

Marktpresentatie Vastgoedwaarderingen

30 juni 2026

Dirk Jan Remmerswaal
Auke van Boven

99.3554

108.365

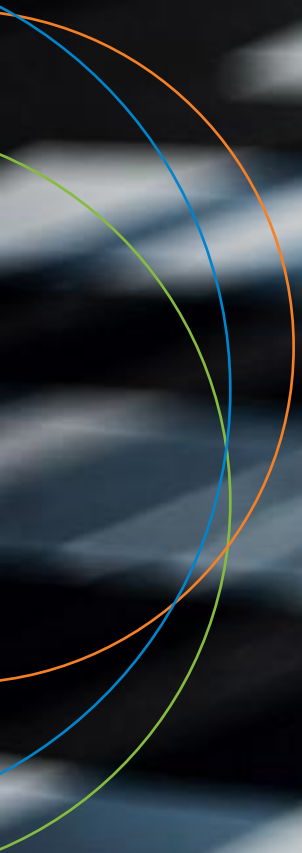
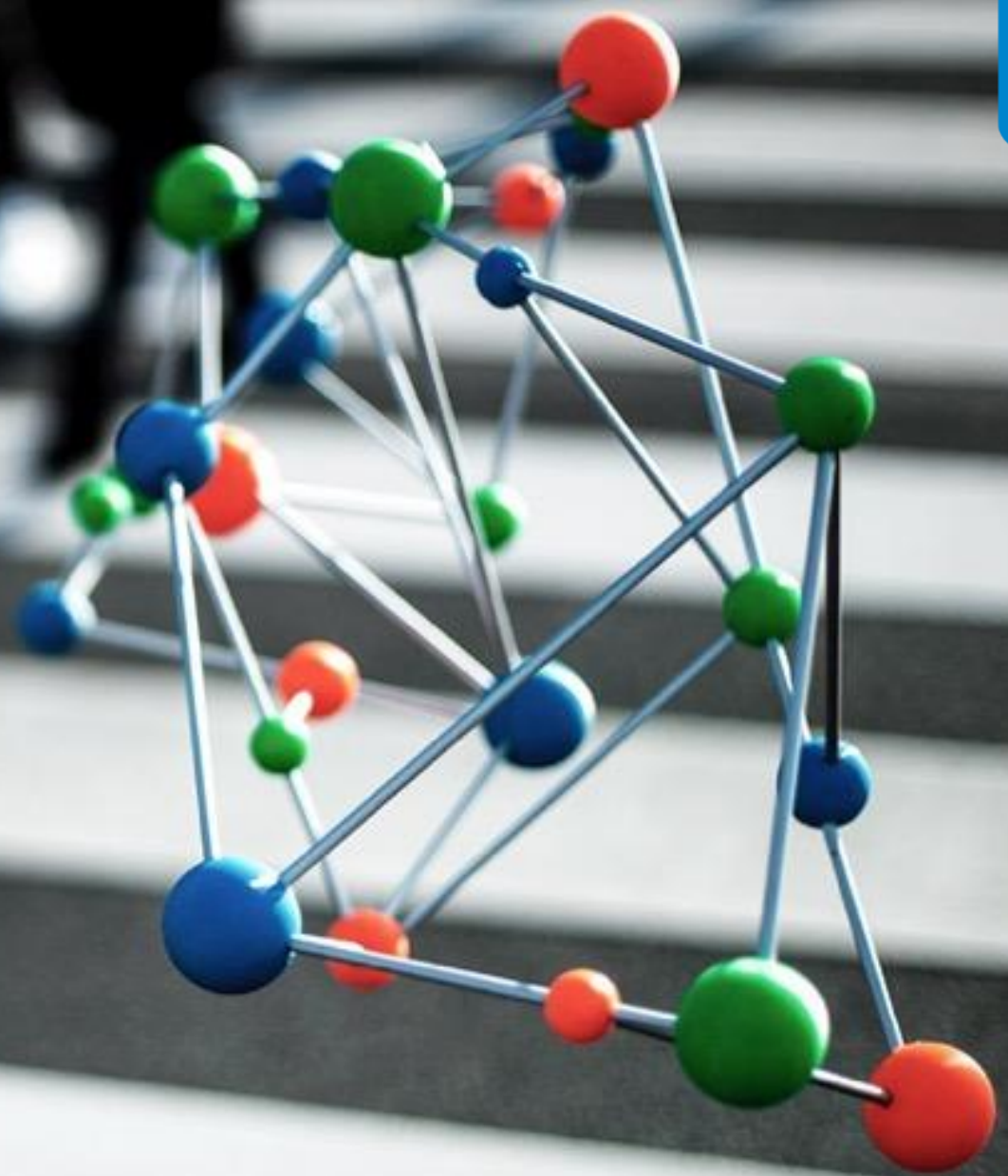
122.3354

