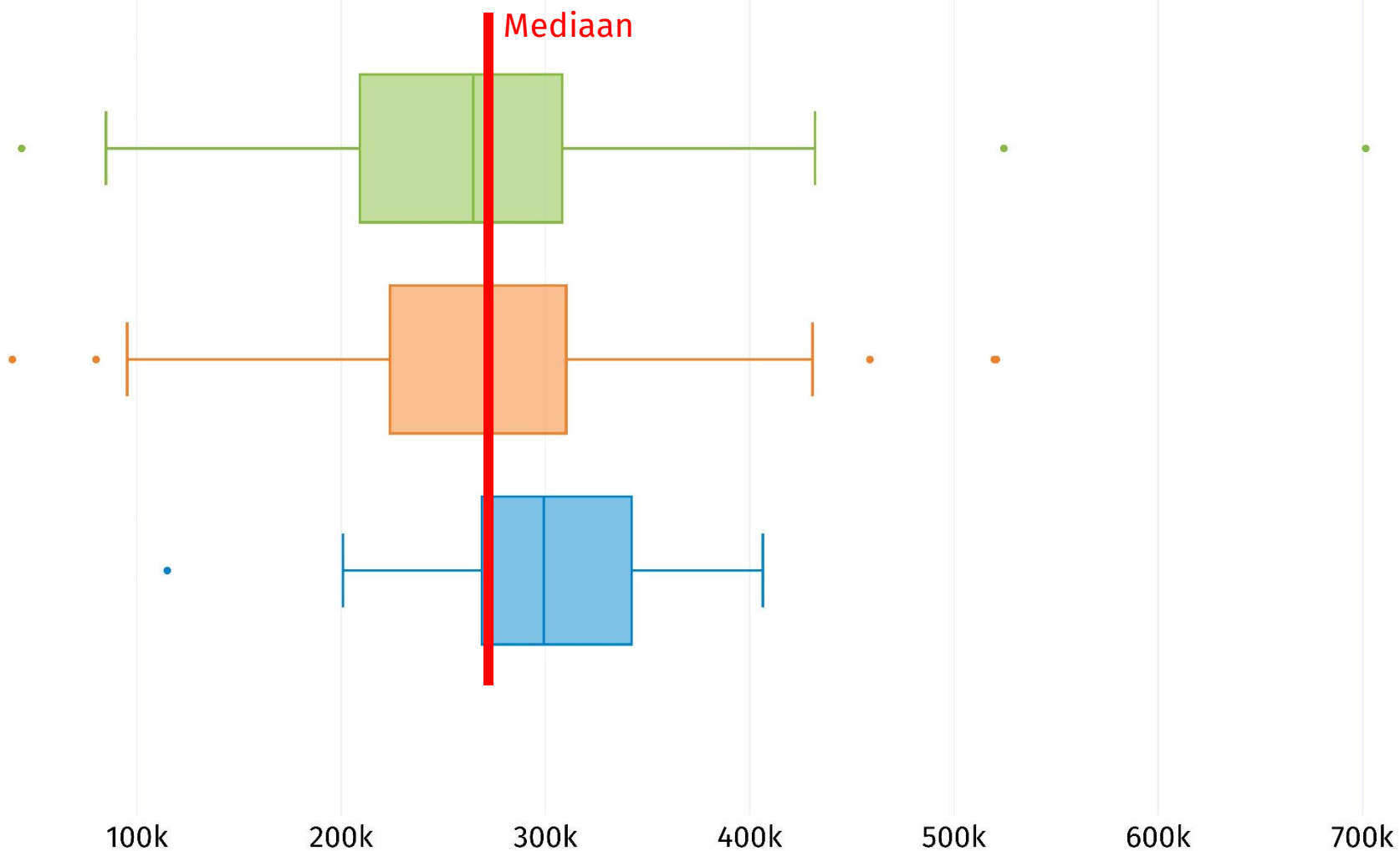
Gebruikte vrijheidsgraden

Toegepaste leegwaarde

Gemiddelde
≠
Mediaan

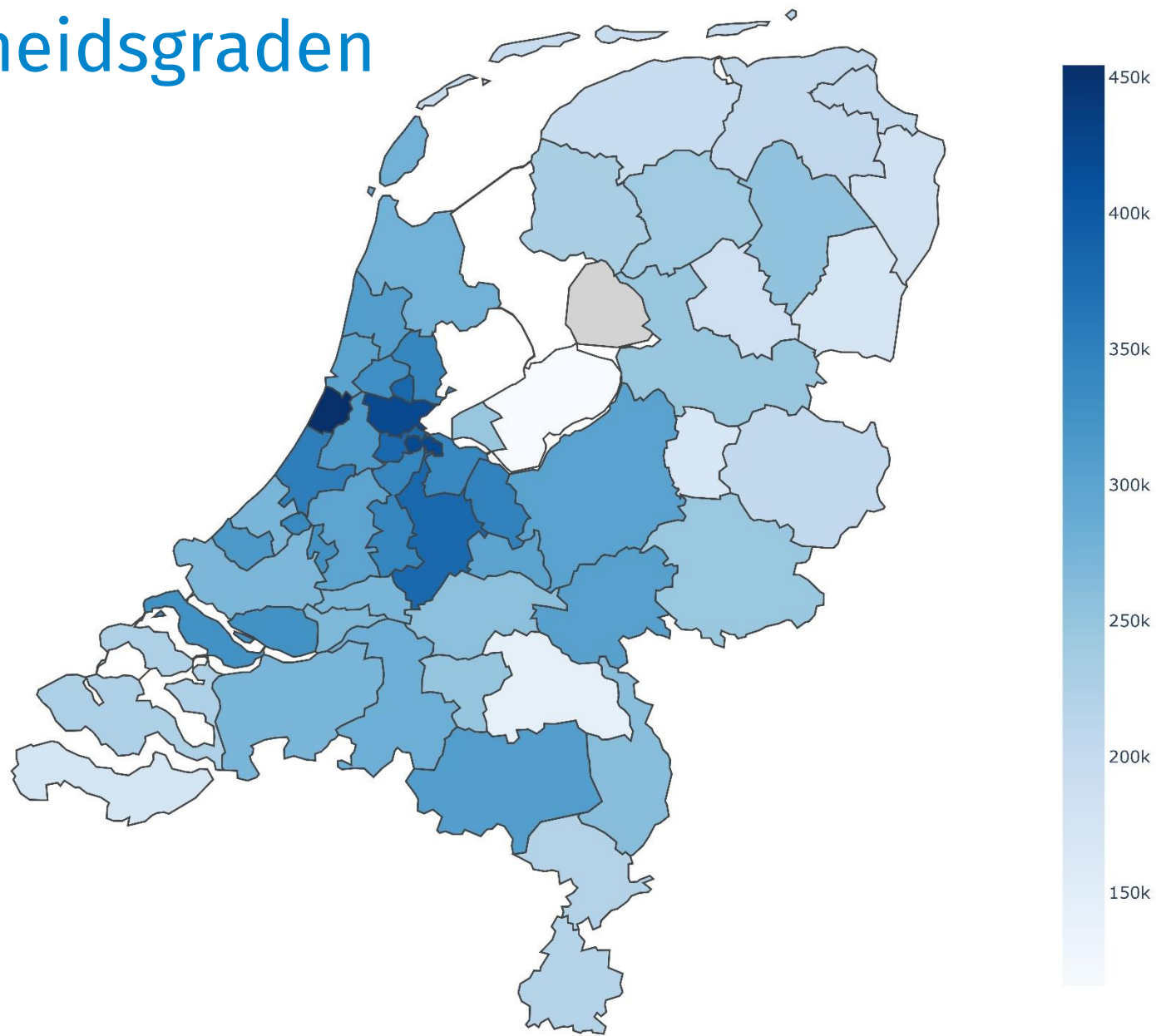
Waarderingstype

- Basis
- Full
- Full (handboek)



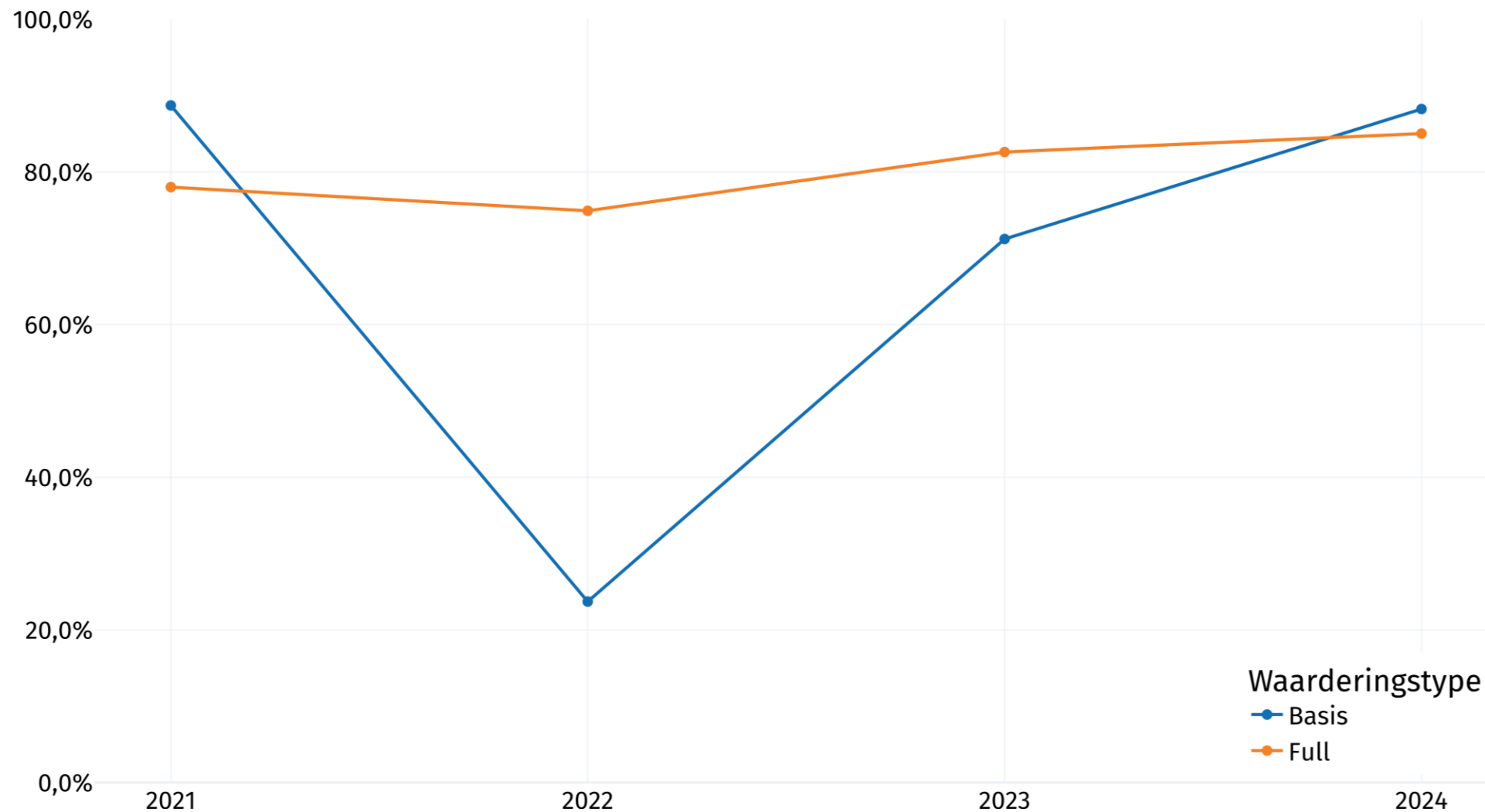
Gebruikte vrijheidsgraden

Leegwaarde (geografisch)



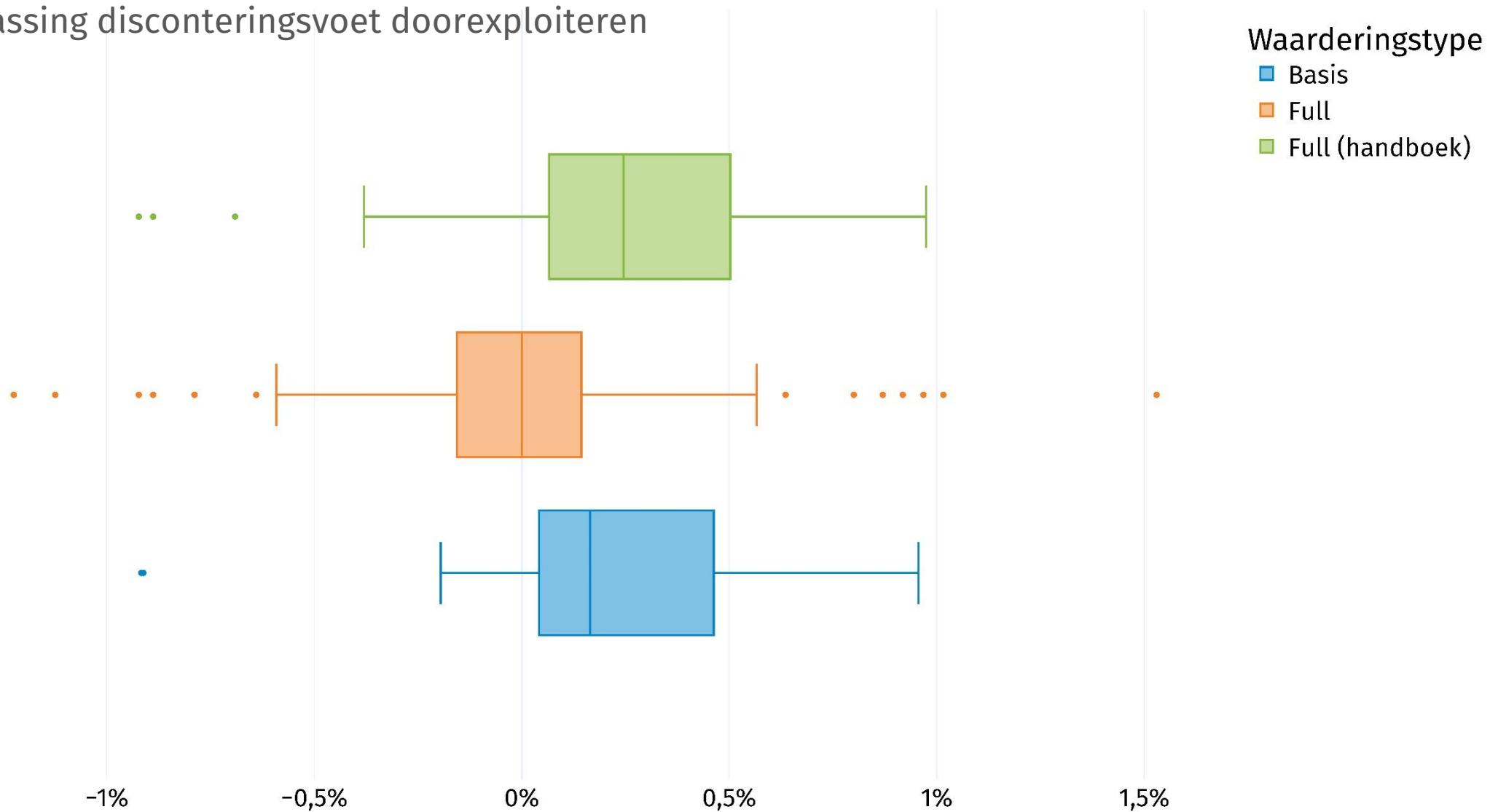
Gebruikte vrijheidsgraden

Percentage uitpondscenario (meerjarig)