100.665

106.5548

Marktwaaarde 2025

Marktwaaarde- en
parameterontwikkeling





Inhoud

Marktpresentatie marktwaarde

Dataset

- **Waardeontwikkeling**
- **Vergelijking basis- vs fullvariant**
- **Gebruikte vrijheidsgraden**

Conclusies

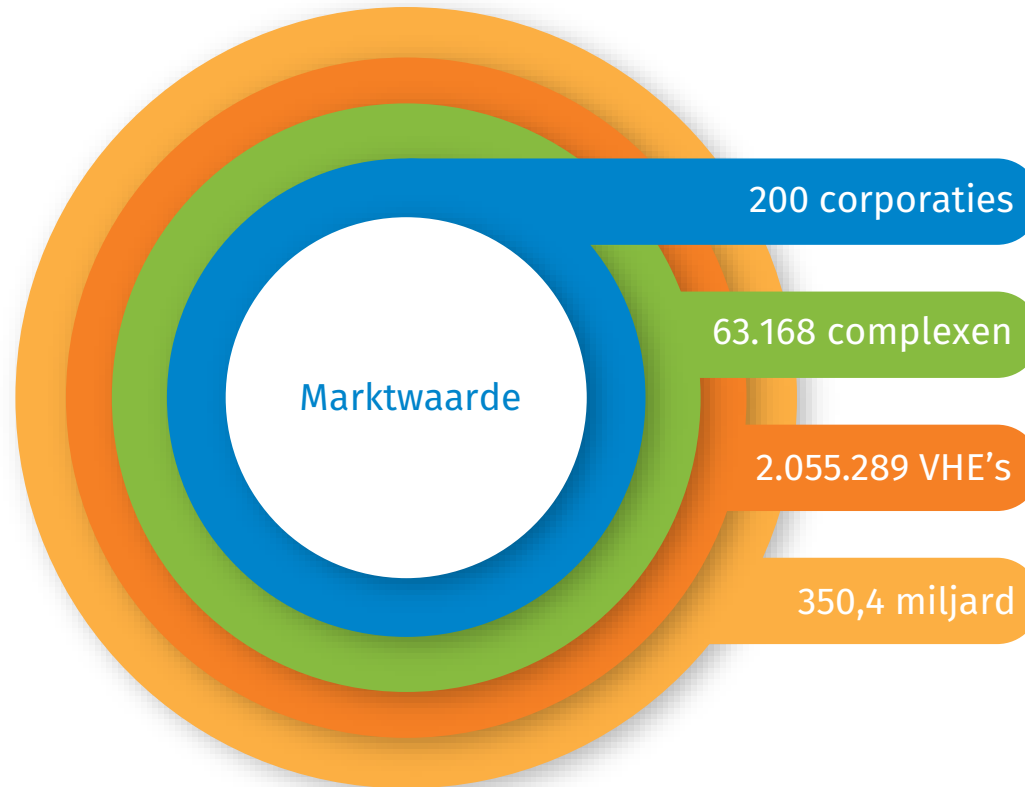
Dataset





Dataset

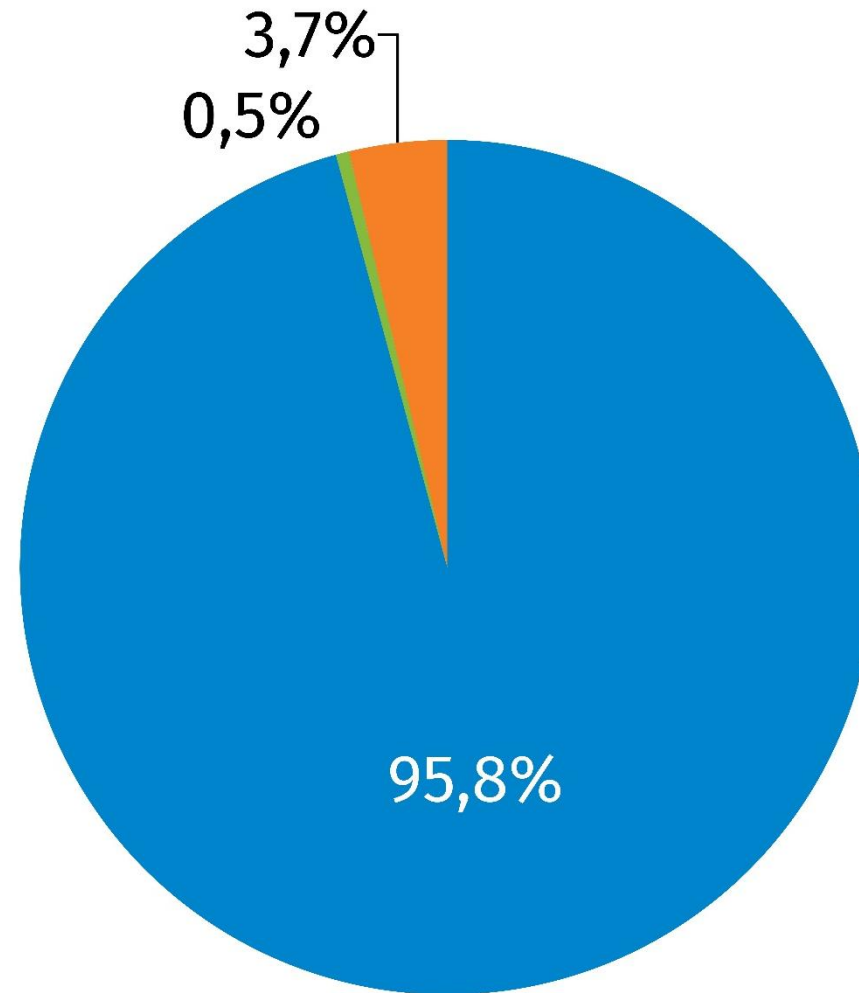