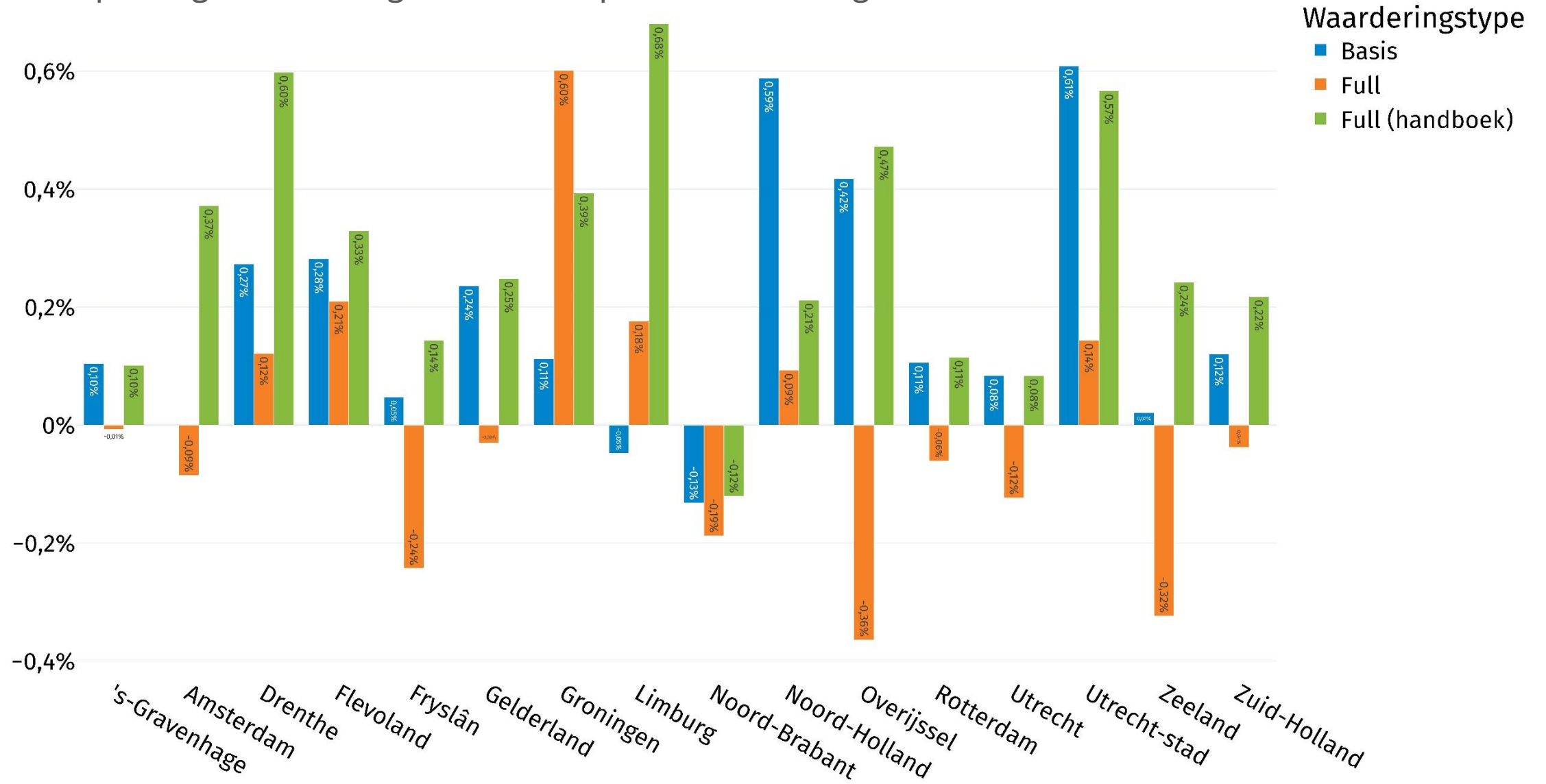
Gebruikte vrijheidsgraden

Aanpassing disconteringsvoet doorexploiteren



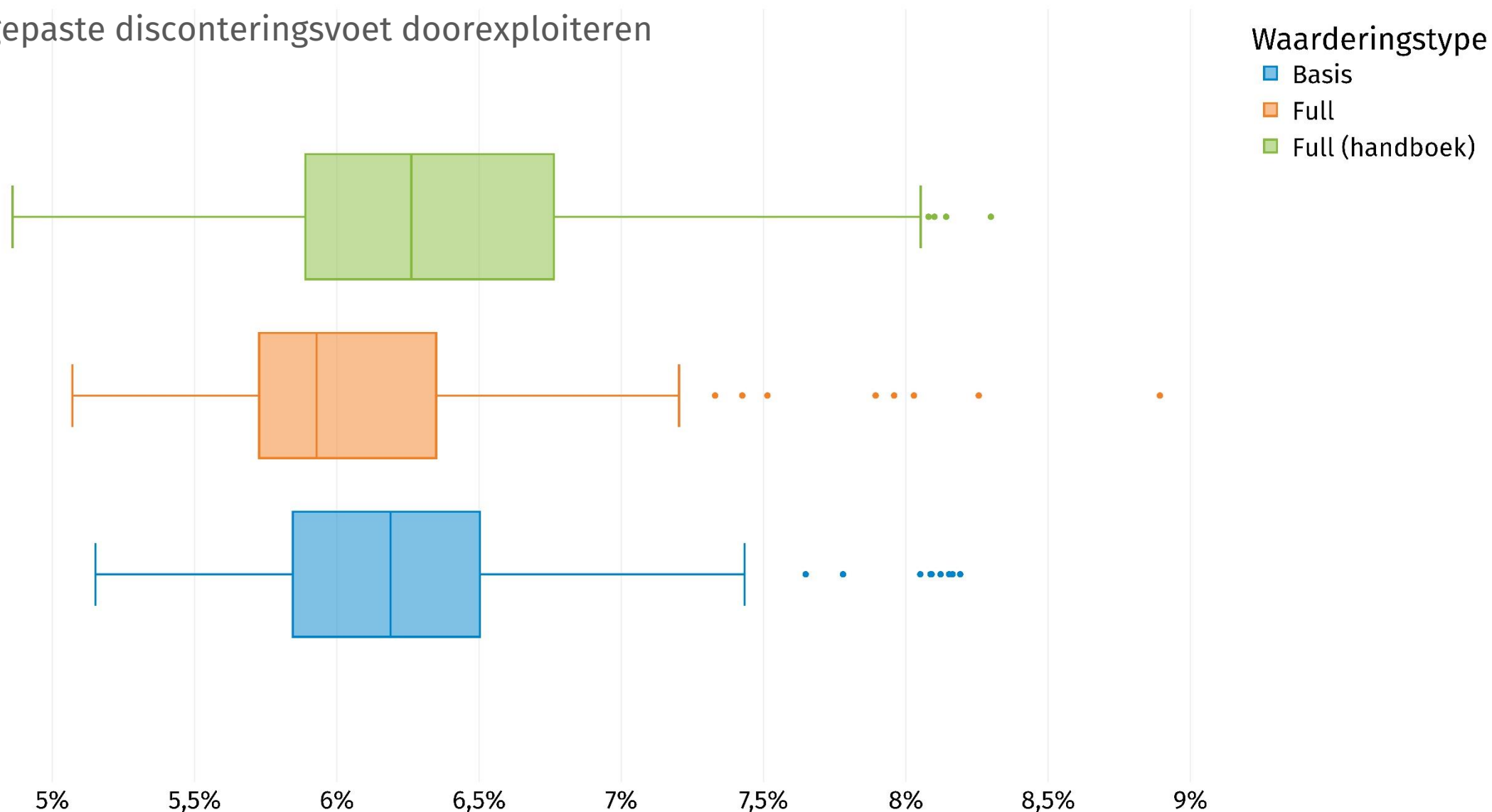
Gebruikte vrijheidsgraden

Aanpassing disconteringsvoet doorexploiteren naar regio



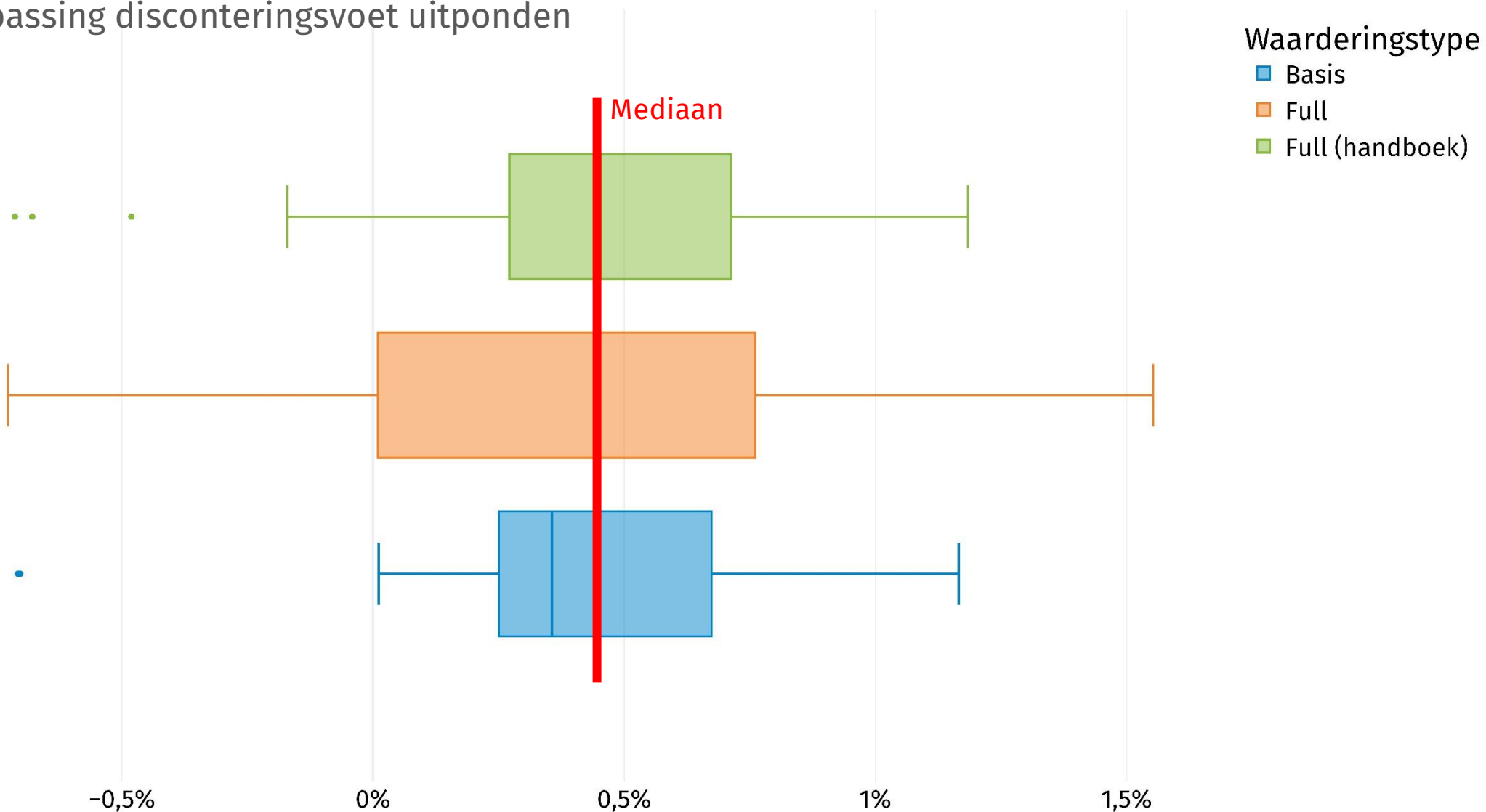
Gebruikte vrijheidsgraden

Toegepaste disconteringsvoet doorexploiteren



Gebruikte vrijheidsgraden

Aanpassing disconteringsvoet uitponden



Gebruikte vrijheidsgraden

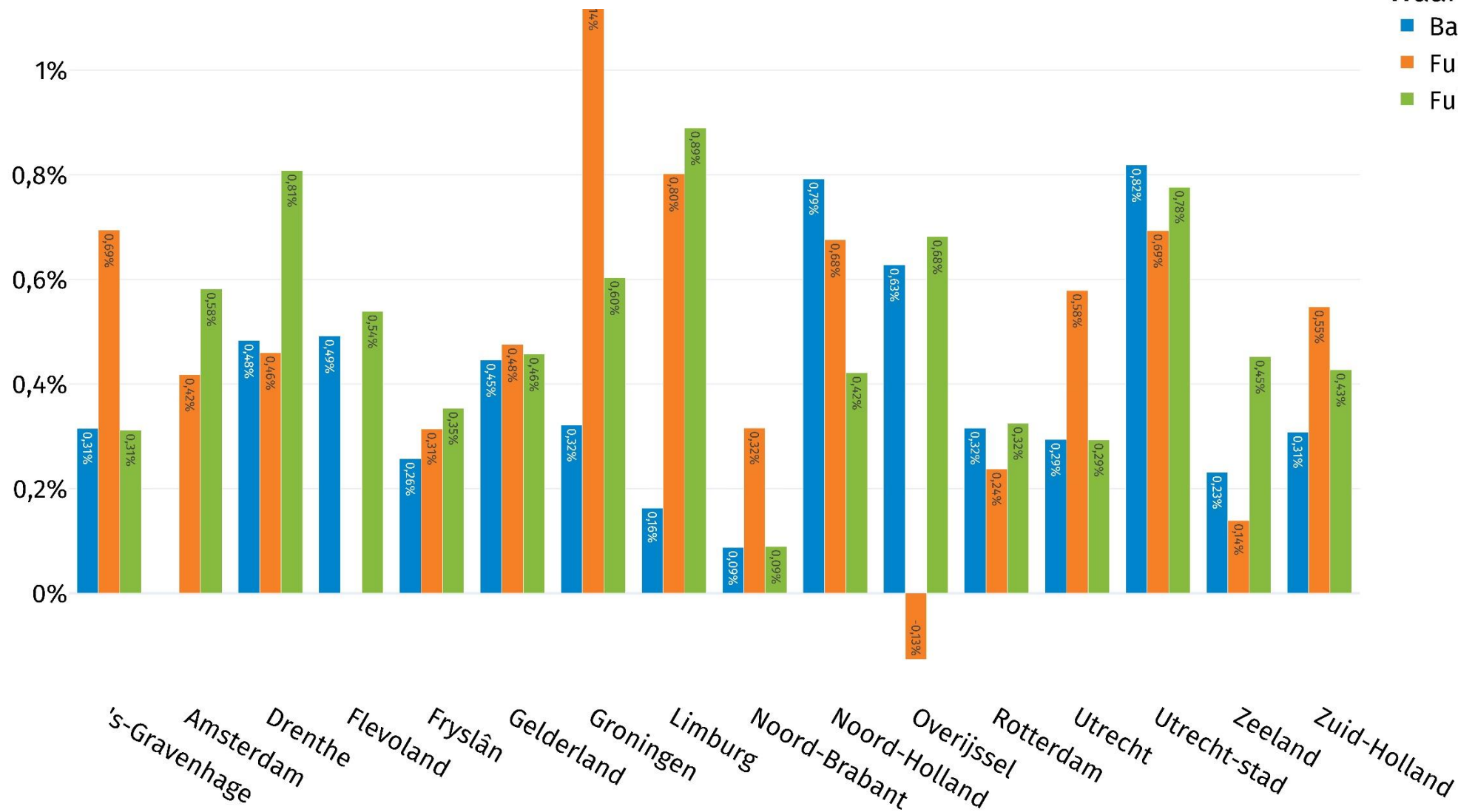
Aanpassing disconteringsvoet uitponden naar regio

Waarderingstype

■ Basis

■ Full

■ Full (handboek)

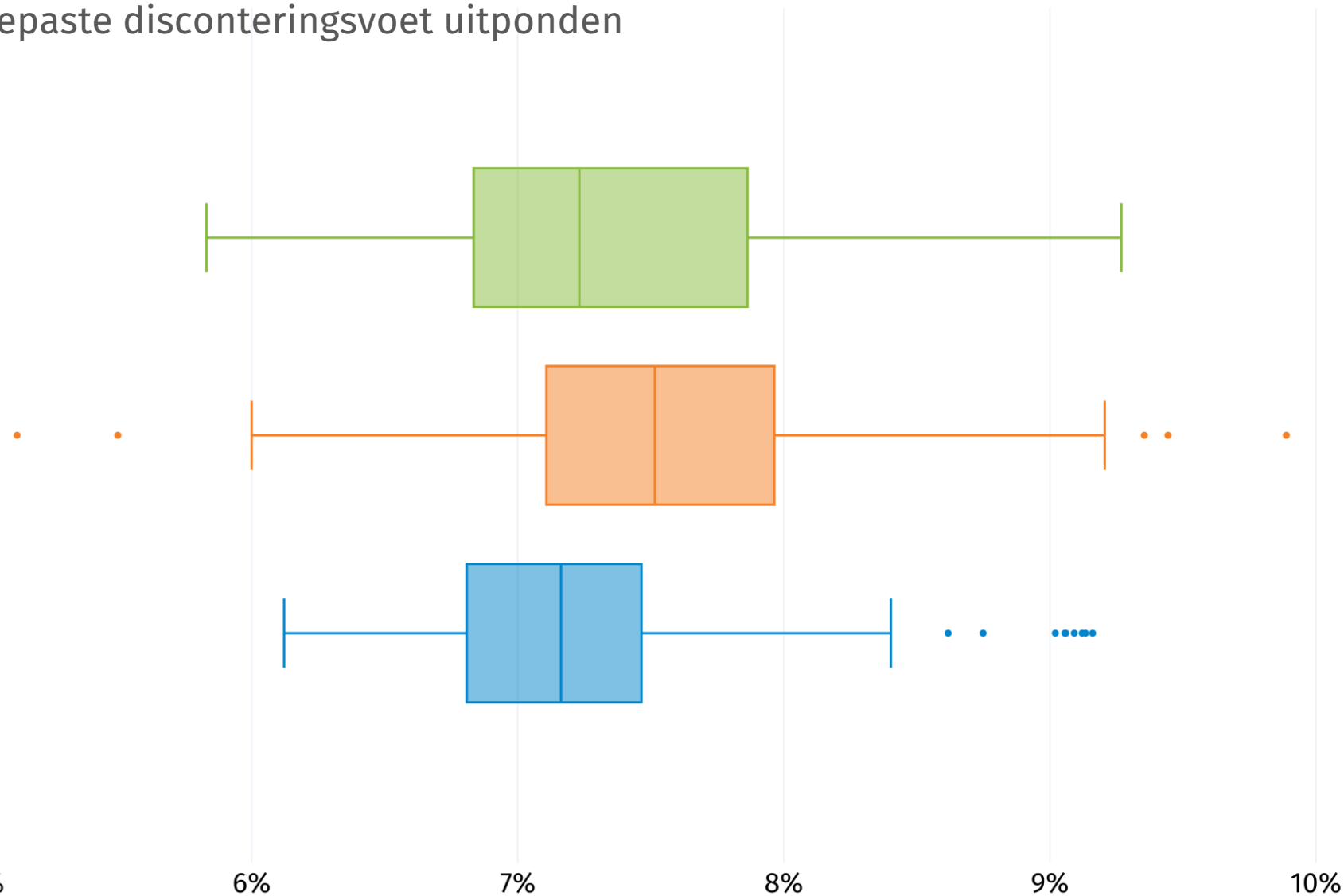


Gebruikte vrijheidsgraden

Toegepaste disconteringsvoet uitponden

Waarderingstype

- Basis
- Full
- Full (handboek)

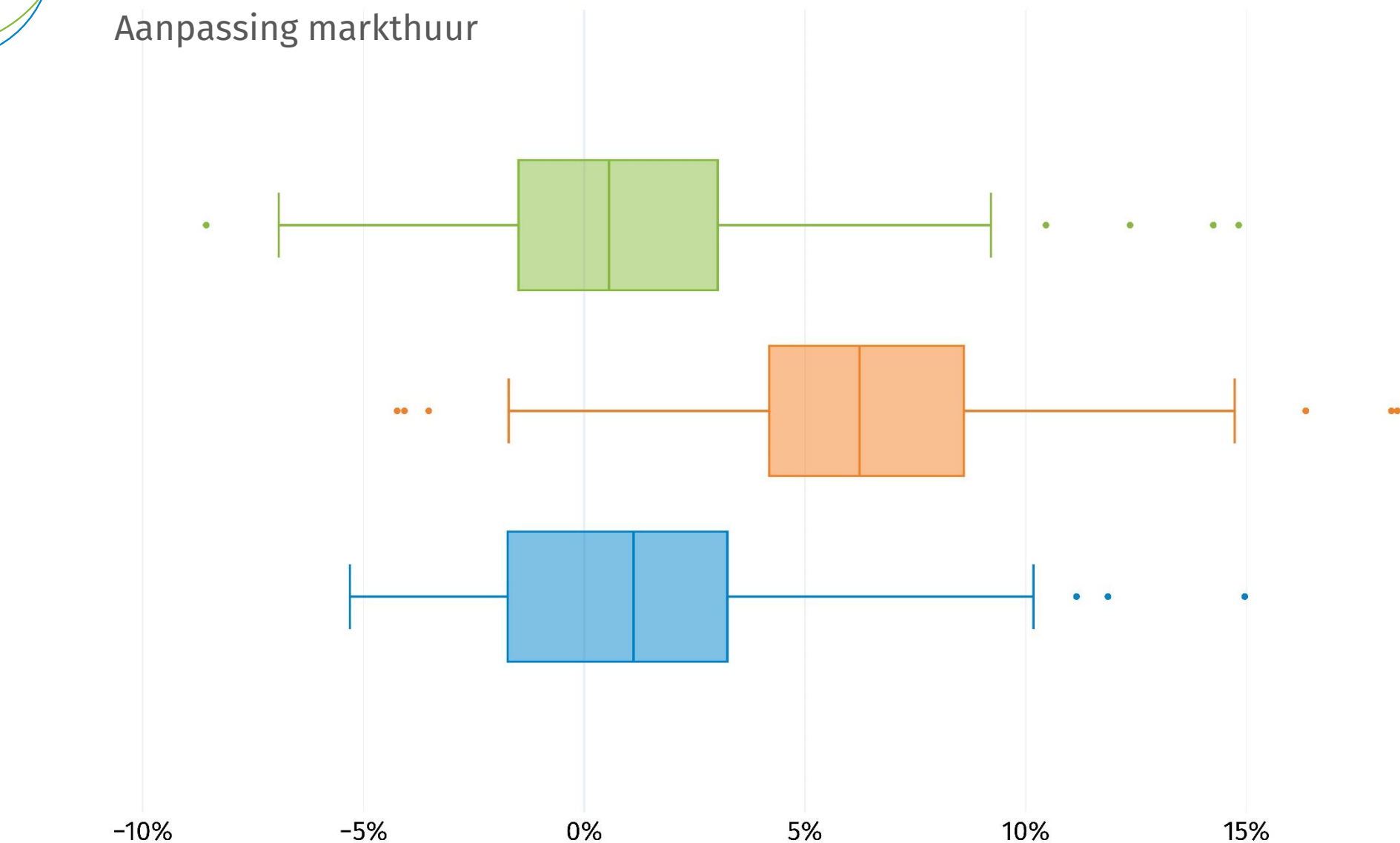


Gebruikte vrijheidsgraden

Aanpassing markthuur

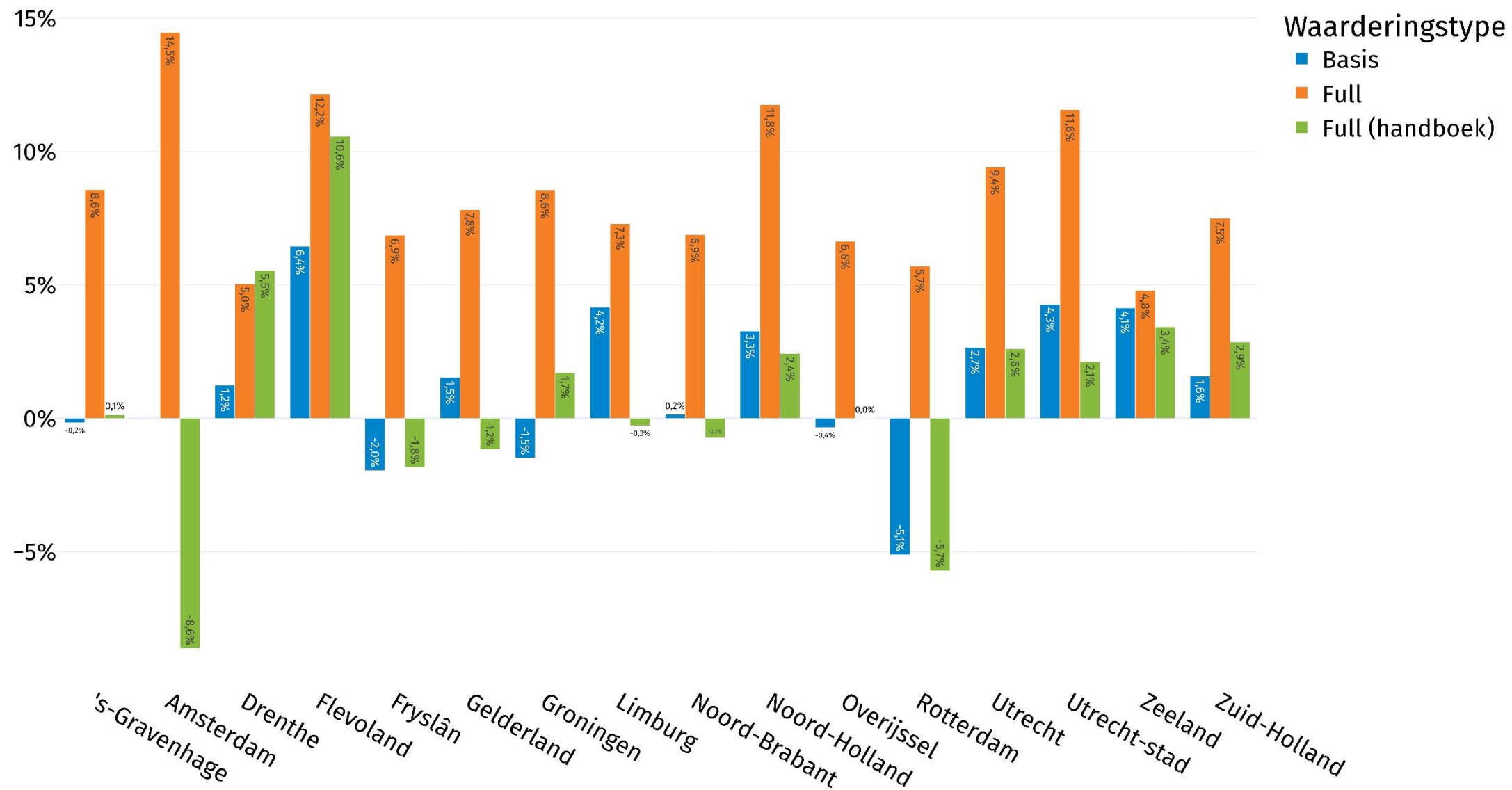
Waarderingstype

- Basis
- Full
- Full (handboek)



Gebruikte vrijheidsgraden

Aanpassing markthuur naar regio

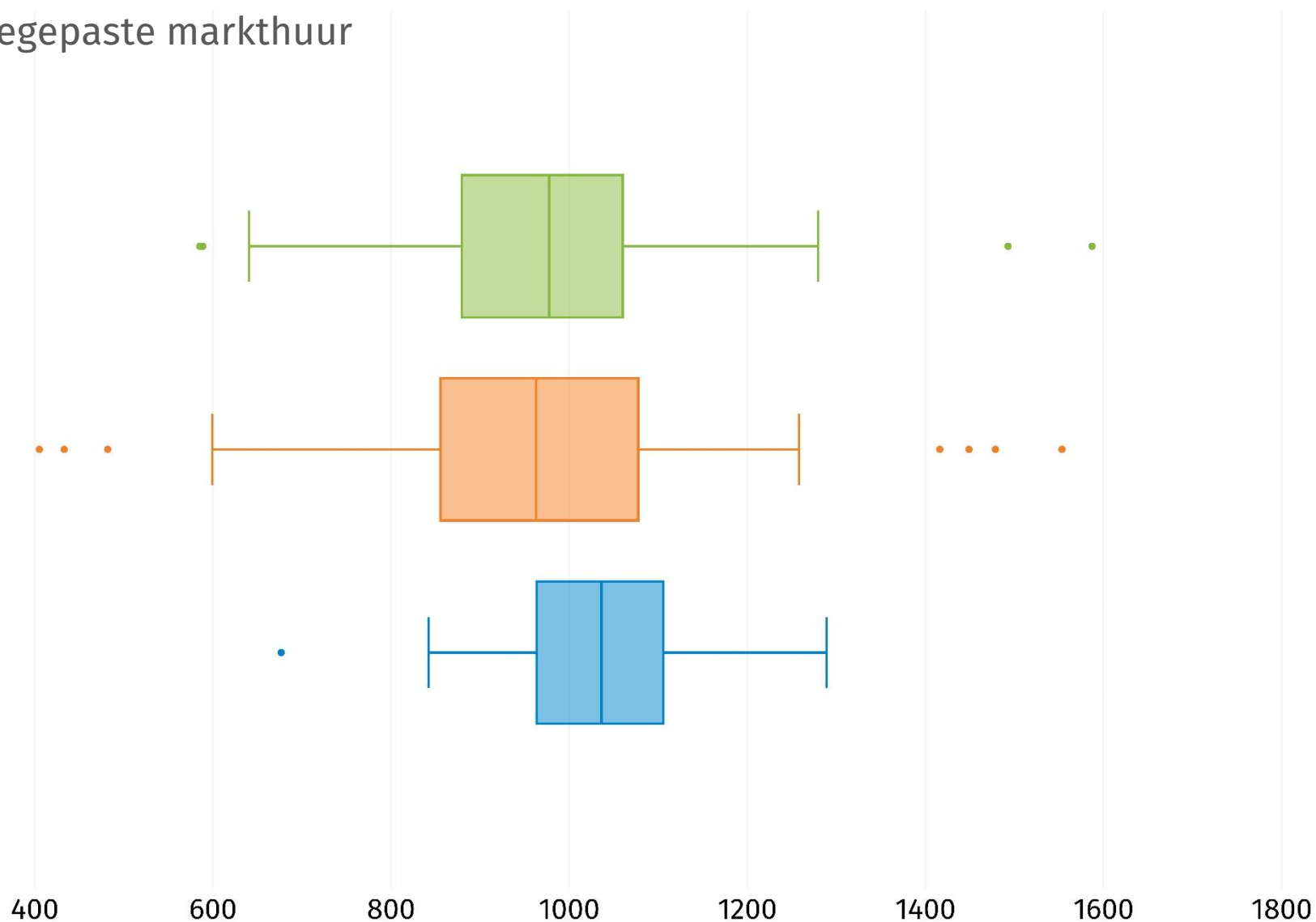


Gebruikte vrijheidsgraden

Toegepaste markthuur

Waarderingstype

- Basis
- Full
- Full (handboek)

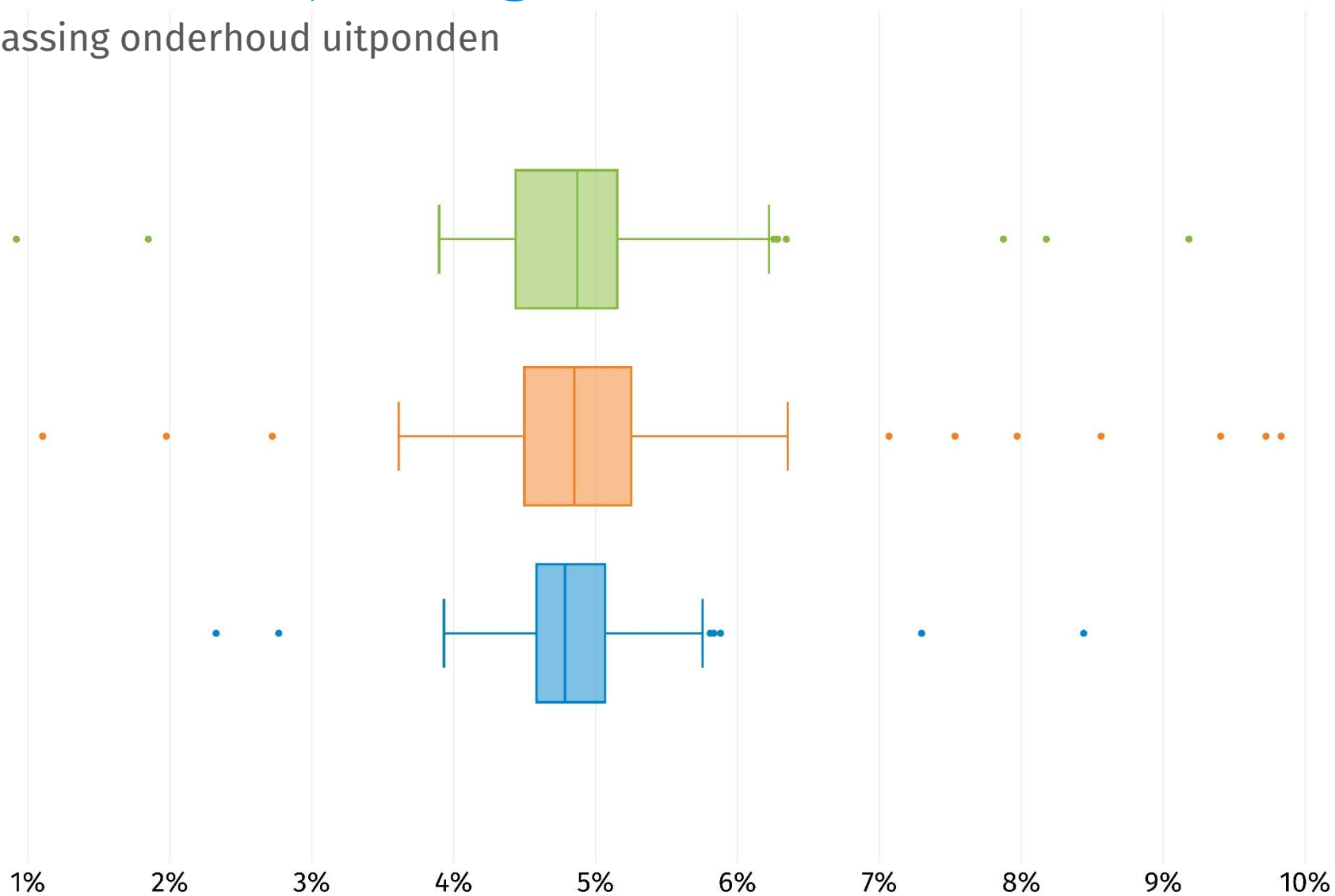


Gebruikte vrijheidsgraden

Aanpassing onderhoud uitponden

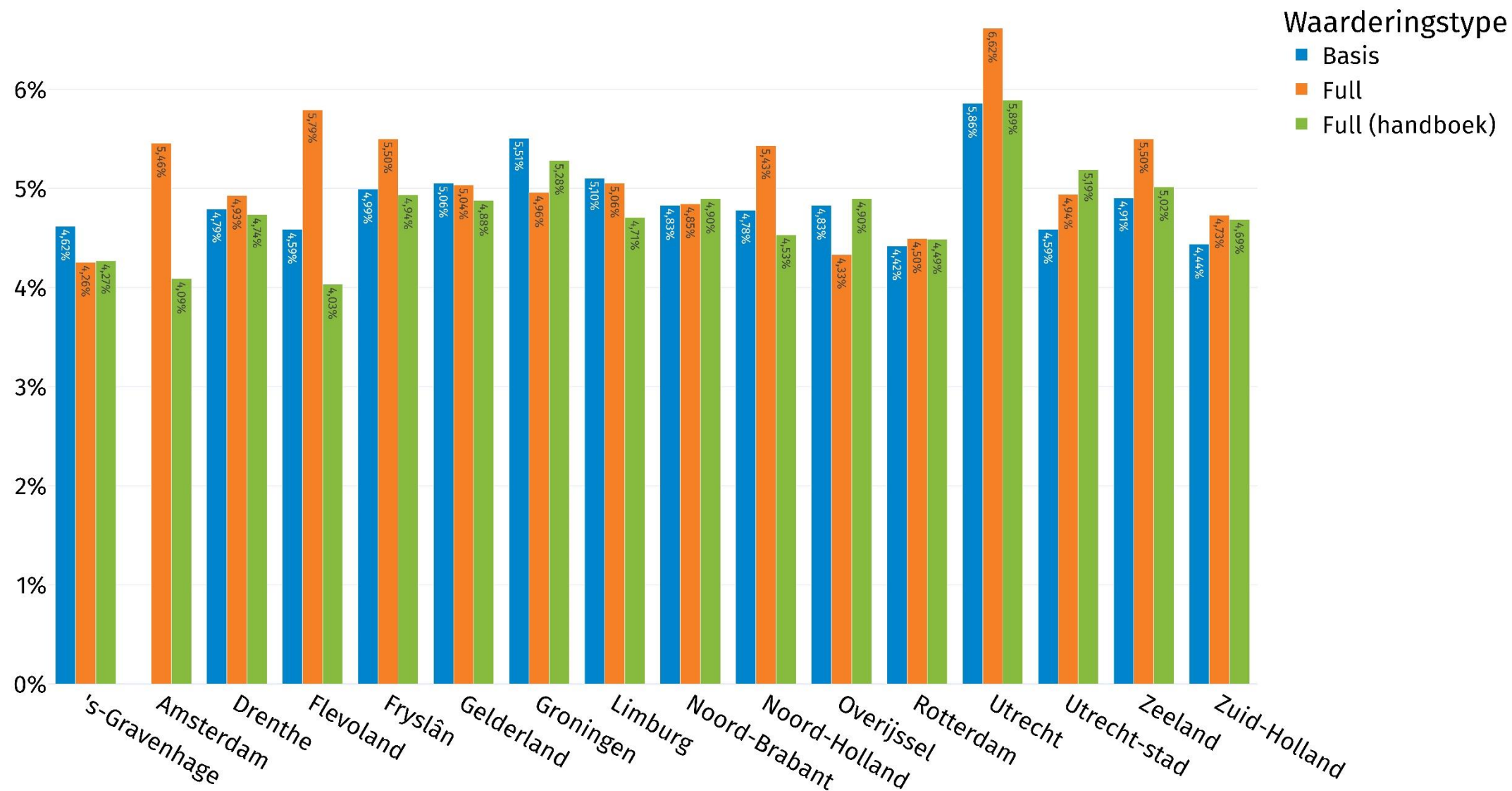
Waarderingstype

- Basis
- Full
- Full (handboek)