Marktwaaarde





Dataset

Vastgoedtype



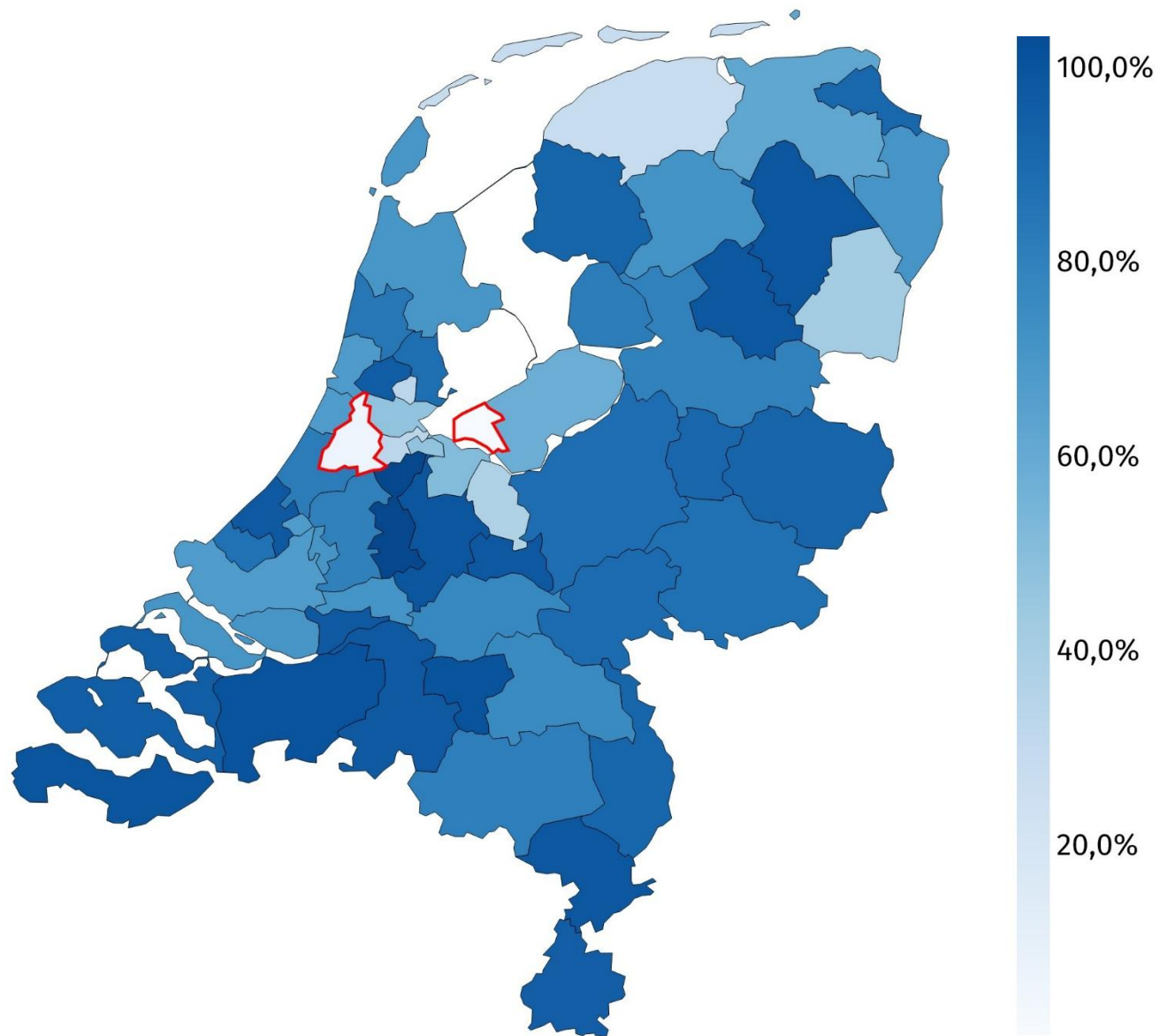
■ Woningen ■ BOG/MOG/ZOG ■ Parkeren

Dataset

Dekking woningen

78,6 %

Vorig jaar: 75,9%

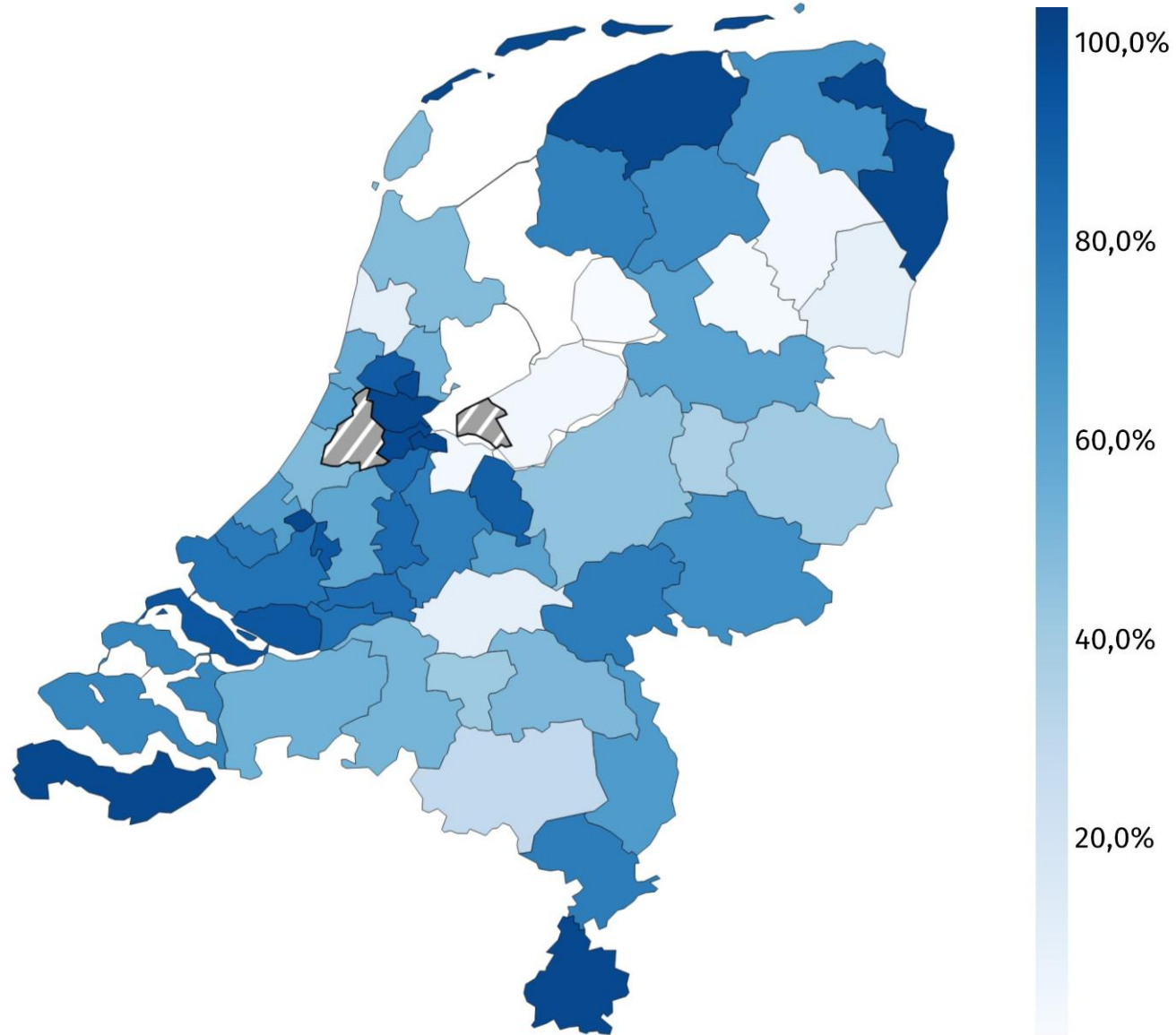


Dataset

Gebruik fullvariant

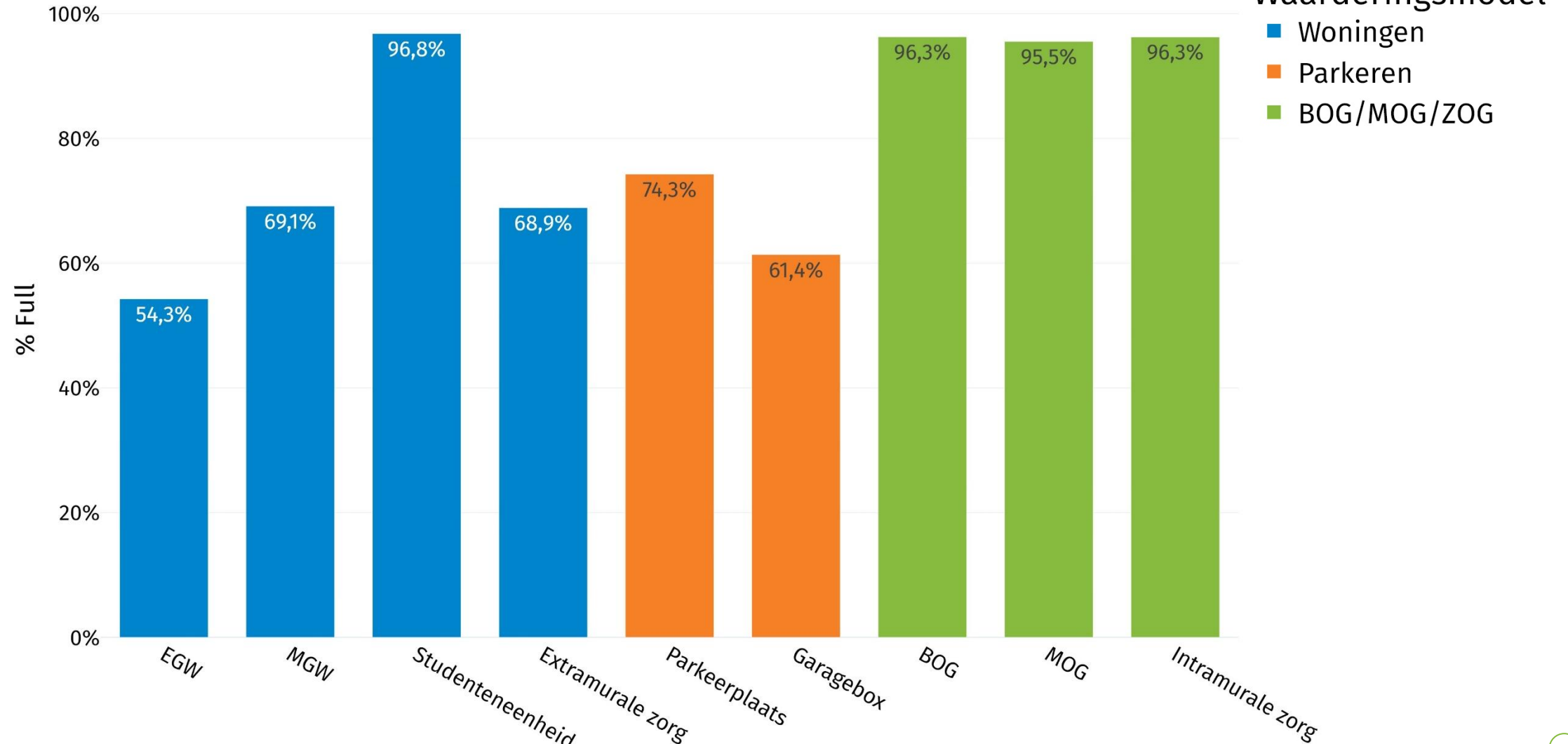
64,1 %