Gebruikte vrijheidsgraden

Aanpassing onderhoud uitponden naar regio

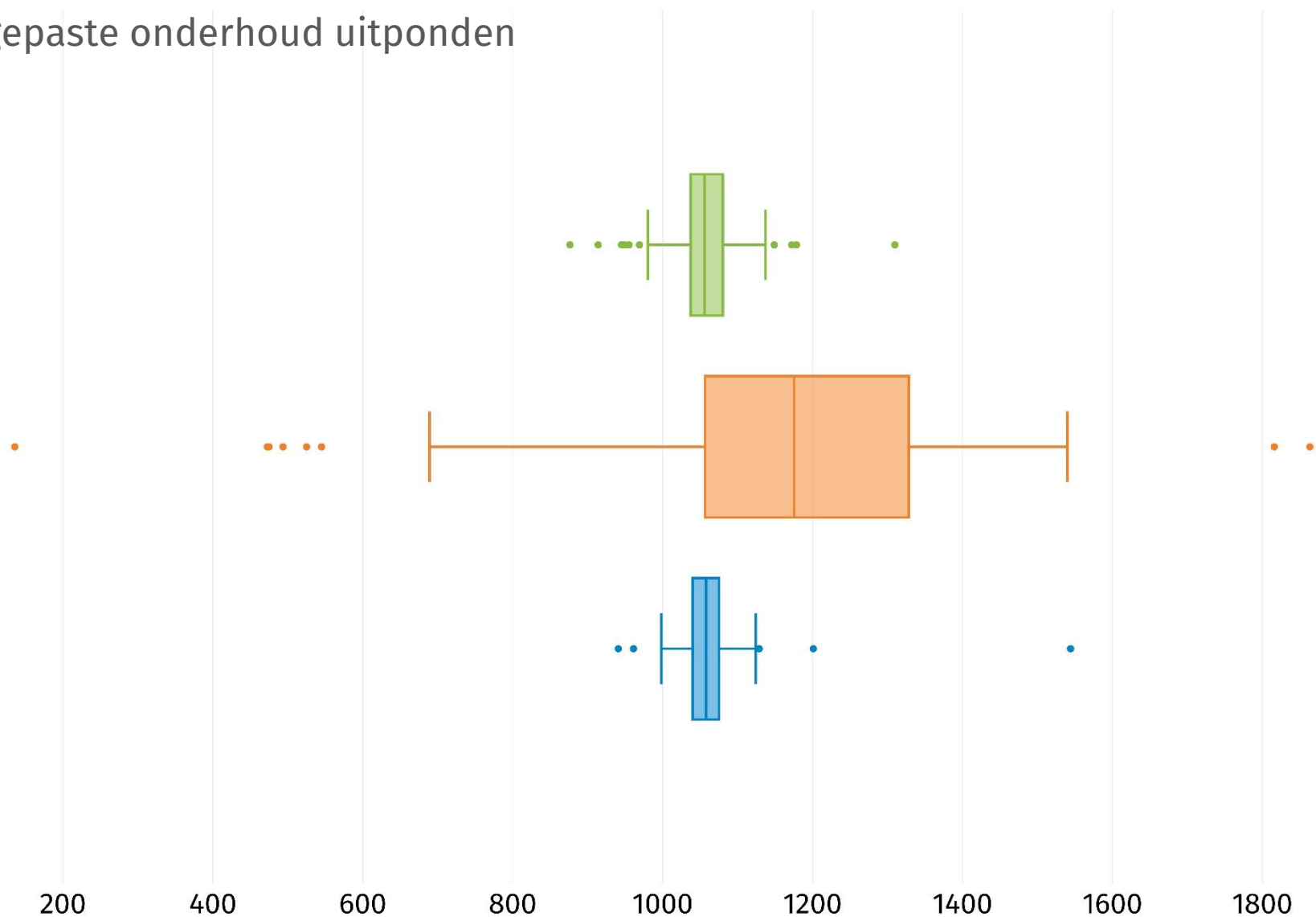


Gebruikte vrijheidsgraden

Toegepaste onderhoud uitponden

Waarderingstype

- Basis
- Full
- Full (handboek)

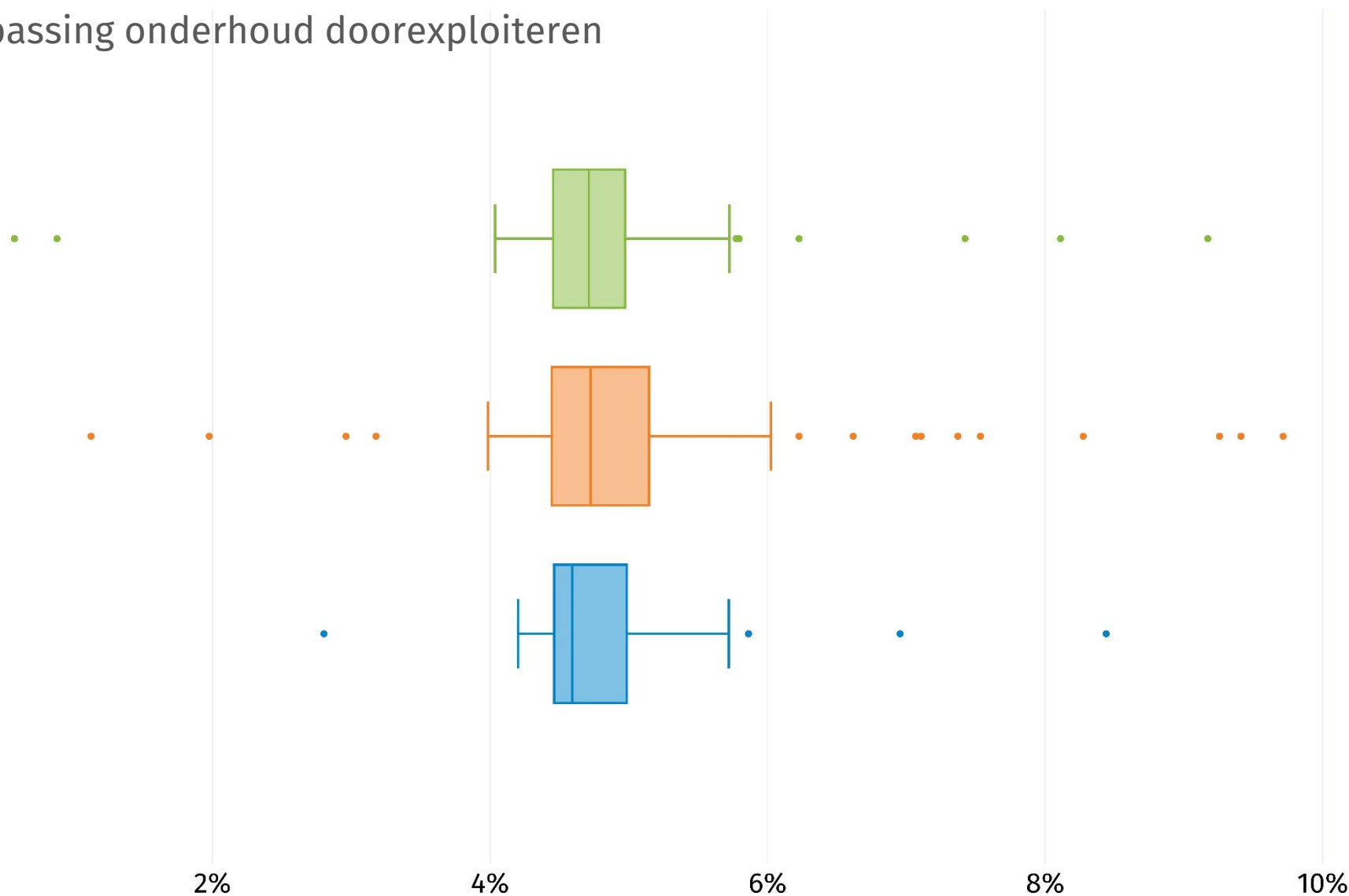


Gebruikte vrijheidsgraden

Aanpassing onderhoud doorexploiteren

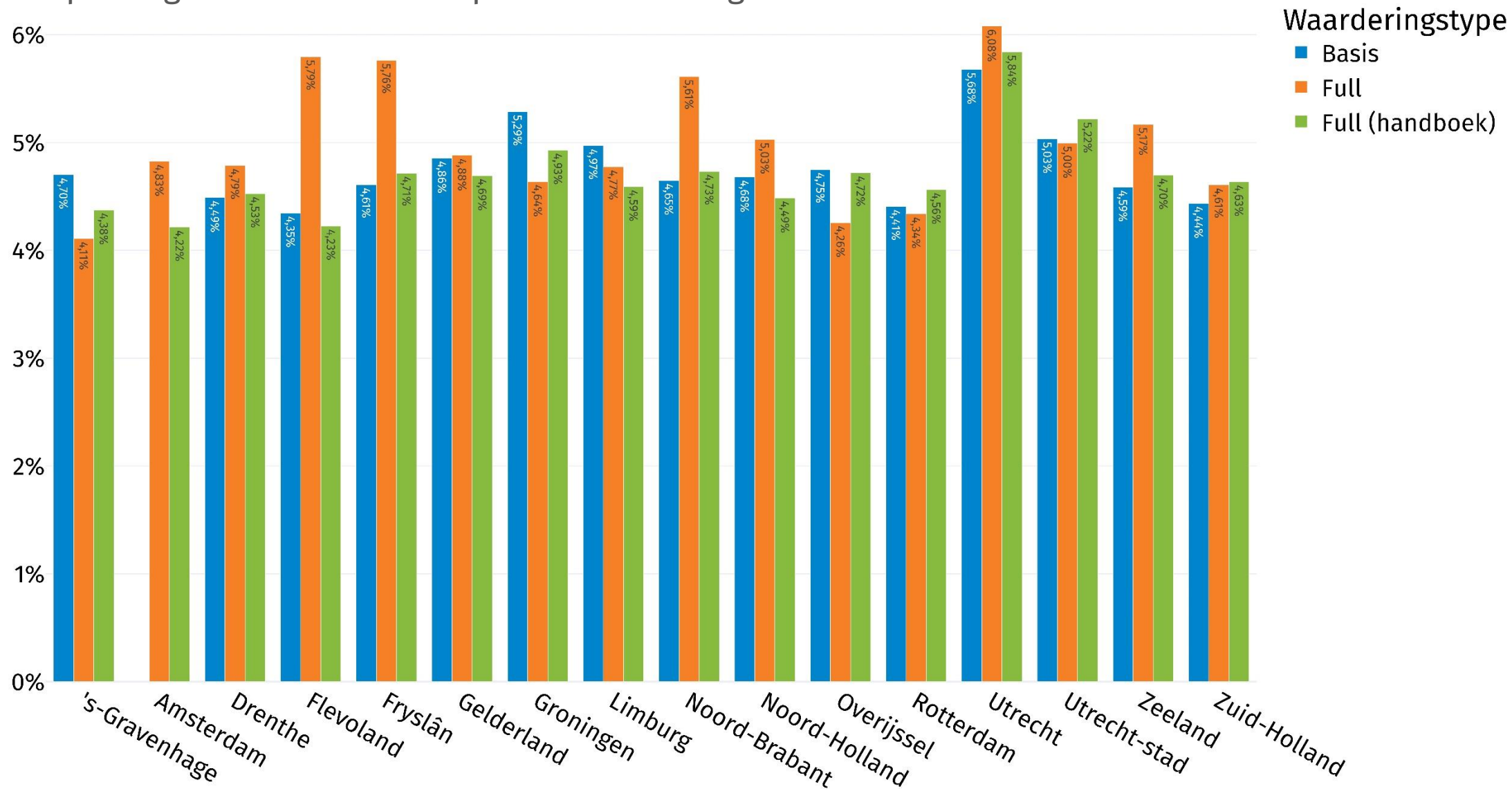
Waarderingstype

- Basis
- Full
- Full (handboek)



Gebruikte vrijheidsgraden

Aanpassing onderhoud doorexploiteren naar regio

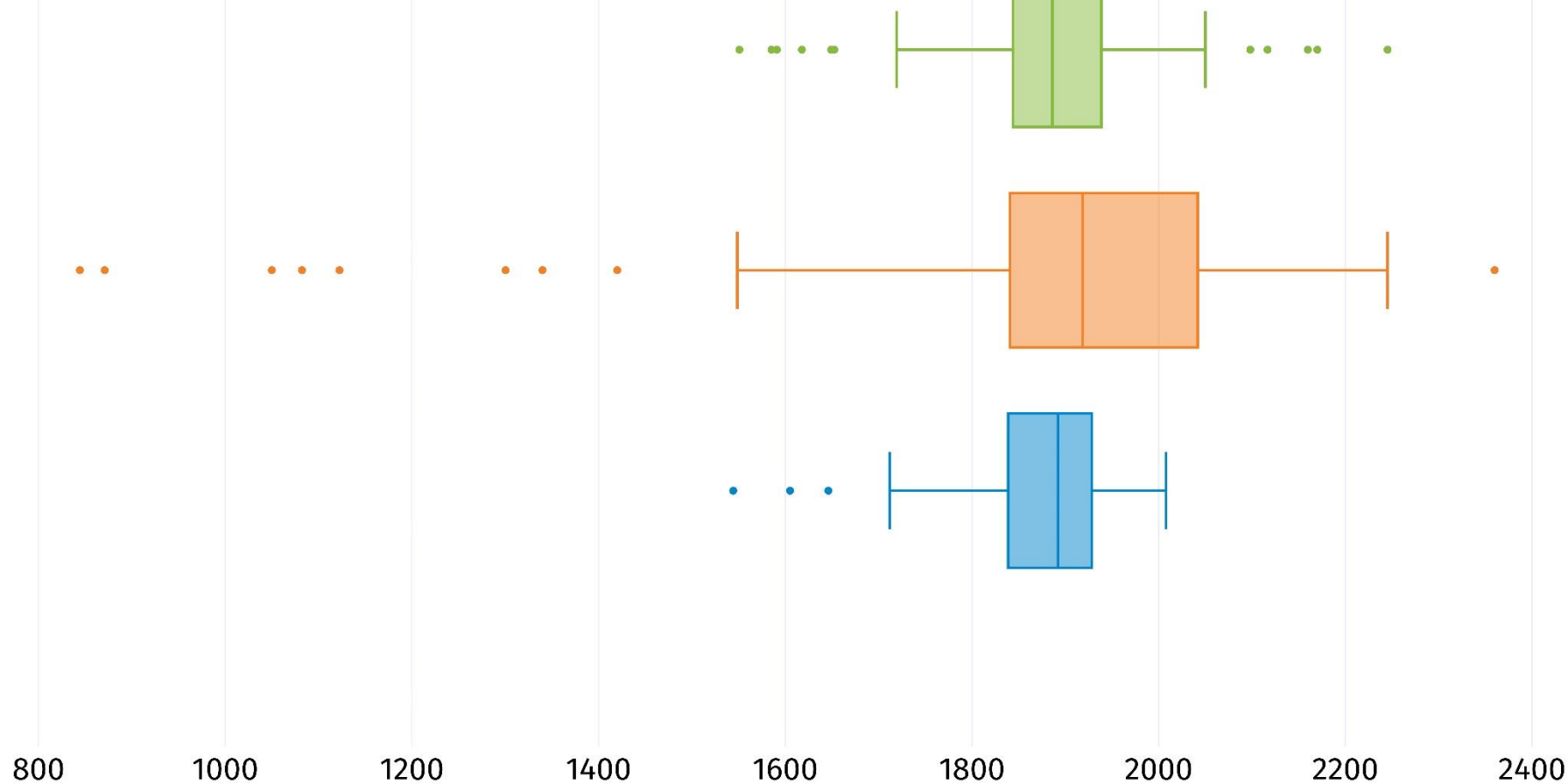


Gebruikte vrijheidsgraden

Toegepaste onderhoud doorexploiteren

Waarderingstype

- Basis
- Full
- Full (handboek)



Conclusies





Conclusies

Terugblik afgelopen waarderingsronde

- **De marktwaardestijging van corporatiewoningen over 2024 bedraagt: 9,3%**
 - Uitgesplitst naar de basis- en fullversie, respectievelijk **10,6%** en **8,6%**
 - Waarde basisversie ligt wederom hoger dan de fullvariant
 - Geografische spreiding marktwaardestijging geeft diffuus, maar positief beeld
 - Alle typen vastgoed laten een waardeestijging zien
- **Het verschil tussen waarderungen met de full- en de basisversie is:**
 - **Gelijk gebleven**, gemeten naar deelportefeuille: **89,6%** van de basiswaarderingen valt binnen een bandbreedte van 10% van de fullwaarderingen
 - **Kleiner geworden**, gemeten naar gewogen eenheden: **1,2%** (t.o.v. 2,2% vorig jaar)
- **Gebruik van sommige vrijheidsgraden is toegenomen t.o.v. 2023:**
 - Waardeontwikkeling Full- en Basisversie wordt **gestuwd door leeg- en WOZ-waardeontwikkeling** en enigszins gedempt door aanpassing van de disconteringsvoet.
 - **Disconteringsvoet** laat een diffuus beeld zien, zowel bij vergelijking tussen de basis- en de fullversie, als tussen verschillende regio's.
 - **Markthuur** is in de Fullversie aanzienlijk forser gestegen dan in de Basisversie:
 - Beperkte impact door het ondergeschikte(re) doorexploiteerscenario.
 - **Onderhoudskosten** in de Full- en Basisversie zijn vergelijkbaar gestegen, zowel in het doorexploiteer- als het uitpondscenario:
 - Onderhoudskosten in de Basisversie blijven nog steeds achter, vergeleken met de Fullversie. Vooral in het uitpondscenario.

Beleidswaarde 2024

Beleidswaarde- en parameterontwikkeling





Inhoud

- Dataset
- Beleidswaarde 2024
- Waardeontwikkeling
- Gehanteerde beleidswaardeparameters
- Conclusies

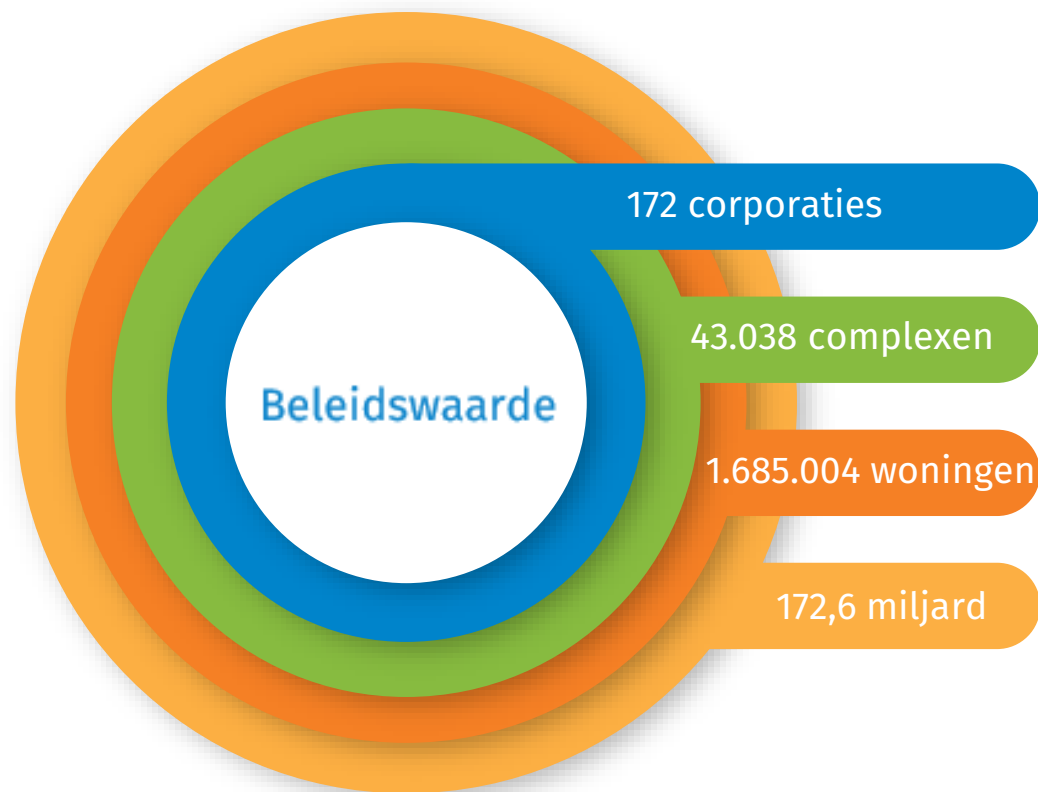
Dataset





Dataset

Beleidswaarde

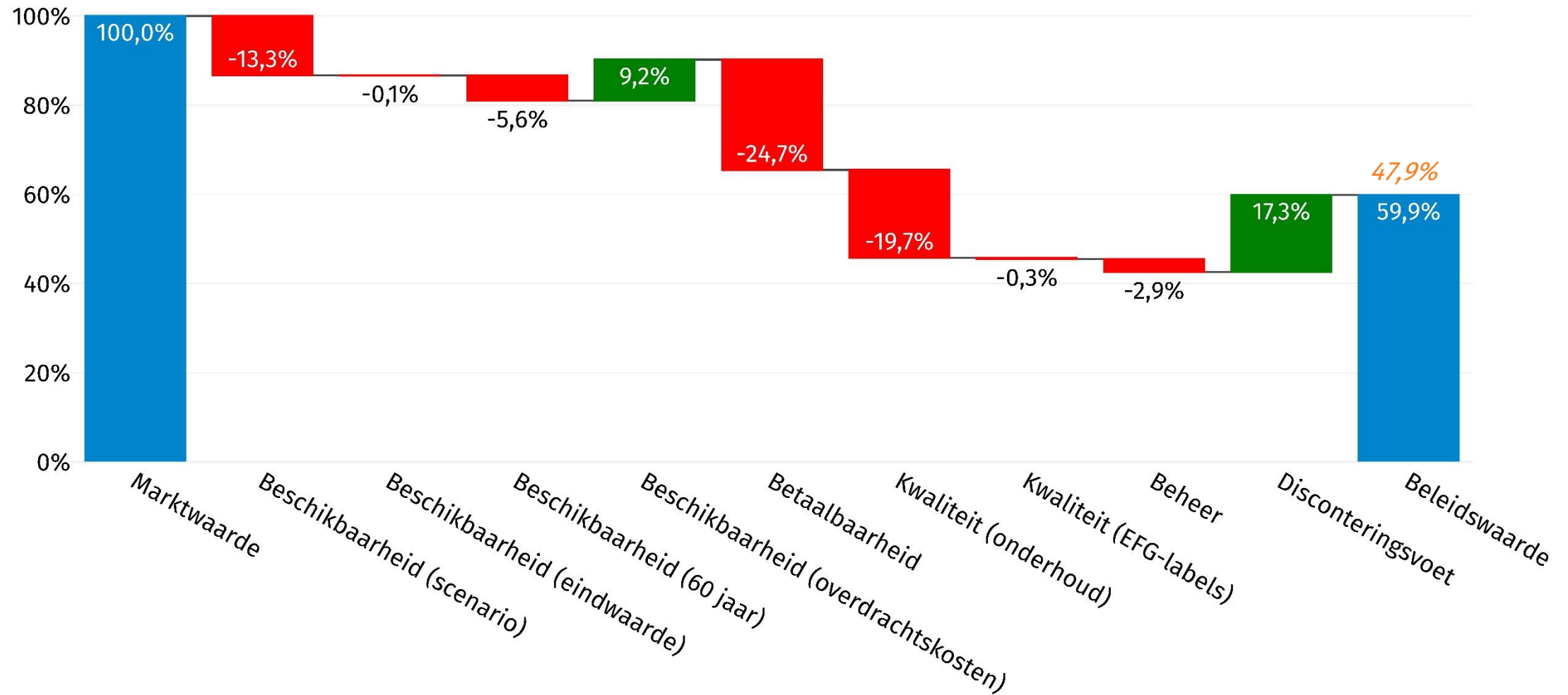


Beleidswaarde 2024



Beleidswaarde 2024

Waterval marktwaarde – beleidswaarde (DAEB en niet-DAEB tezamen)