Vorig jaar: 64,6%



Dataset

Gebruik fullvariant naar (handboek)type

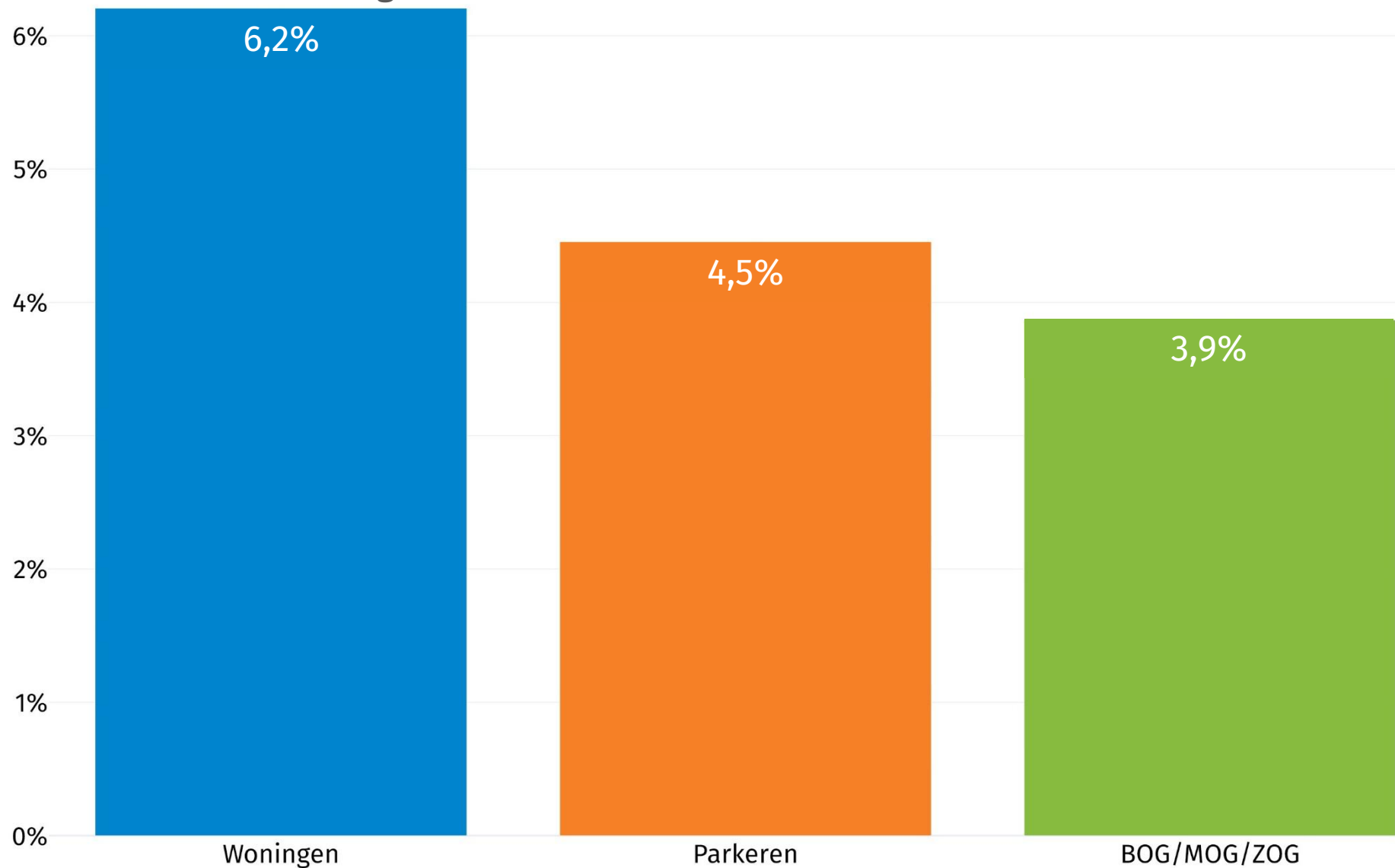


Waardeontwikkeling



Waardeontwikkeling