Beleidswaarde 2024

Verschillen waterval marktwaarde – beleidswaarde (DAEB en niet-DAEB tezamen)

Stap	2023	2024	Vershil
Marktwaarde	100%	100%	0,0%
1 Beschikbaarheid (scenario)	-10,4%	-13,3%	-2,9%
1 Beschikbaarheid (eindwaarde)	0,5%	-0,1%	-0,6%
1 Beschikbaarheid (60 jaar)		-5,6%	-5,6%
1 Beschikbaarheid (overdrachtskosten)	17,3%	9,2%	-8,1%
2 Betaalbaarheid	-32,4%	-24,7%	+7,7%
3 Kwaliteit (onderhoud)	-22,7%	-19,7%	+3,0%
3 Kwaliteit (EFG-labels)		-0,3%	-0,3%
4 Beheer	-4,4%	-2,9%	+1,5%
5 Disconteringsvoet		+17,3%	+17,3%
Beleidswaarde	47,9%	59,9%	+12,0%

Methodische
wijzigingen



Beleidswaarde 2024

Stap 1 – Beschikbaarheid

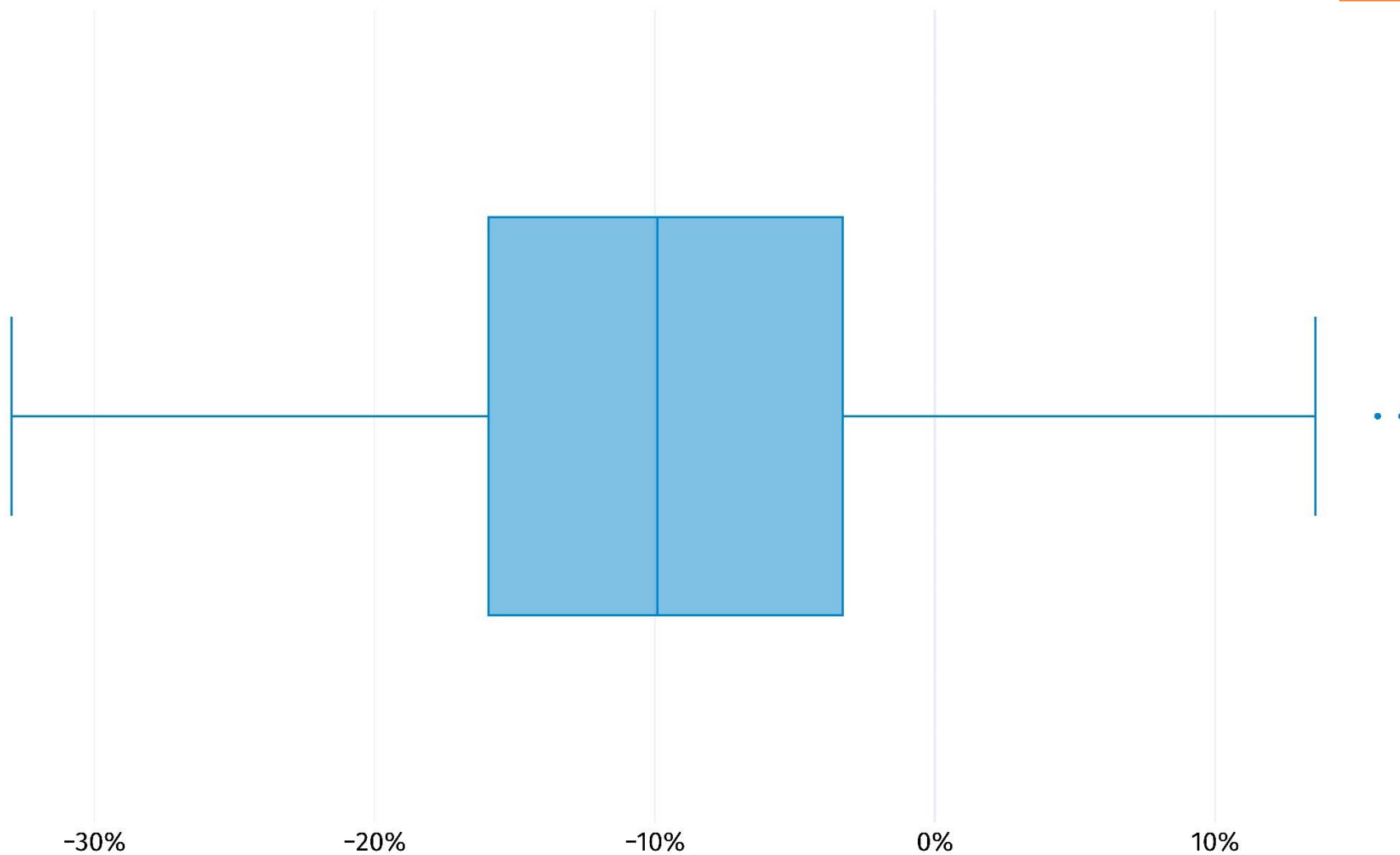
- De gemiddelde **afslag** voor beschikbaarheid is 9,8%
- T.o.v. de gemiddelde marktwaarde is dit een afslag van € 16.838
 - Wegvallen overdrachtskosten
 - Verschil uitponden vs. doorexpluiten is nog steeds beperkt, maar gegroeid
 - 60-jarige kaasstroomperiode zonder eindwaarde

Waarderingstype	Doorexpl. % 2024	Doorexpl. % 2023	Doorexpl. % 2022	Doorexpl. % 2021
Basis	11,8%	28,8%	76,3%	11,4%
Full	15,0%	17,4%	25,1%	22,0%



Beleidswaarde 2024

Stap 1 – Beschikbaarheid

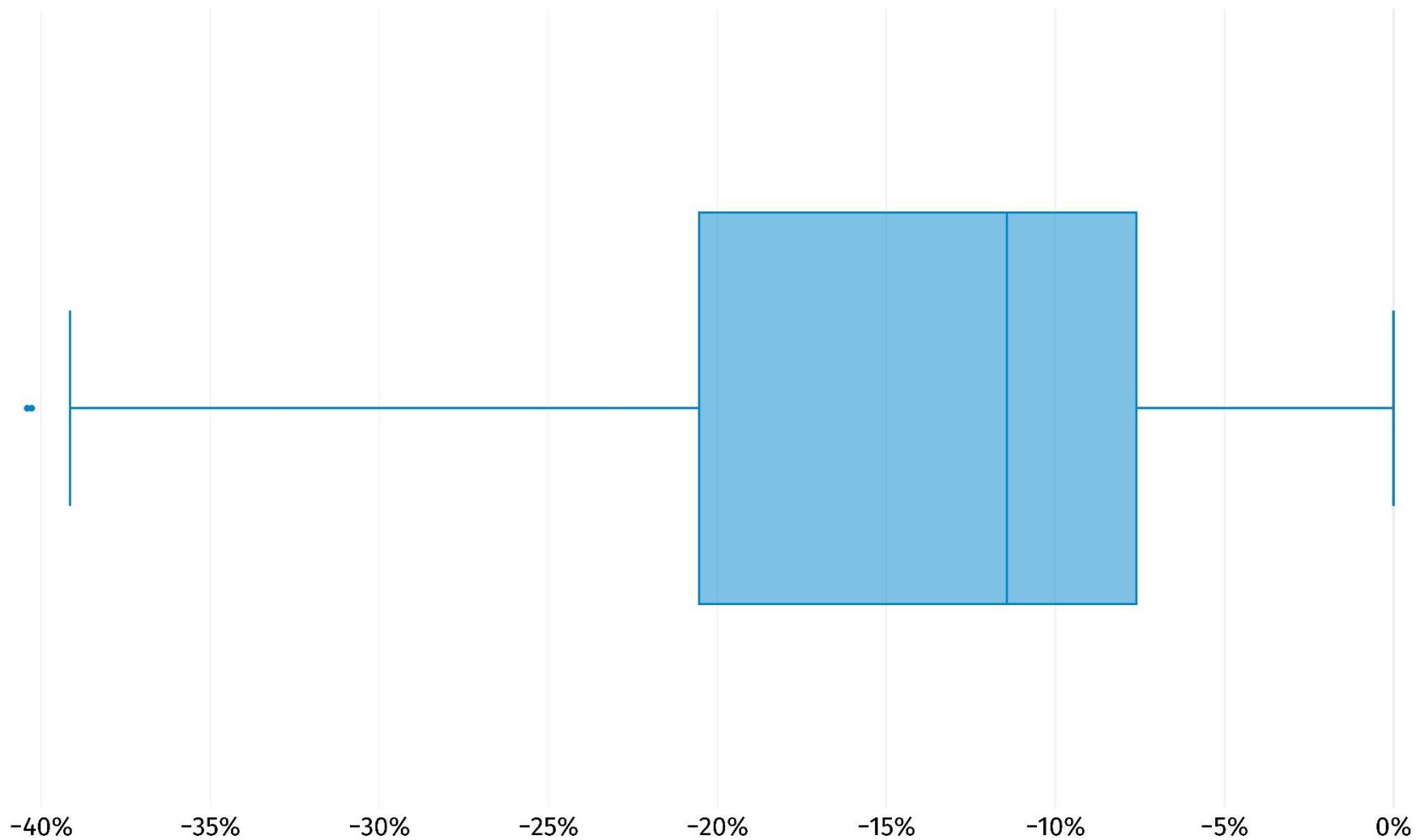


Gemiddelde
≠
Mediaan



Beleidswaarde 2024

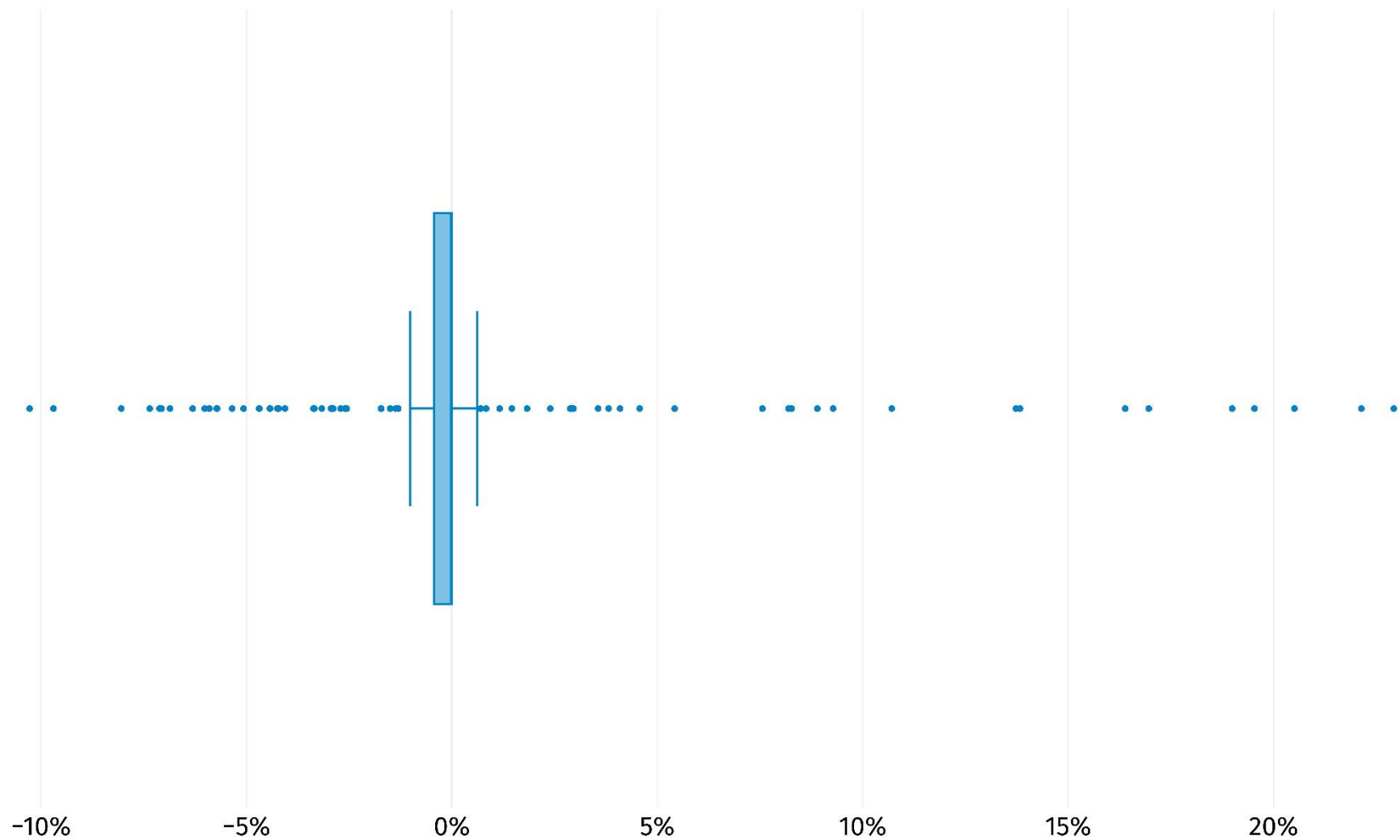
Stap 1 – Beschikbaarheid (scenario)





Beleidswaarde 2024

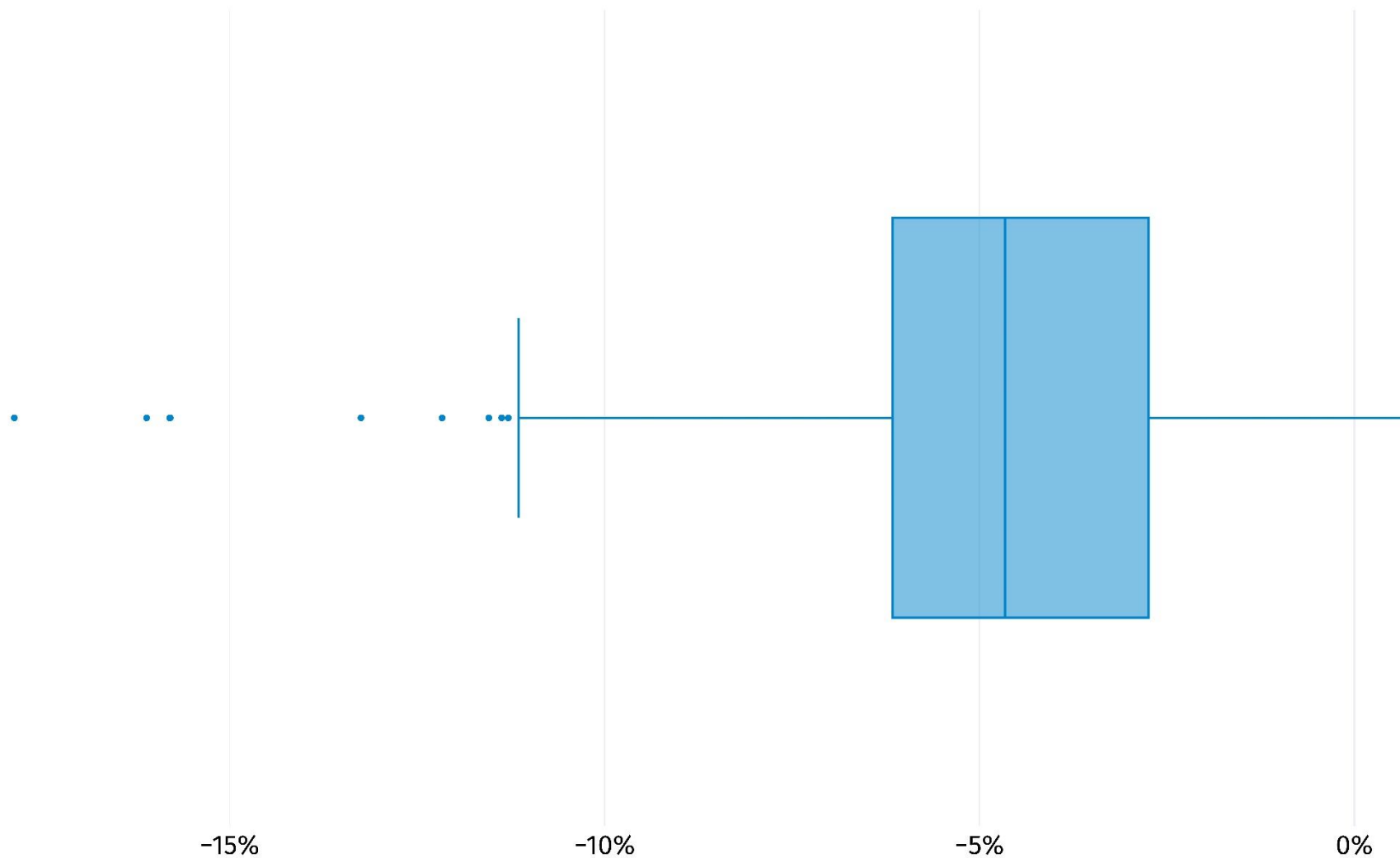
Stap 1 – Beschikbaarheid (eindwaarde)





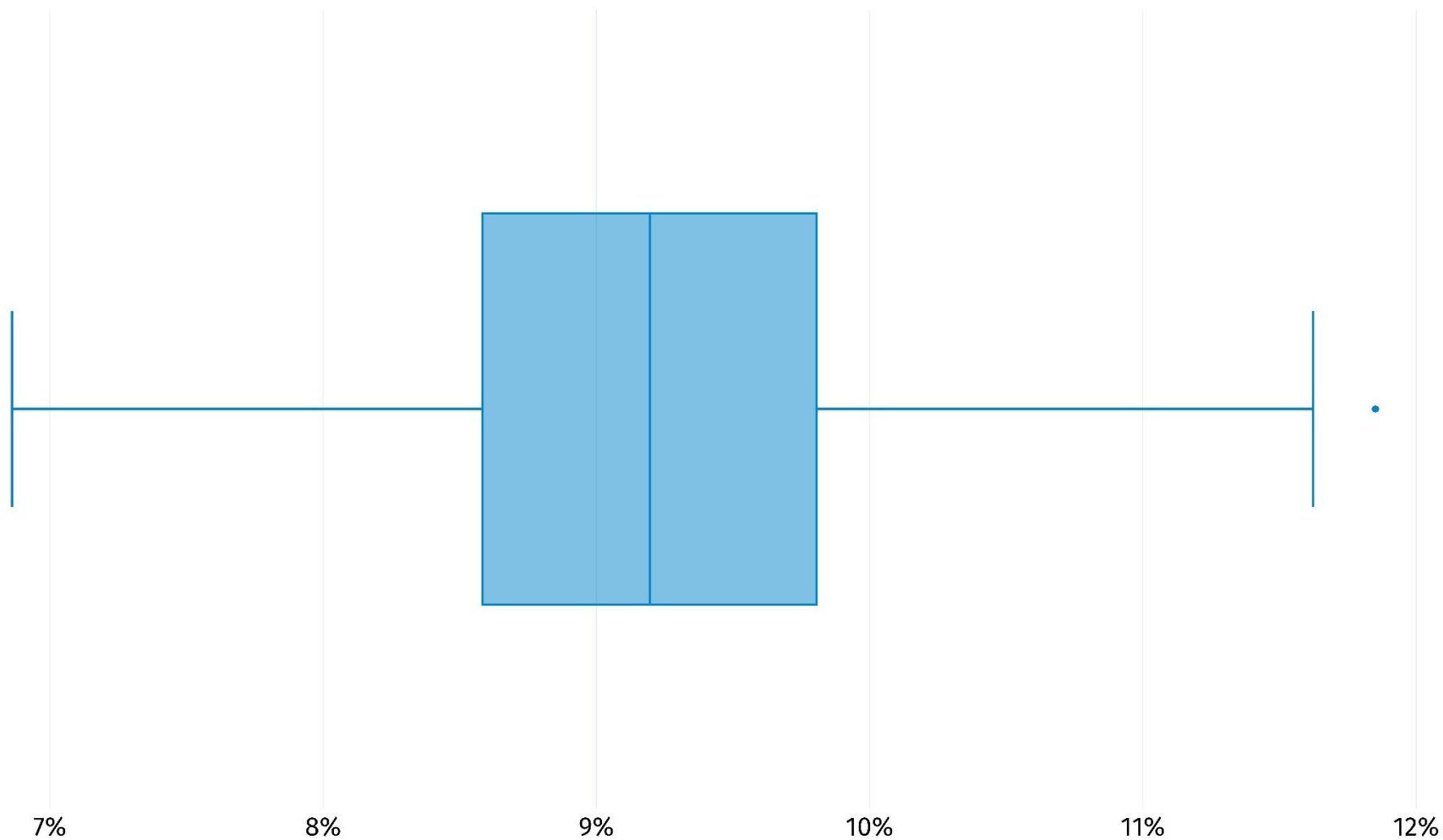
Beleidswaarde 2024

Stap 1 – Beschikbaarheid (60 jaar)



Beleidswaarde 2024

Stap 1 – Beschikbaarheid (overdrachtskosten)





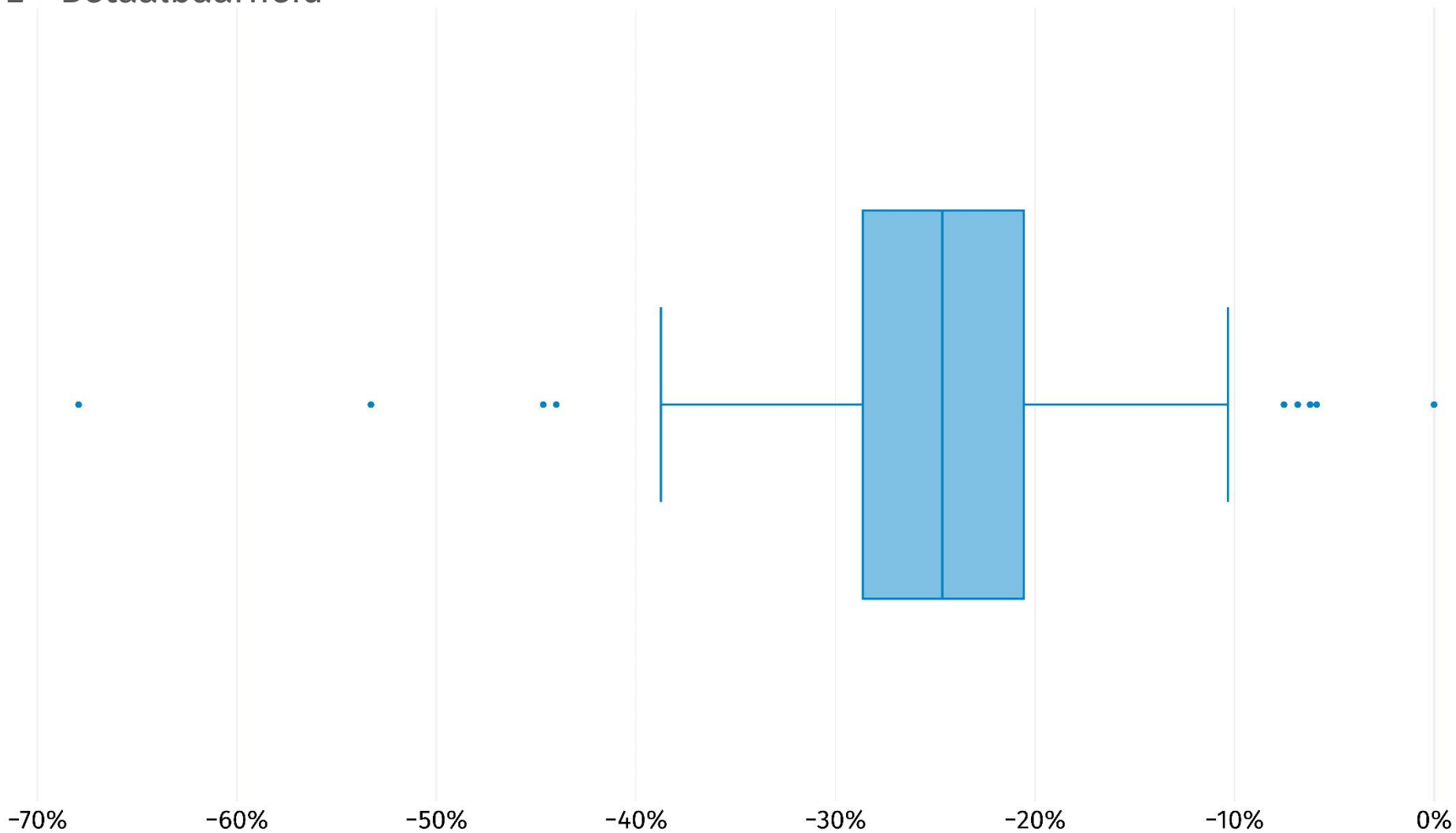
Beleidswaarde 2024

Stap 2 - Betaalbaarheid

- De gemiddelde **afslag** voor betaalbaarheid is 24,7%
- T.o.v. de gemiddelde marktwaarde is dit een afslag van € 42.439
 - Gemiddelde markthuur € 1.022
 - Gemiddelde beleidshuur € 701

Beleidswaarde 2024

Stap 2 - Betaalbaarheid





Beleidswaarde 2024

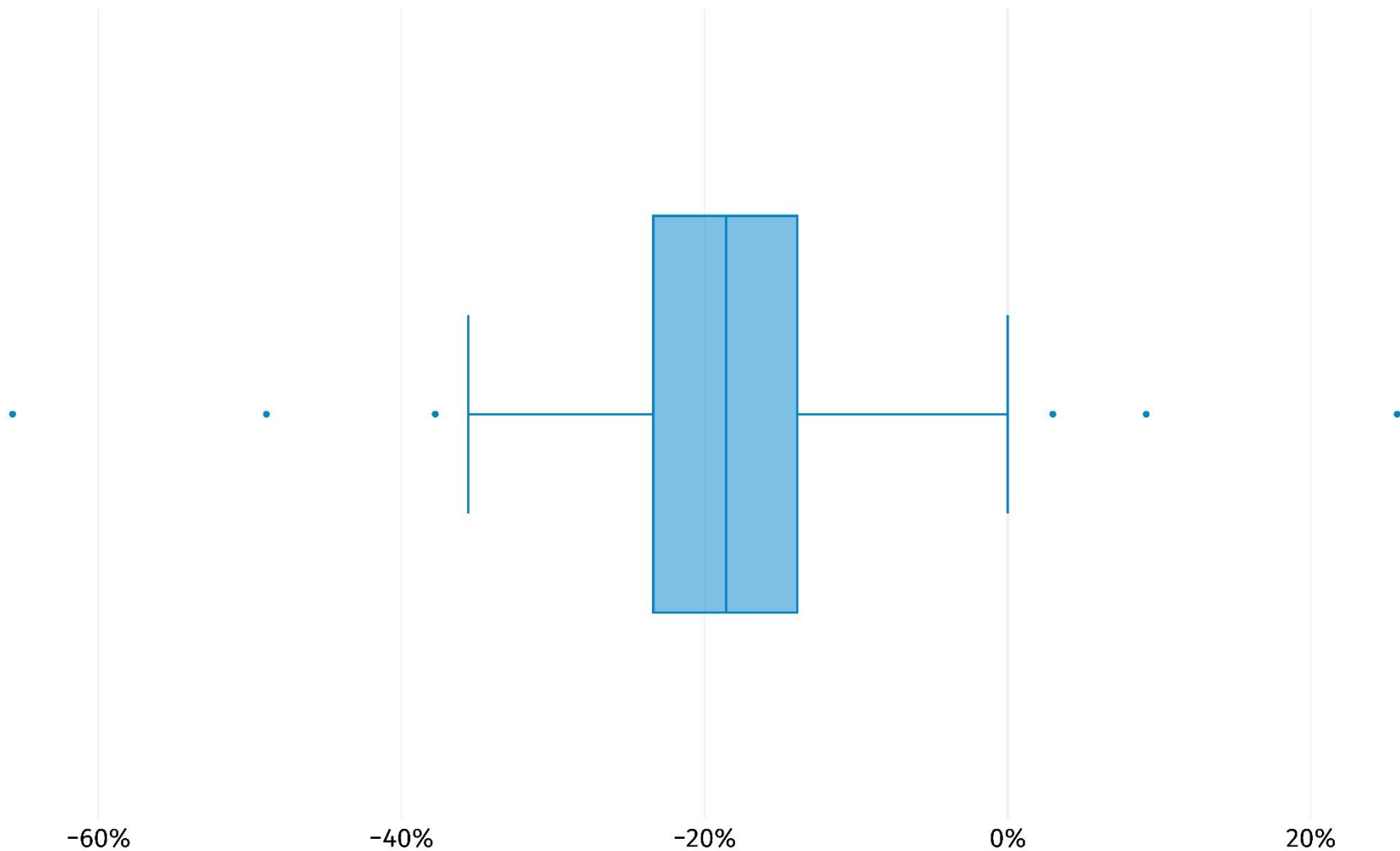
Stap 3 - Kwaliteit

- De gemiddelde **afslag** voor kwaliteit is 20,0%
- T.o.v. de gemiddelde marktwaarde is dit een afslag van € 34.364
 - Gemiddelde marktnorm onderhoud € 1.868
 - Gemiddelde beleidsnorm onderhoud € 3.112



Beleidswaarde 2024

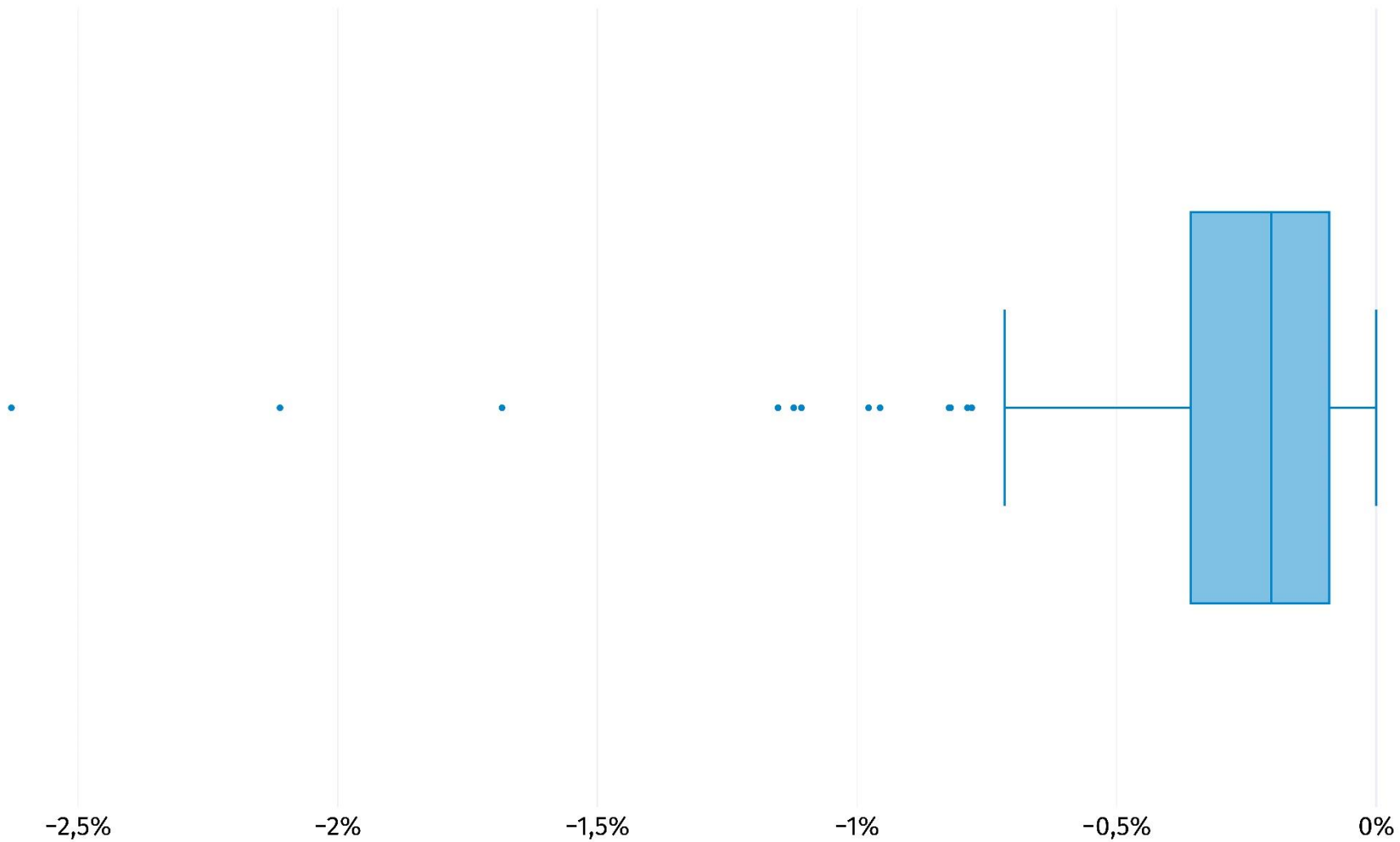
Stap 3 – Kwaliteit (onderhoud)





Beleidswaarde 2024

Stap 3 - Kwaliteit (EFG-labels)





Beleidswaarde 2024

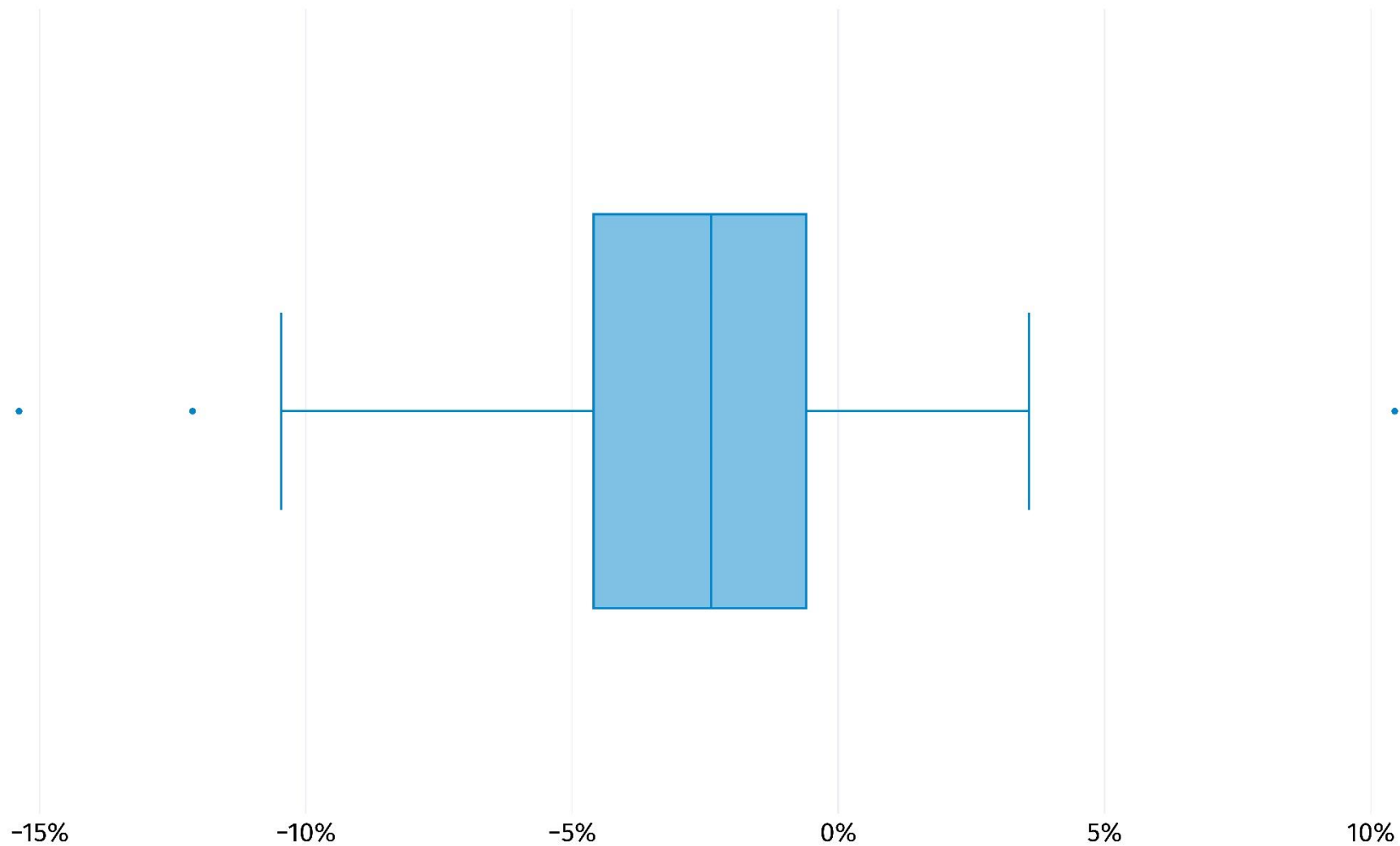
Stap 4 - Beheer

- De gemiddelde **afslag** voor beheer is 2,9%
- T.o.v. de gemiddelde marktwaarde is dit een afslag van € 4.983
 - Gemiddelde marktnorm beheer € 829
 - Gemiddelde beleidsnorm beheer € 1.075
- Bij enkele corporaties is sprake van een opslag, d.w.z. beleidsnorm beheer lager dan marktnorm



Beleidswaarde 2024

Stap 4 - Beheer





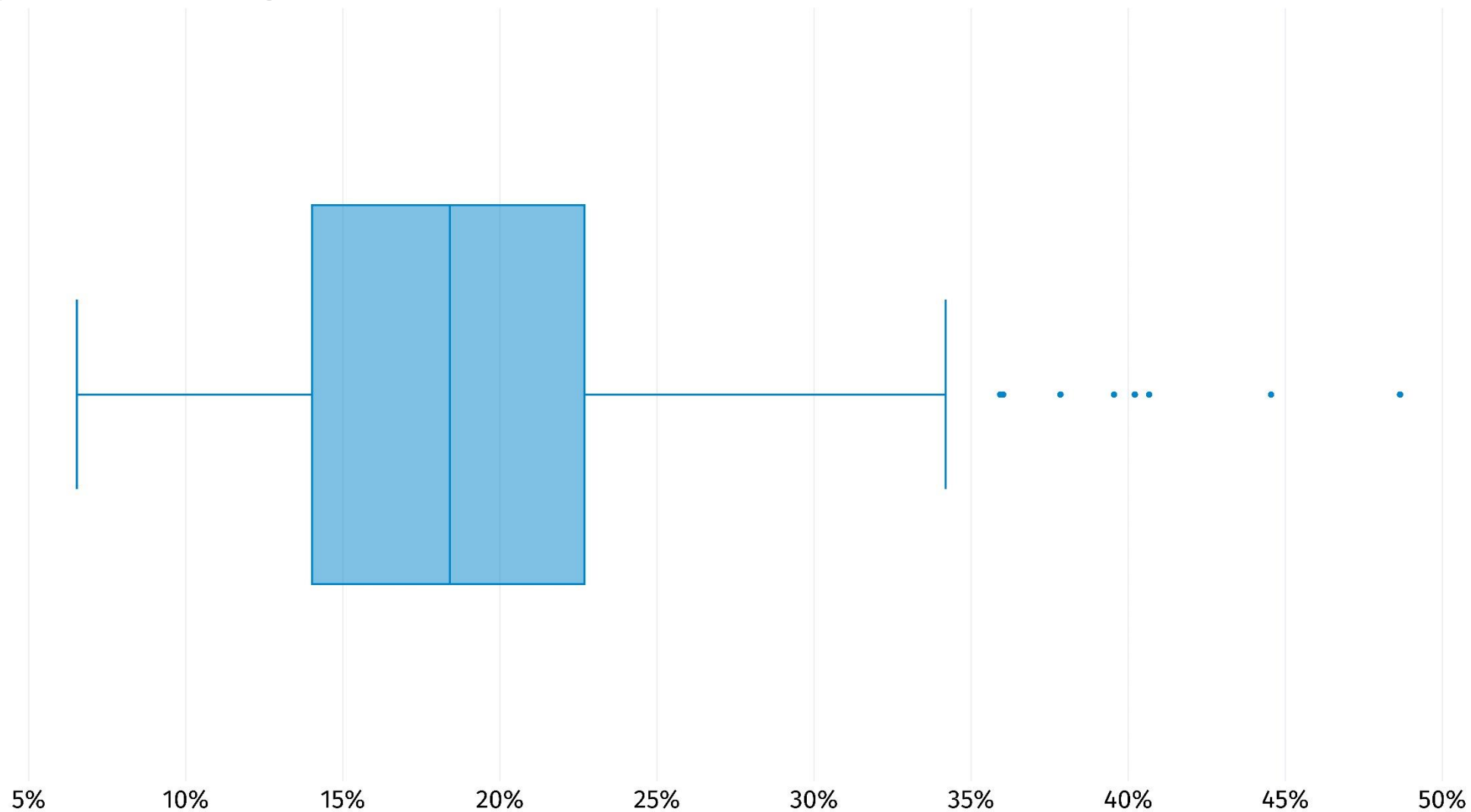
Beleidswaarde 2024

Stap 5 - Disconteringsvoet

- De gemiddelde **opslag** voor beheer is 17,3%
- T.o.v. de gemiddelde marktwaarde is dit een opslag van € 29.725
 - Gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren 6,07%
 - Gemiddelde sociale disconteringsvoet 4,20%

Beleidswaarde 2024

Stap 5 -Disconteringsvoet

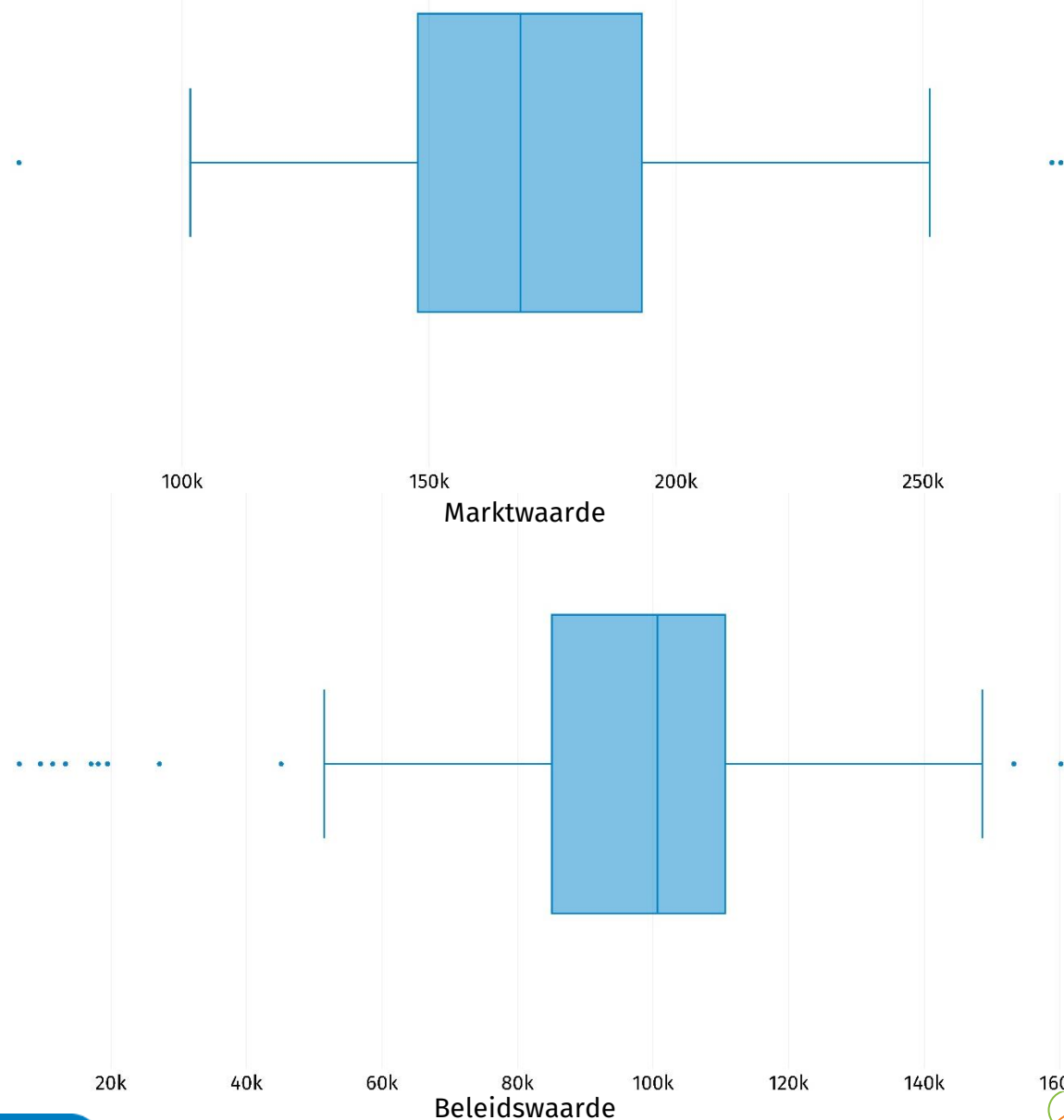


Beleidswaarde 2024

Marktwaaarde vs. beleidswaarde

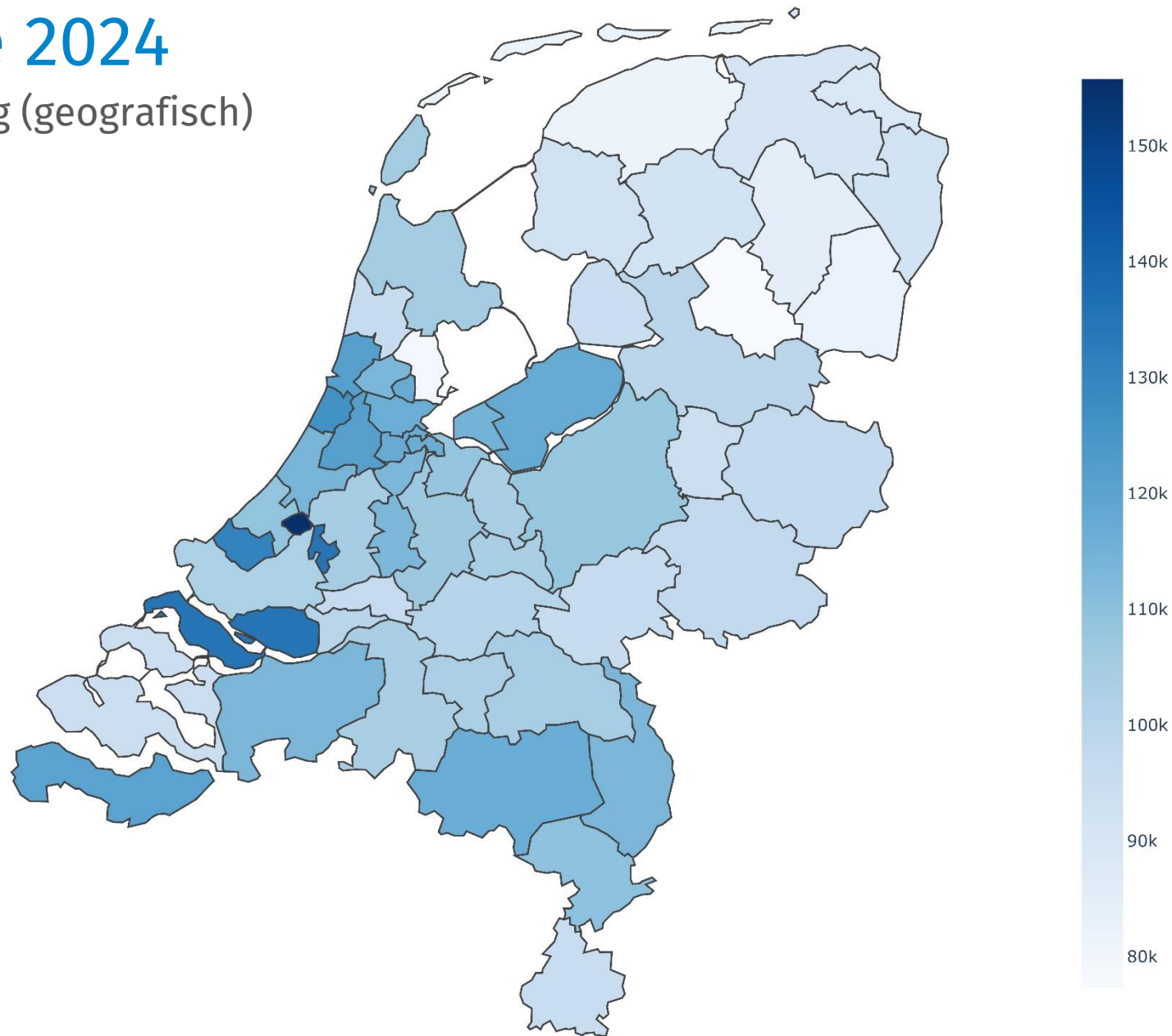
- Gemiddelde marktwaaarde per woning:
€ 171.818 (DAEB: € 167.088, niet-DAEB: € 260.718)
- Gemiddelde beleidswaarde per woning:
€ 102.412 (DAEB: € 96.558, niet-DAEB: € 211.803)