Marktwaarde naar waarderingsmodel

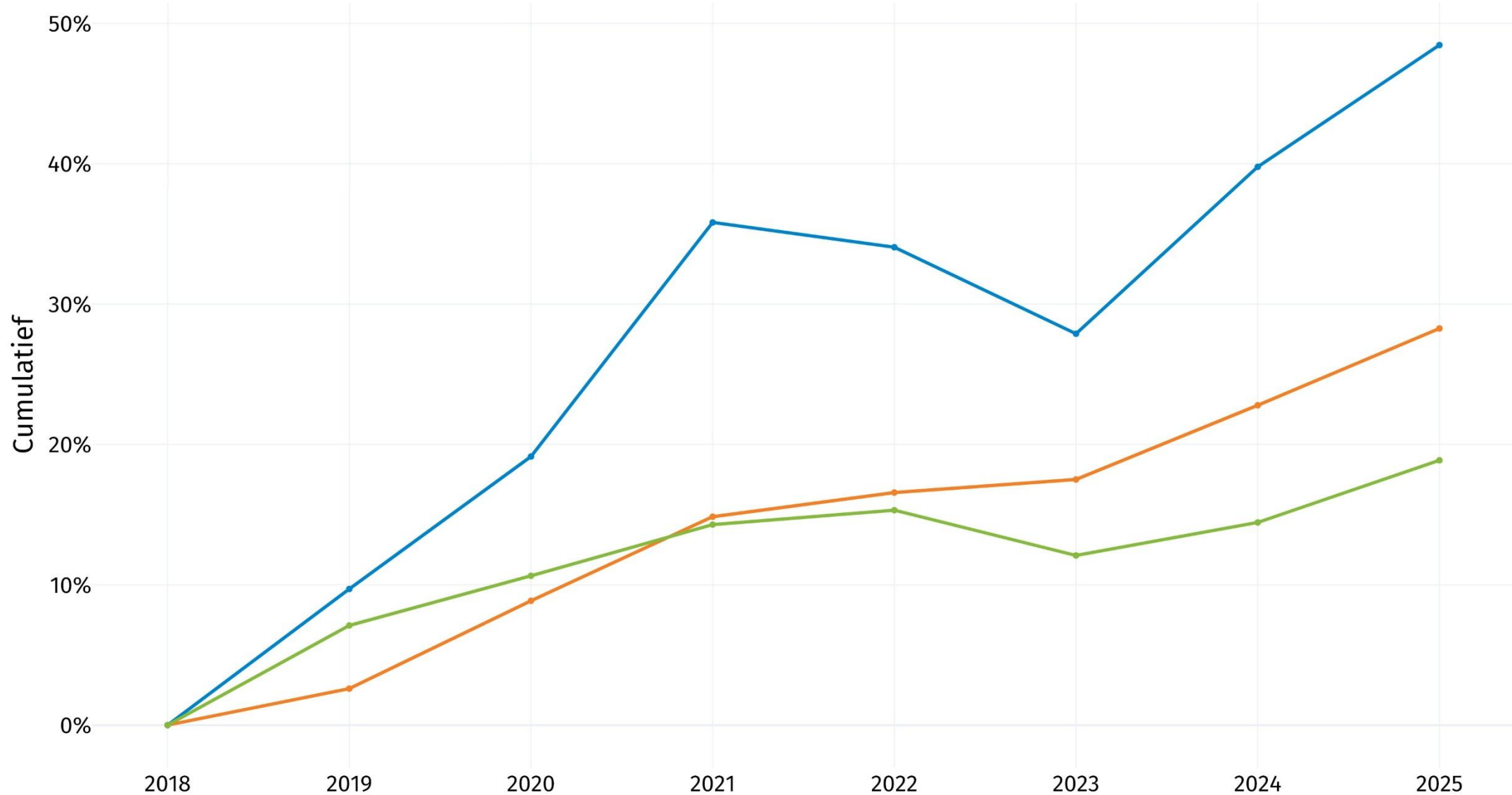


Waardeontwikkeling

Marktwaarde (meerjarig) naar waarderingsmodel

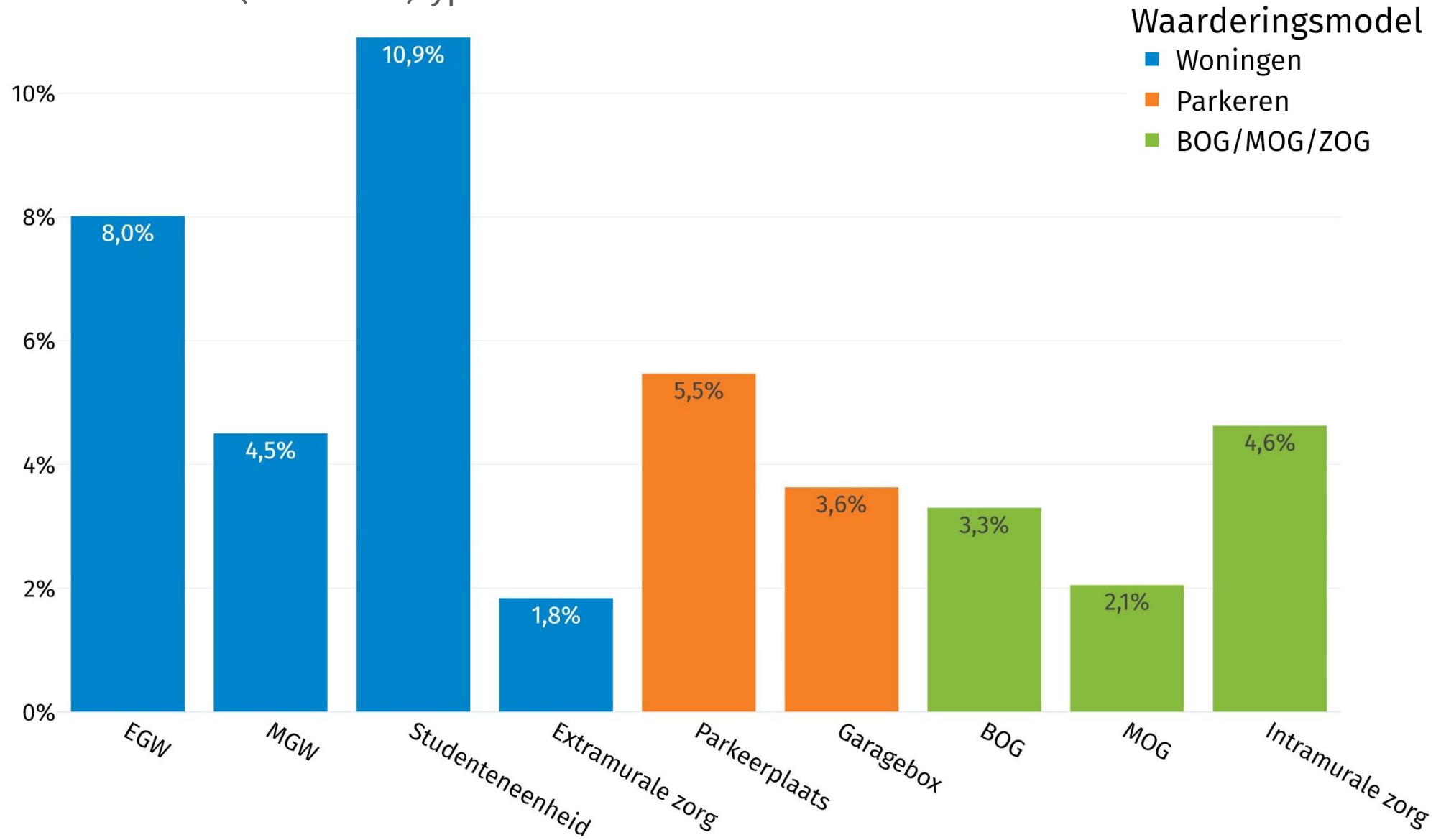