Gemiddelde
≠
Mediaan



Beleidswaarde 2024

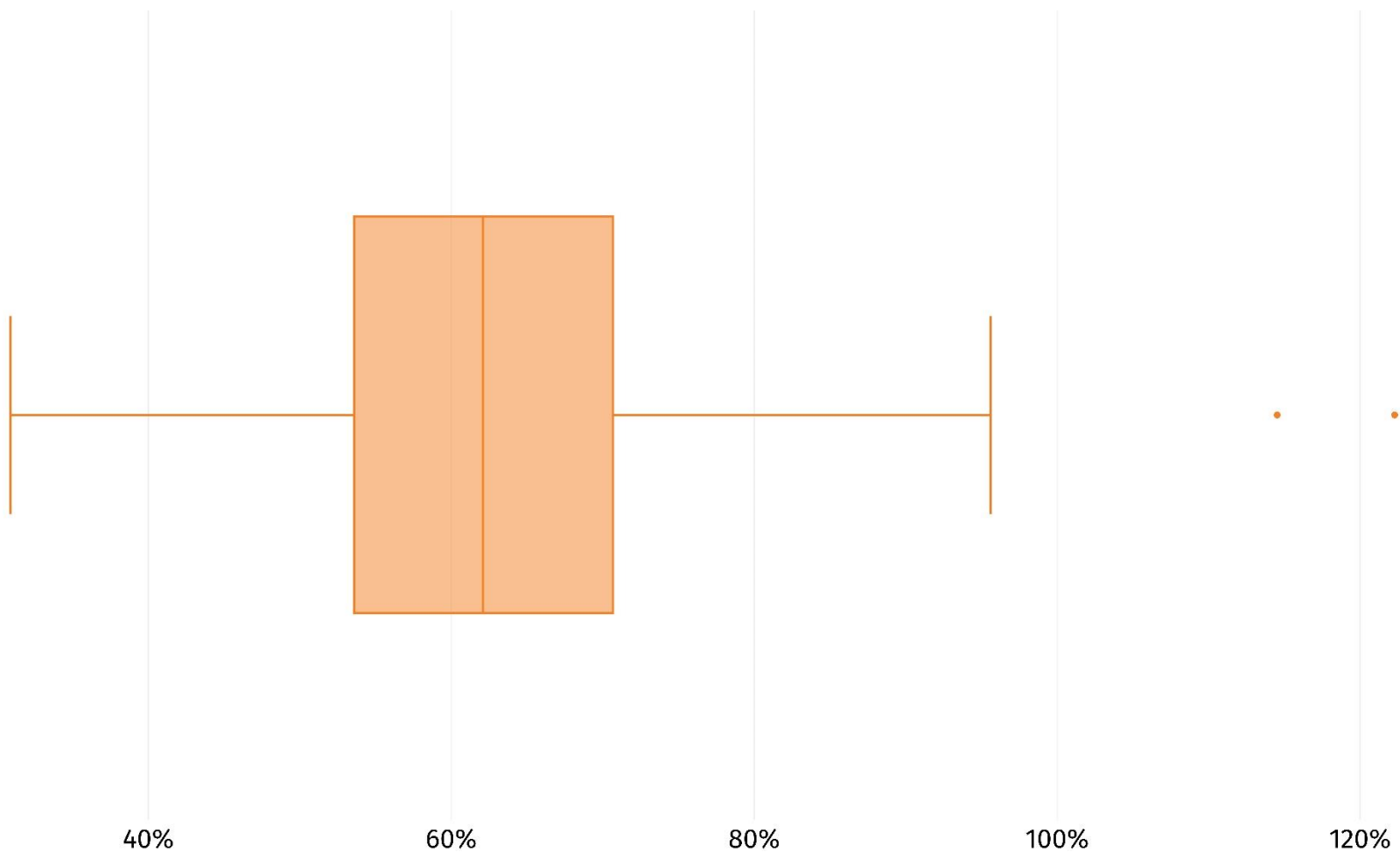
Beleidswaarde per woning (geografisch)





Beleidswaarde 2024

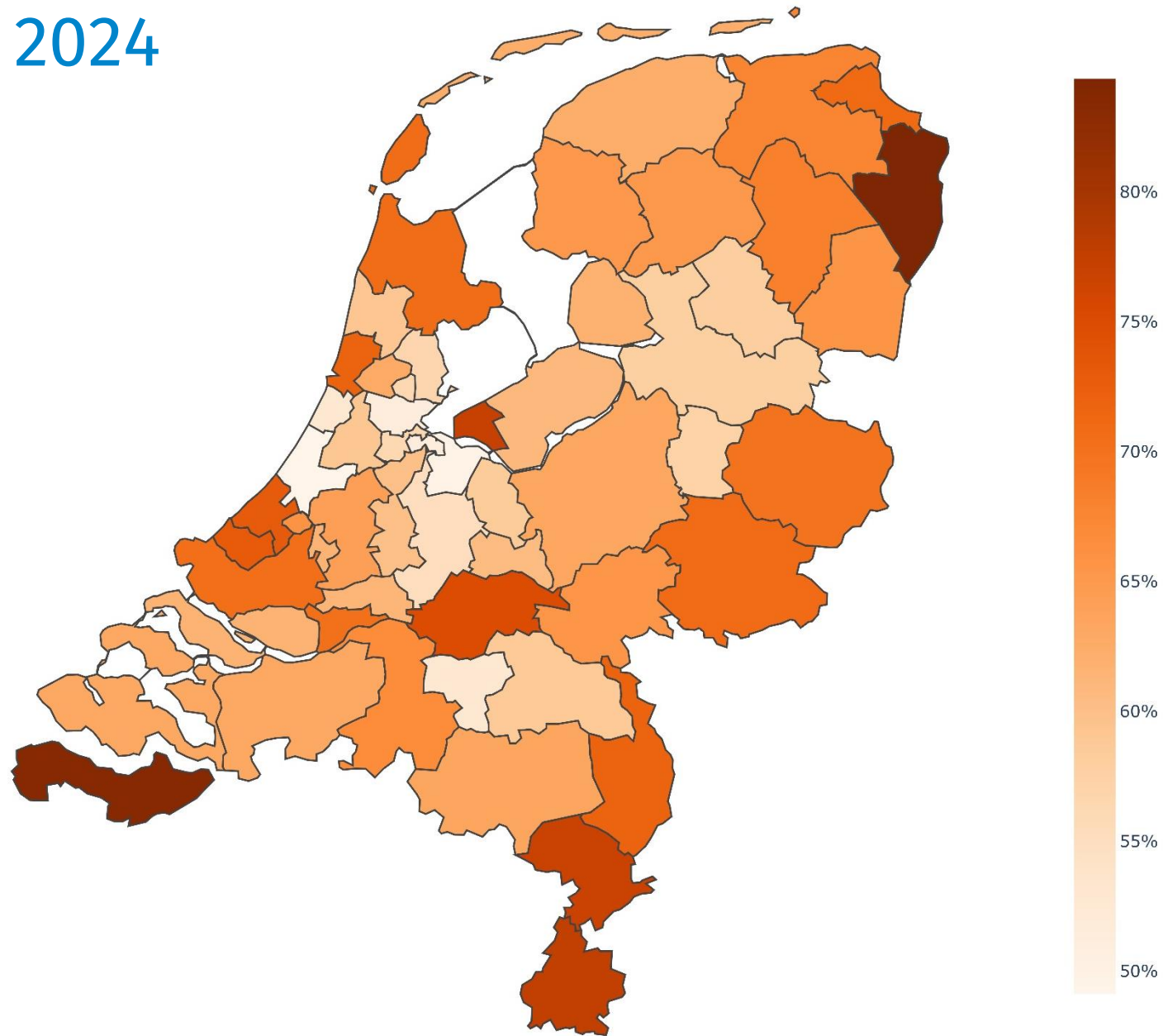
Beleidswaarderatio





Beleidswaarde 2024

Beleidswaardering

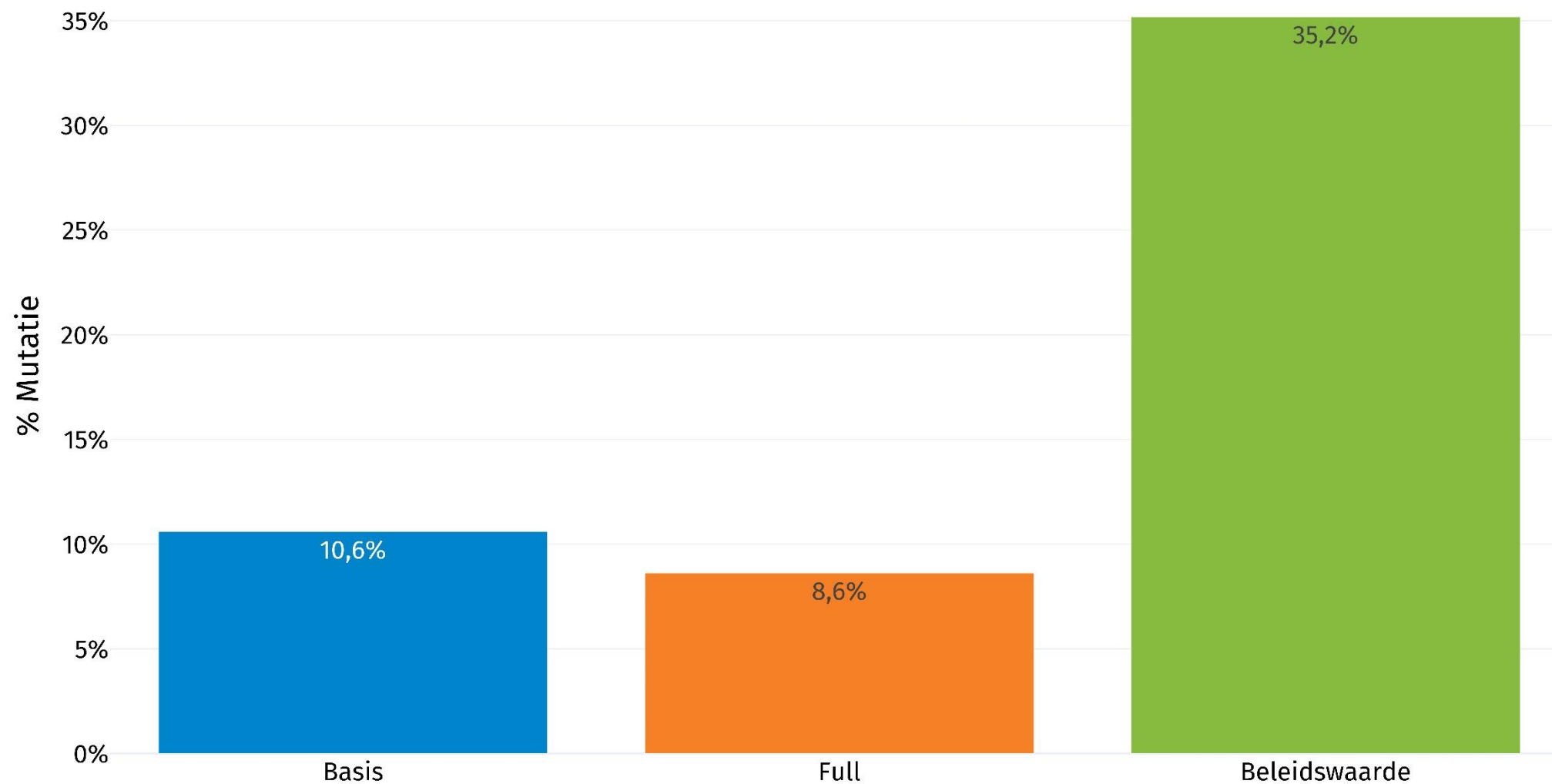


Waardeontwikkeling



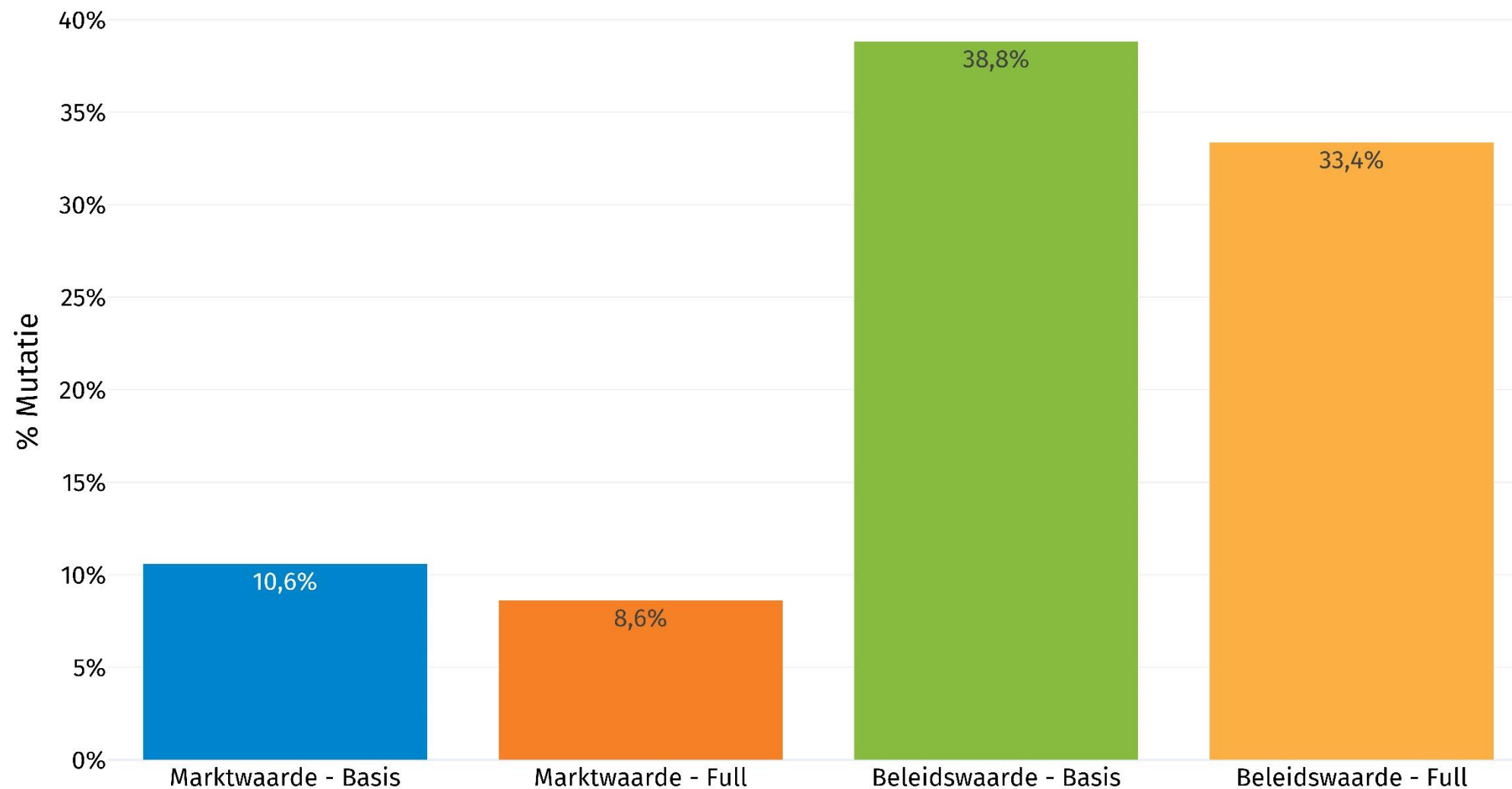
Waardeontwikkeling

Marktwaaarde versus beleidswaarde 2023-2024



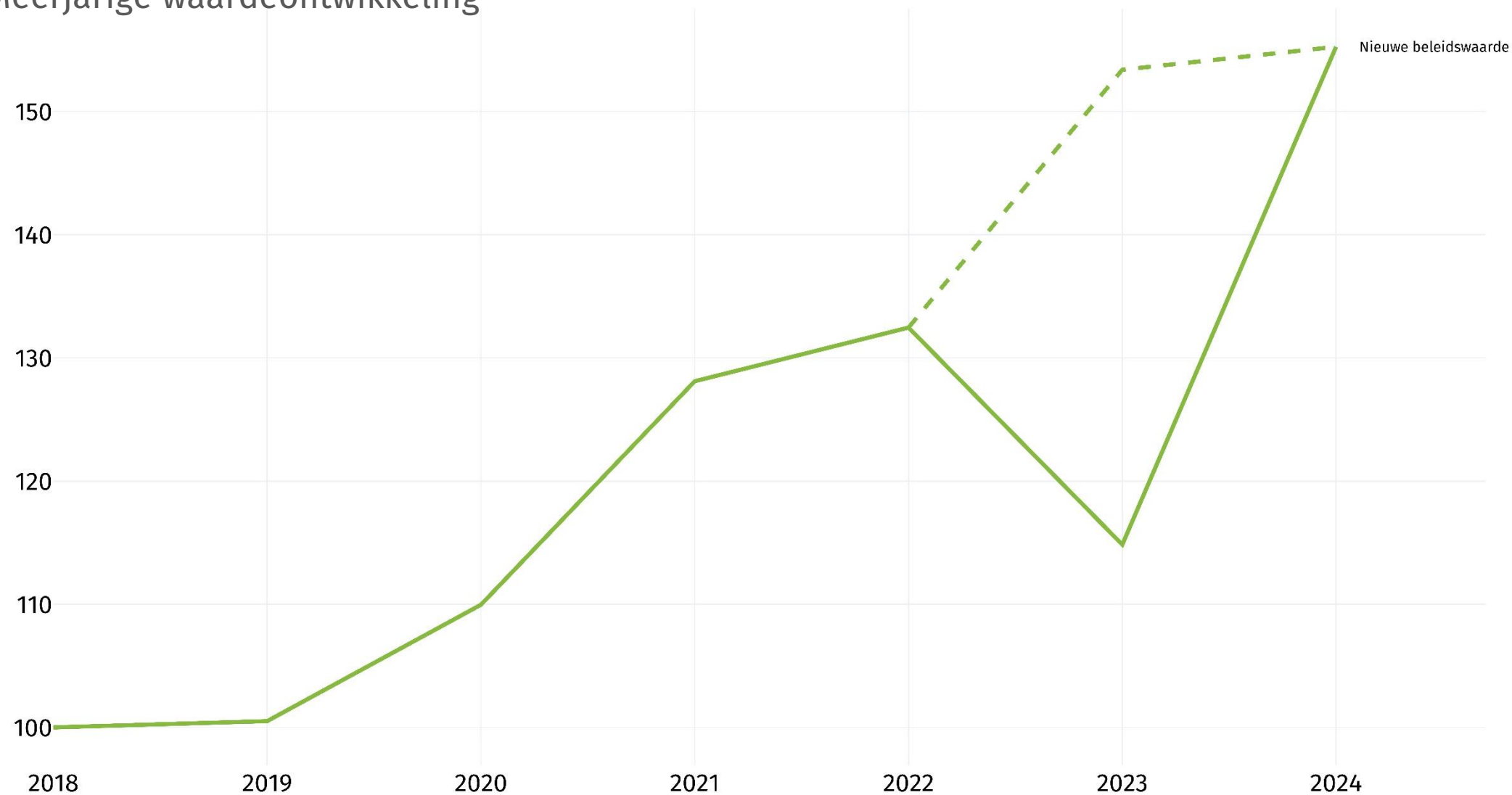
Waardeontwikkeling

Marktwaaarde versus beleidswaarde 2023-2024



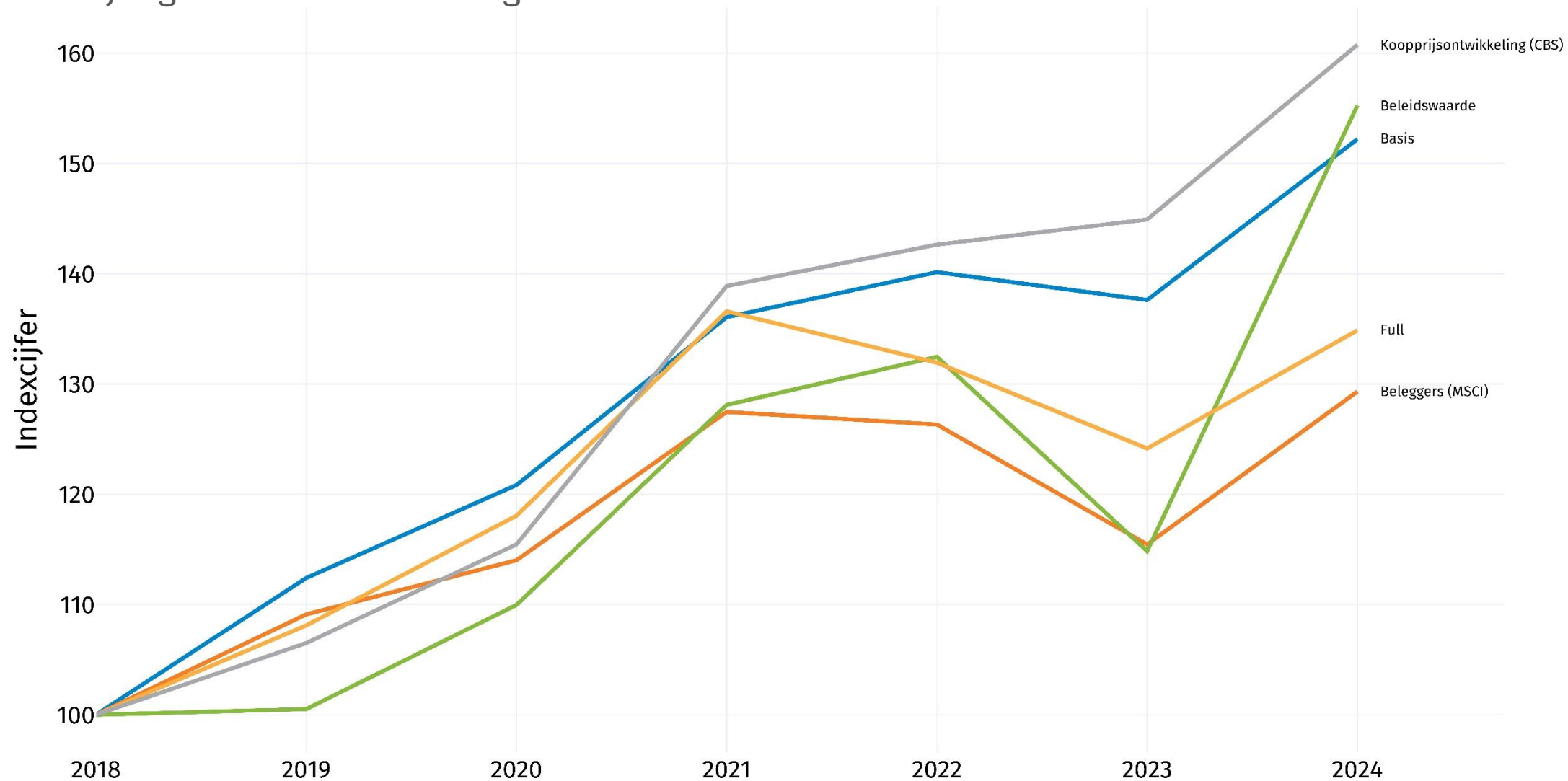
Waardeontwikkeling

Meerjarige waardeontwikkeling



Waardeontwikkeling

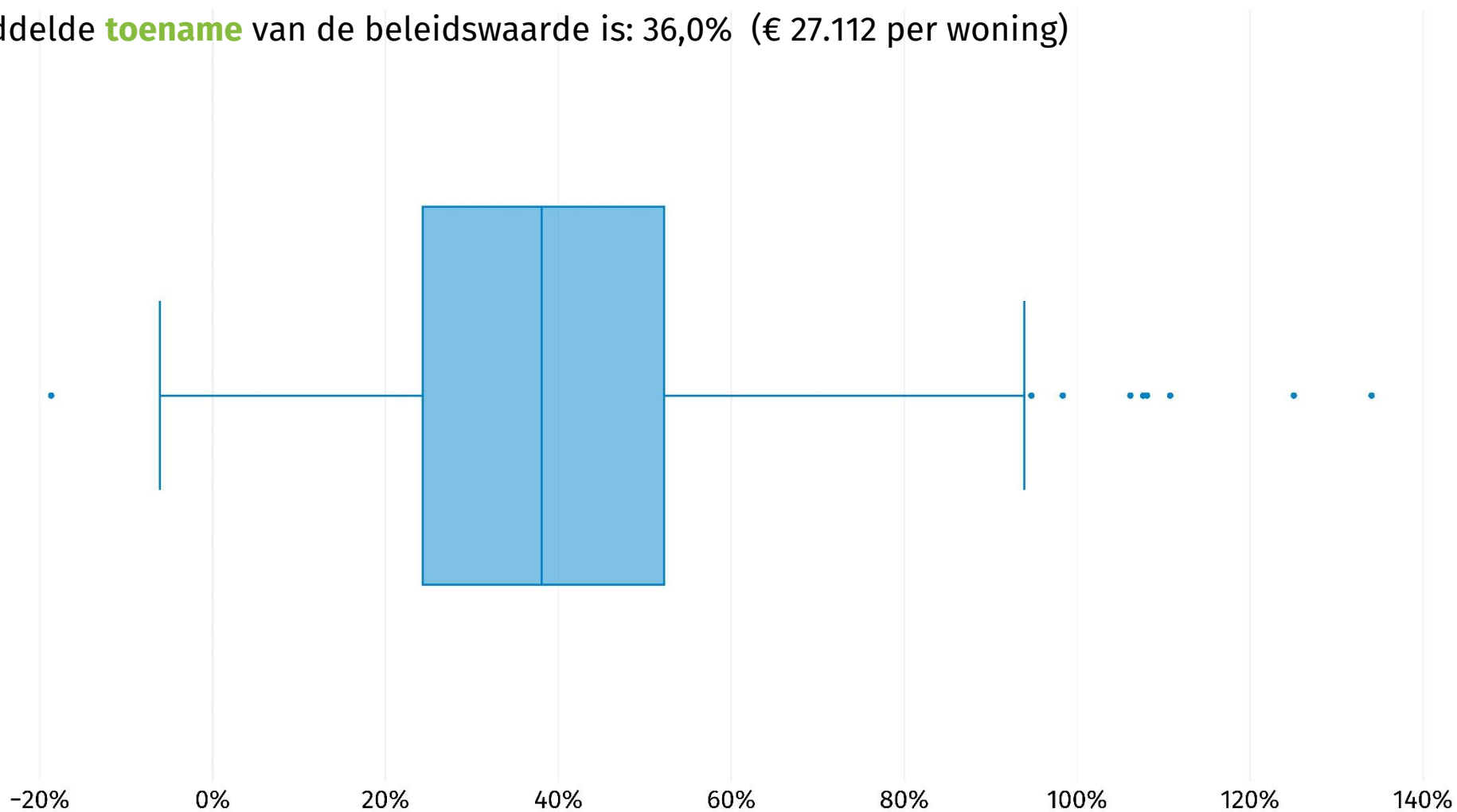
Meerjarige waardeontwikkeling



Waardeontwikkeling

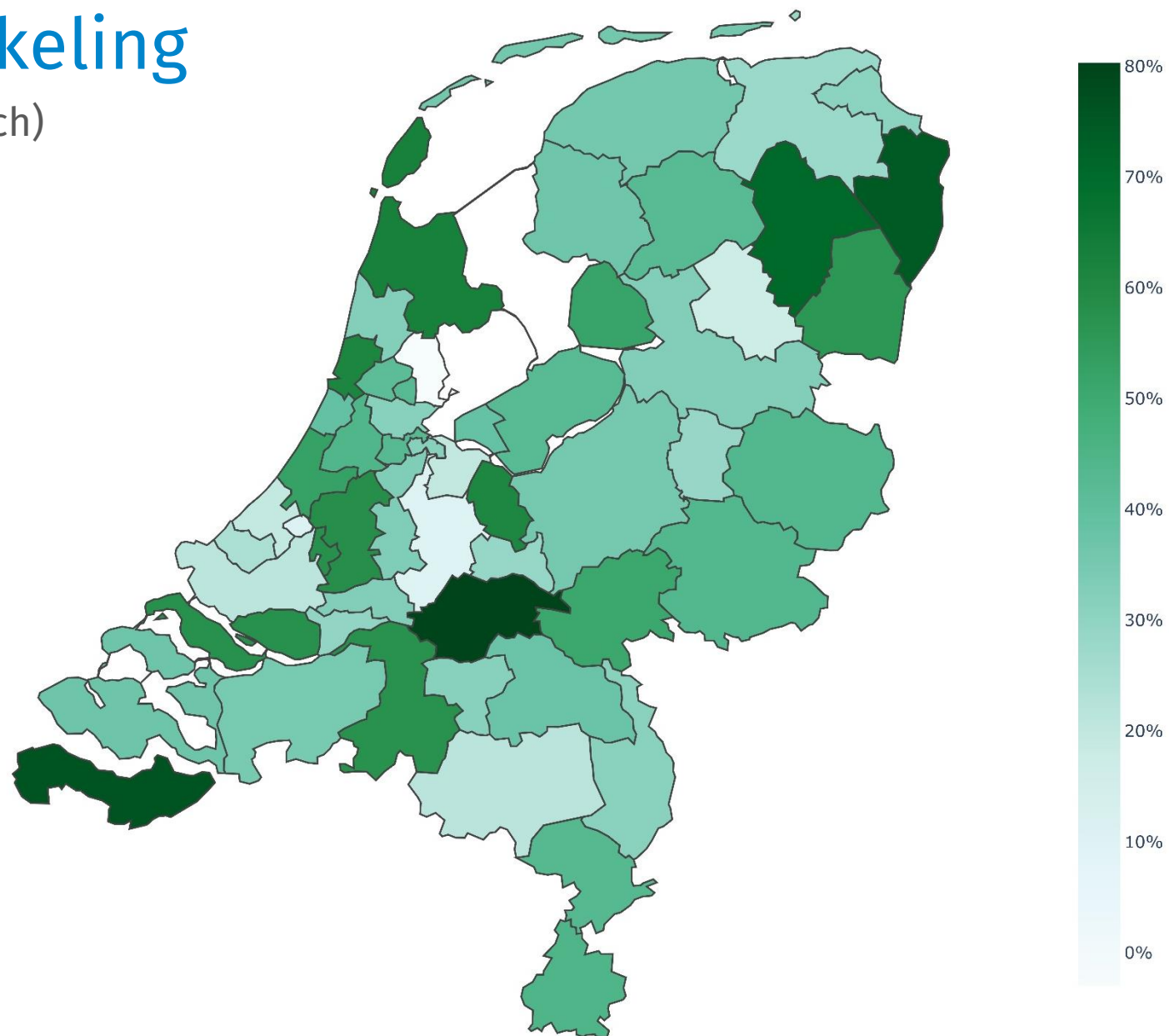
Spreiding

- De gemiddelde **toename** van de beleidswaarde is: 36,0% (€ 27.112 per woning)



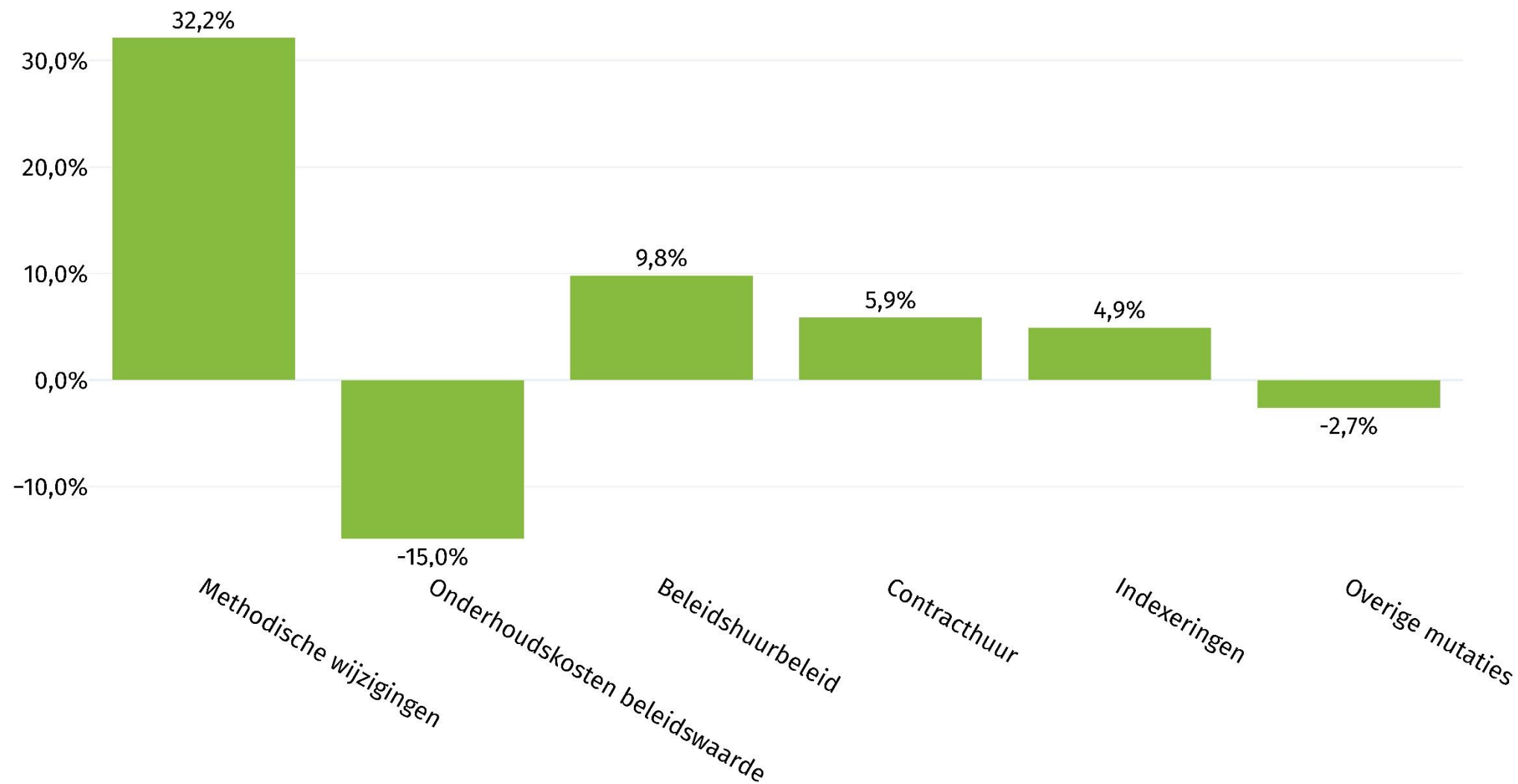
Waardeontwikkeling

Beleidswaarde (geografisch)



Waardeontwikkeling

Waardedrijvers (beleidswaarde)



Gehanteerde beleidswaardeparameters





Beleidswaarde parameters

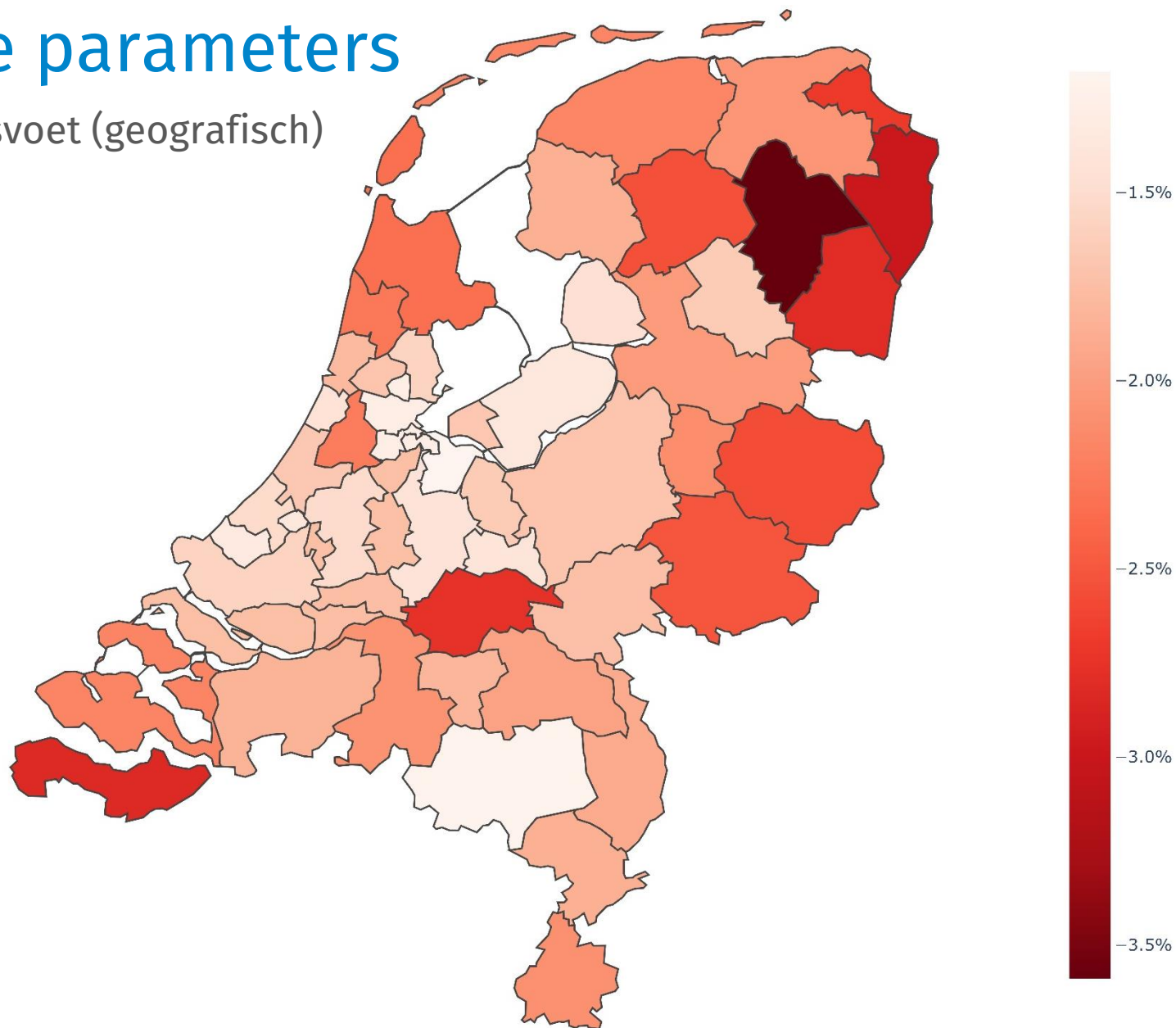
Aanpassing disconteringsvoet (geografisch)

- Sociale disconteringsvoet is gemiddeld 1,81 %-punt **lager** dan de disconteringsvoet doorexploiteren van vorig jaar

Classificatie	Ontwikkeling	2023	2024
DAEB	-1,87 %-punt	6,04%	4,17%
Niet-DAEB	-1,09 %-punt	5,79%	4,70%
Totaal	-1,81 %-punt	6,01%	4,20%

Beleidswaarde parameters

Aanpassing disconteringsvoet (geografisch)

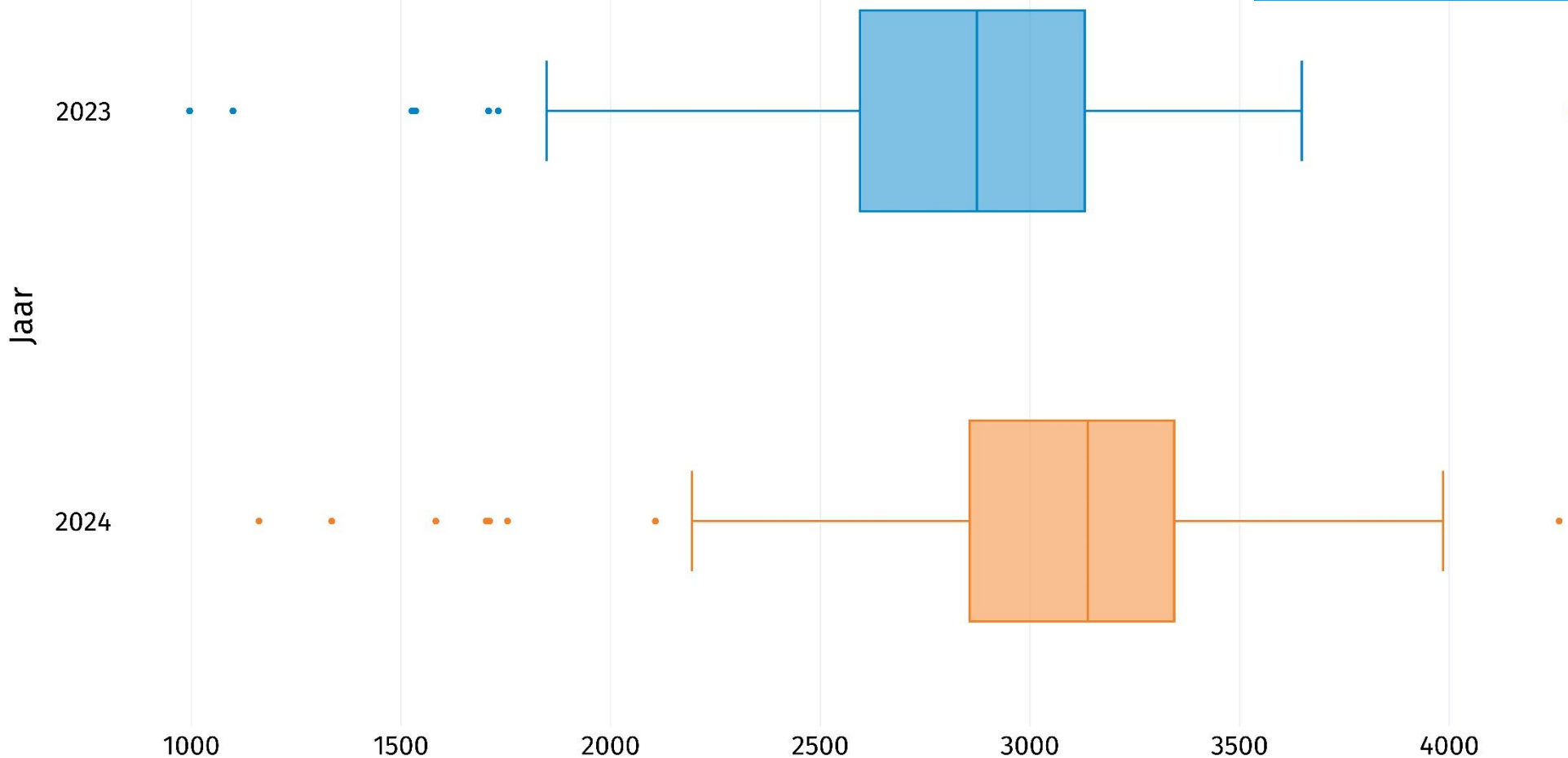


Beleidswaarde parameters

Beleidsonderhoud

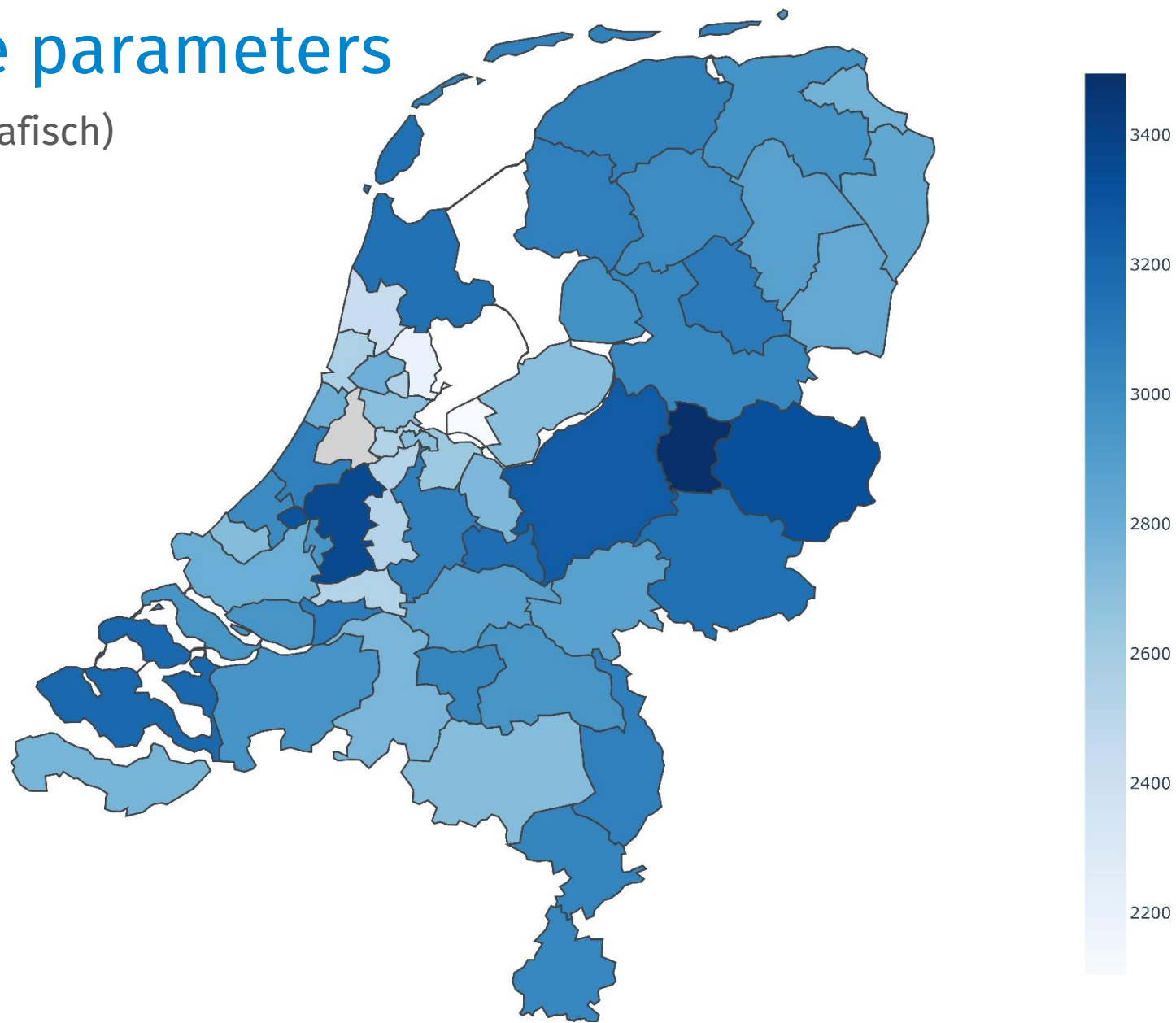
- Beleidsnorm onderhoud gemiddeld 8,89% **gestegen**

Classificatie	2023	2024
DAEB	€2.849	€3.105
Niet-DAEB	€3.030	€3.237
Totaal	€2.858	€3.112



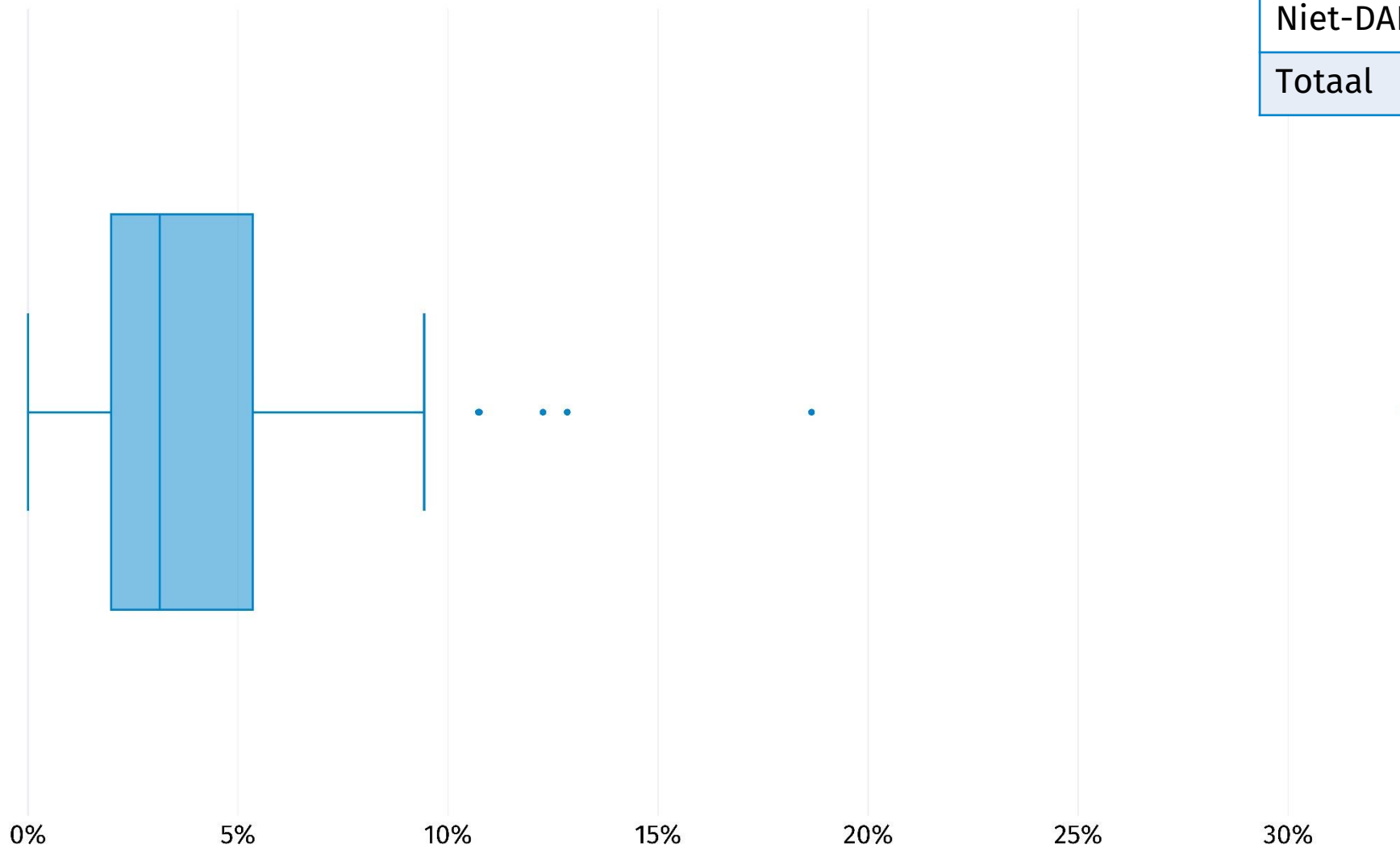
Beleidswaarde parameters

Beleidsonderhoud (geografisch)



Beleidswaarde parameters

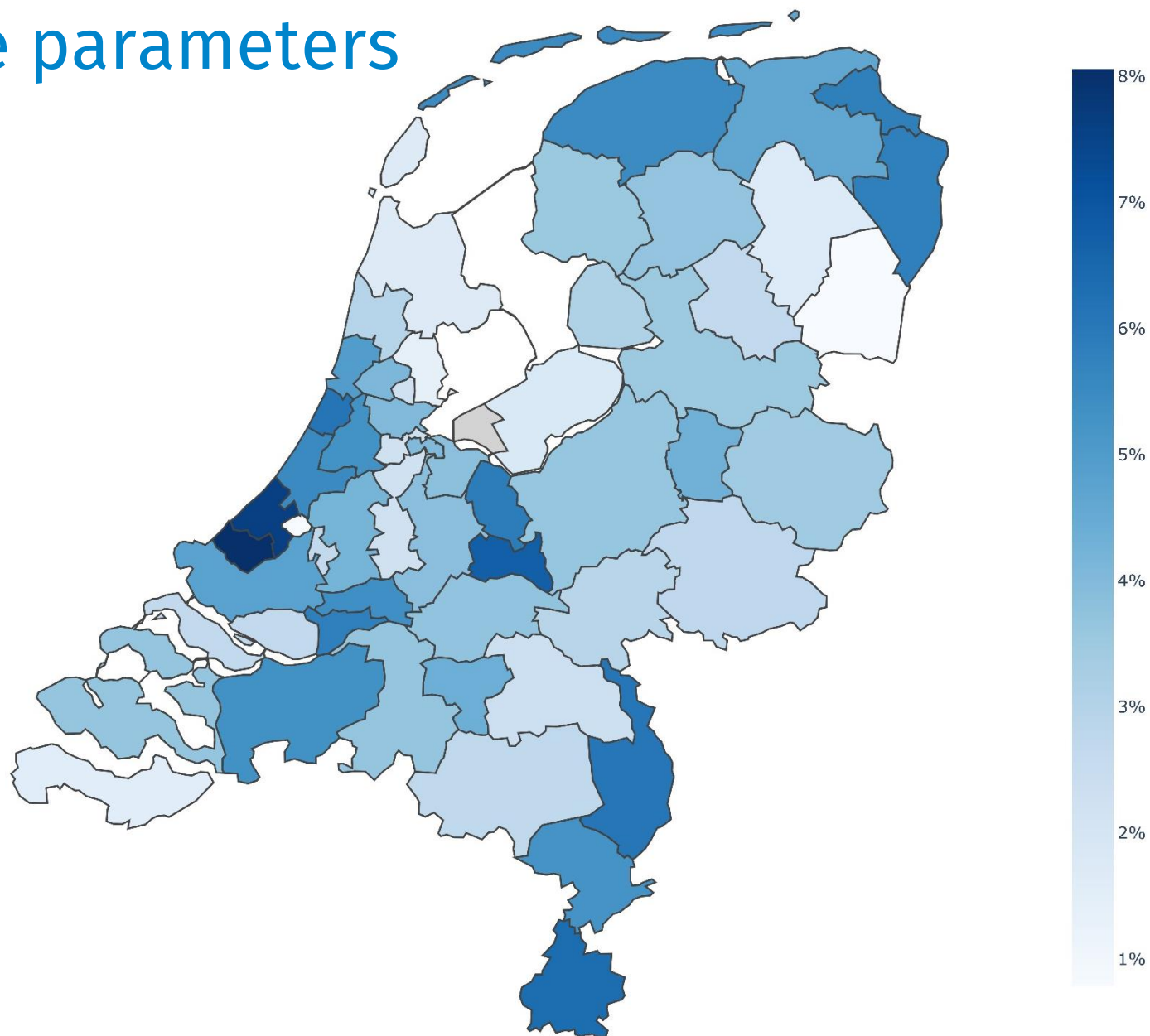
EFG-labels



Classificatie	2024
DAEB	4,54%
Niet-DAEB	2,97%
Totaal	4,46%

Beleidswaarde parameters

EFG-labels (geografisch)

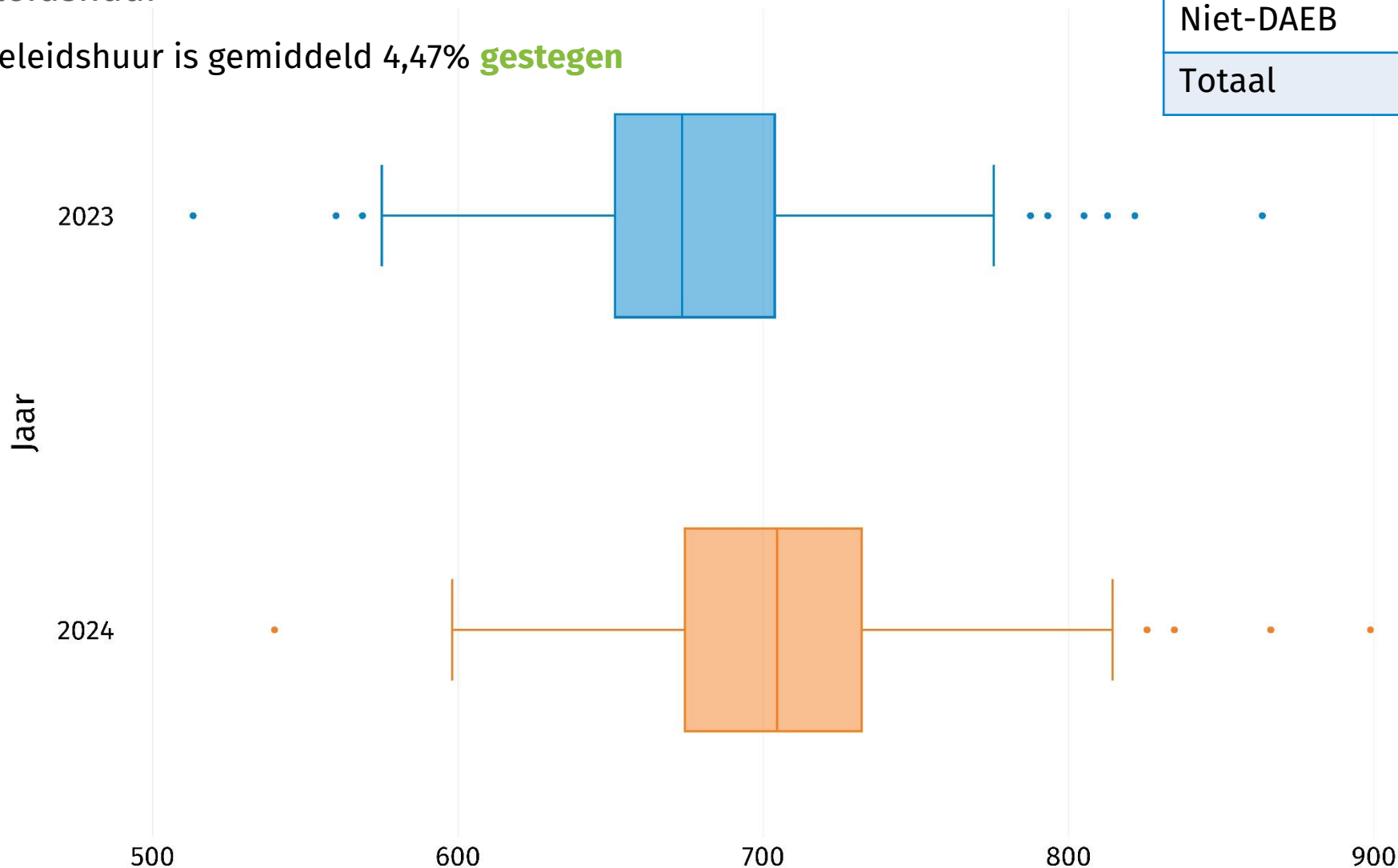


Beleidswaarde parameters

Beleidshuur

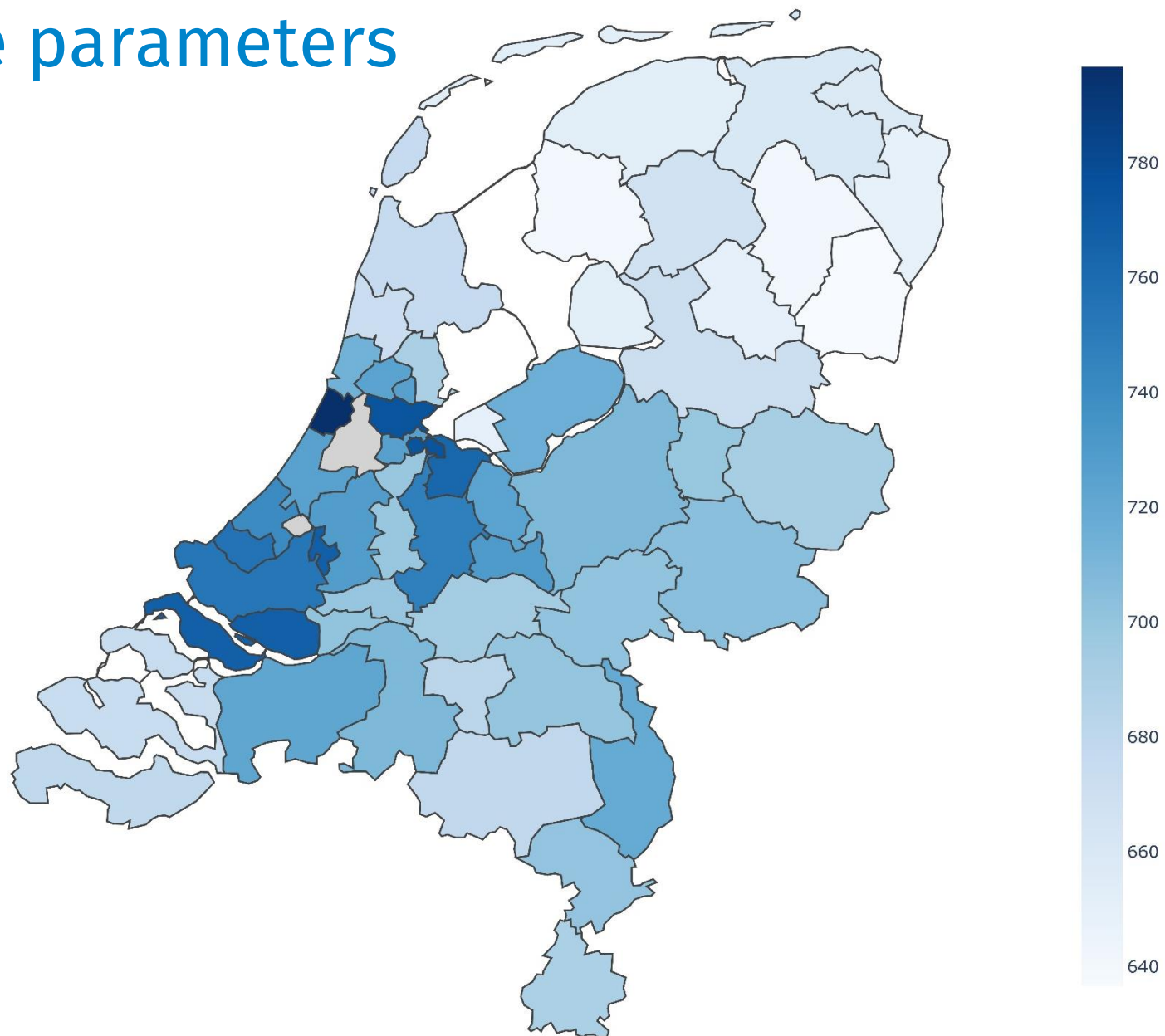
- Beleidshuur is gemiddeld 4,47% **gestegen**

Classificatie	2023	2024
DAEB	€651	€680
Niet-DAEB	€1.043	€1.092
Totaal	€671	€701



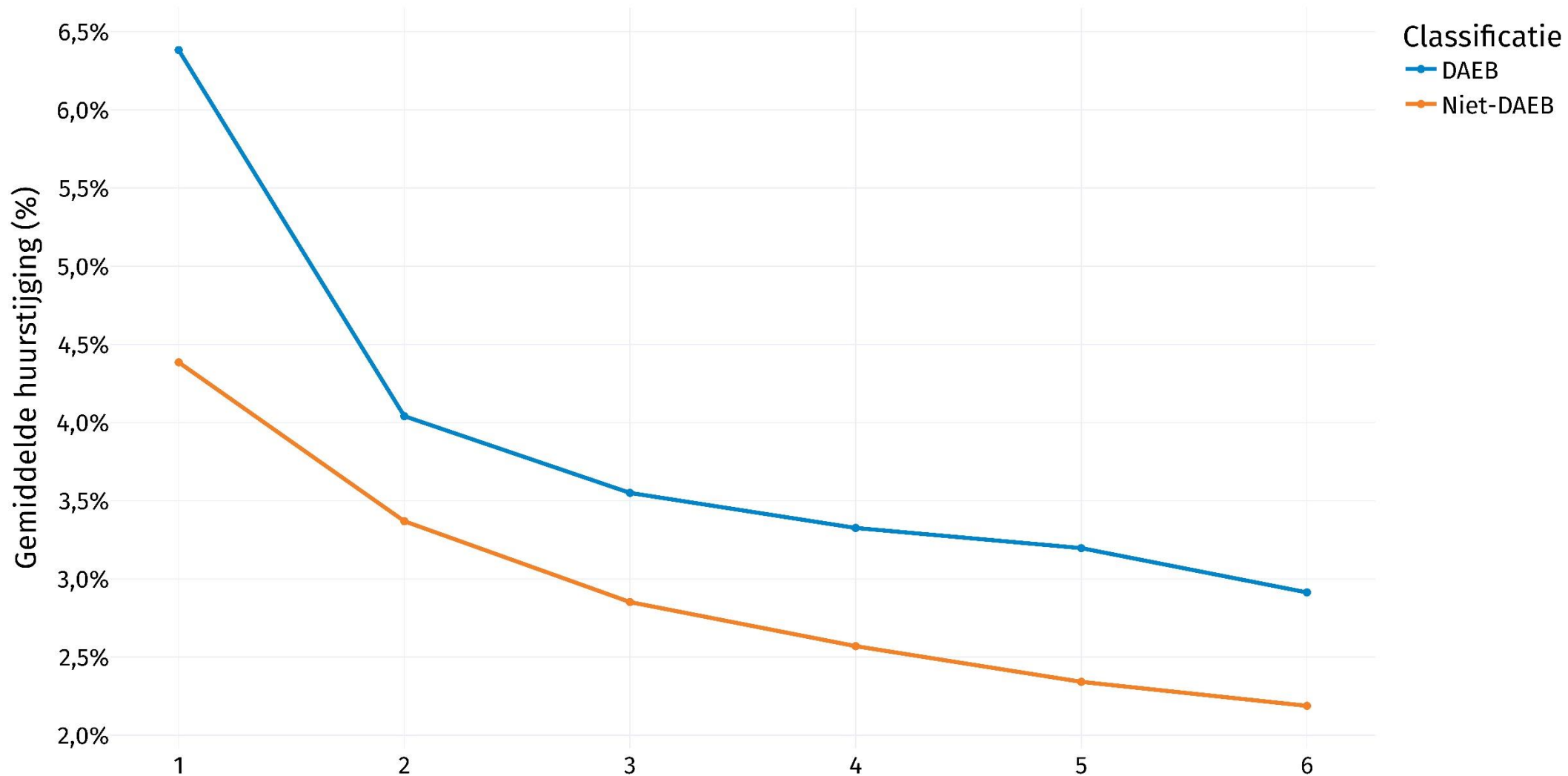
Beleidswaarde parameters

Beleidshuur (geografisch)



Beleidswaarde parameters

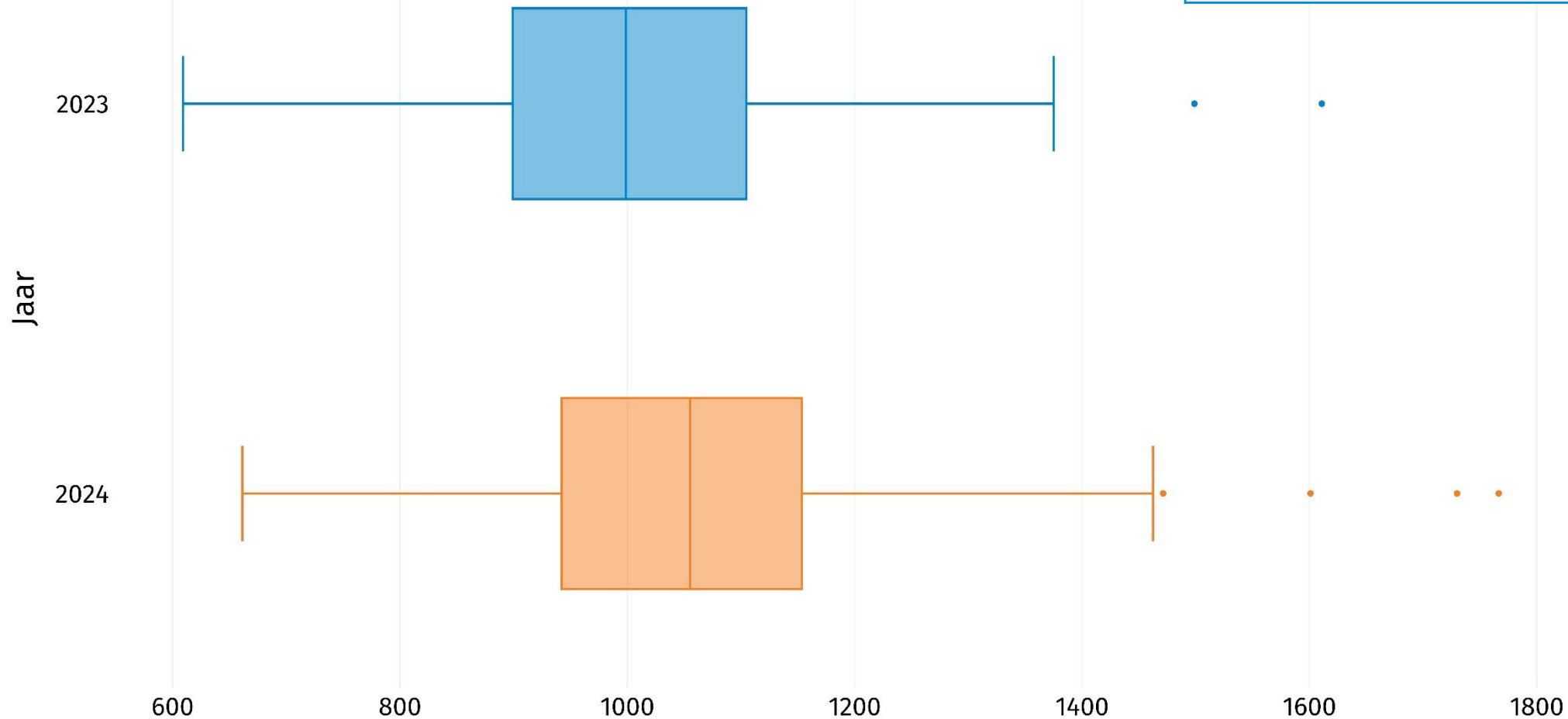
Reguliere huurstijging



Beleidswaarde parameters

Beleidsbeheer

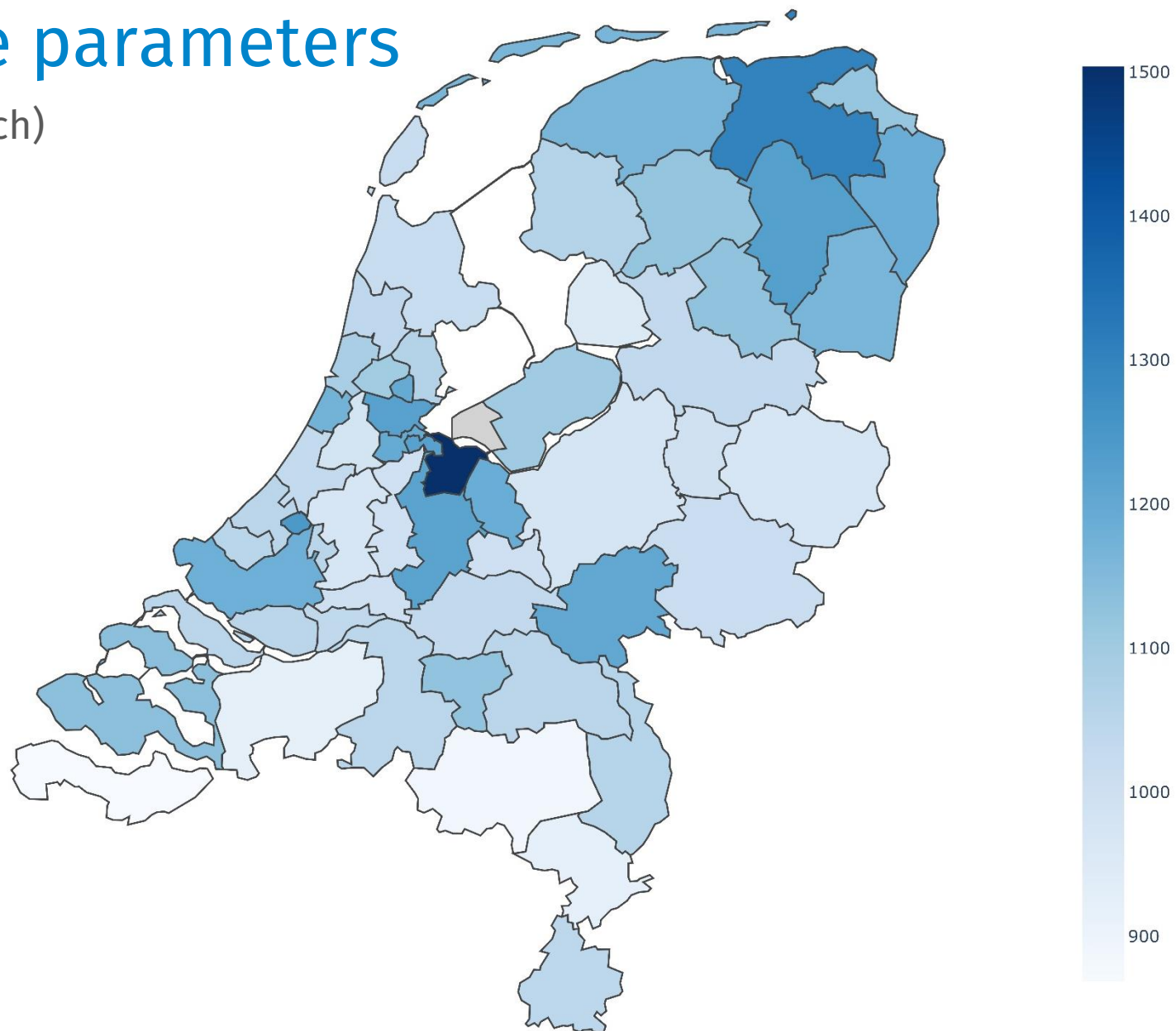
- Beleidsnorm beheer gemiddeld 5,08% **gestegen**



Classificatie	2023	2024
DAEB	€1.019	€1.070
Niet-DAEB	€1.096	€1.165
Totaal	€1.023	€1.075

Beleidswaarde parameters

Beleidsbeheer (geografisch)





Overige effecten beleidswaarde

- Contracturen zijn gestegen, dit heeft een positief effect op de beleidswaarde van **5,6%**
- Indexatie van exploitatiekosten in eerste 6 jaren (via bouwkostenontwikkeling dan wel looninflatie) zijn lager dan in 2023:
 - Positief effect op beleidswaarde van **1,2%**

Conclusies





Conclusies

- De gemiddelde beleidswaarde per woning is per ultimo 2024 op € 102.412 (+ € 27,112), wat neerkomt op 59,6% (+11,7 %-punt) t.o.v. de gemiddelde marktwaarde van € 171.818 (+ € 14,768).
- De gemiddelde beleidswaarde 2024 is 36,0% **hoger** dan in 2023, waarbij het verschil tussen ‘basis’ en ‘full’ waarderingen 5,4% is. Een forse waardestijging, vooral gedreven door:
 - Sociale disconteringsvoet: 1,81 %-punt **lager**

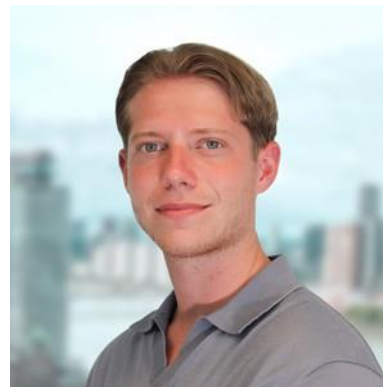
Parameter	Ontwikkeling	2023	2024
Beleidshuur	+4,47%	€671	€701
Beleidsbeheer	+5,08%	€1.023	€1.075
Beleidsonderhoud	+8,89%	€2.858	€3.112



Contact



T +31 (0)6 51 71 27 97
E DirkJan.Remmerswaal@ortec-finance.com
W www.ortecfinance.com



T +31 (0)6 31 14 33 67
E Auke.vanBoven@ortec-finance.com
W www.ortecfinance.com



Disclaimer

The information contained in this communication is confidential and may be legally privileged. It is intended solely for the use of the individual recipient. If you are not the intended recipient you are hereby notified that any disclosure, copying, distribution or taking any action in reliance on the contents of this information is strictly prohibited and may be unlawful. Ortec Finance is neither liable for the proper and complete transmission of the information contained in this communication nor for any delay in its receipt. The information in this communication is not intended as a recommendation or as an offer unless it is explicitly mentioned as such. No rights can be derived from this message. This communication is from Ortec Finance, a company registered in Rotterdam, The Netherlands under company number 24421148 with registered office at Boompjes 40, 3011 XB Rotterdam, The Netherlands. All our services and activities are governed by our general terms and conditions which may be consulted on www.ortec-finance.com and shall be forwarded free of charge upon request.