Waarderingsmodel

- Woningen
- Parkeren
- BOG/MOG/ZOG



Waardeontwikkeling

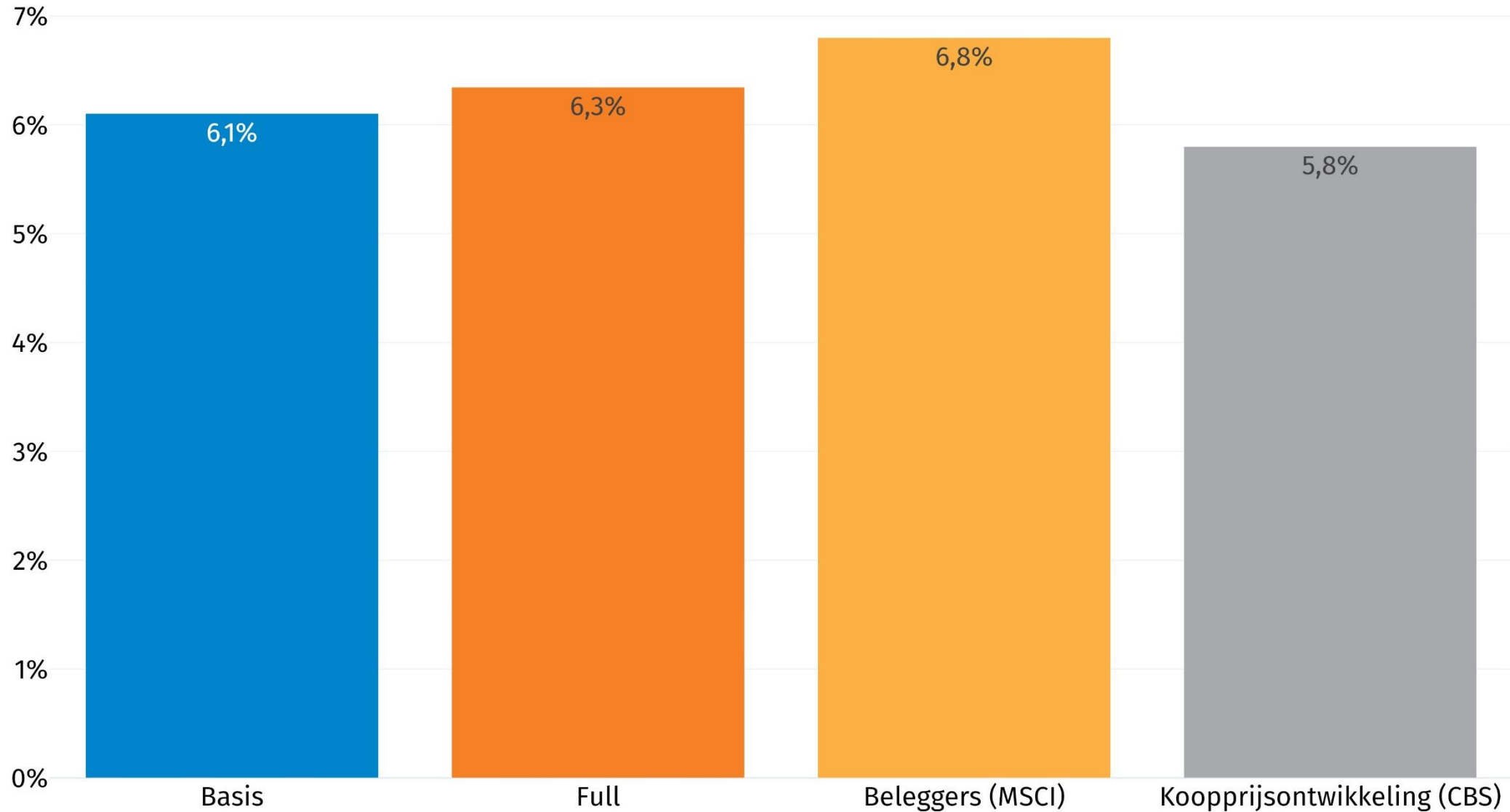
Marktwaarde naar (handboek)type





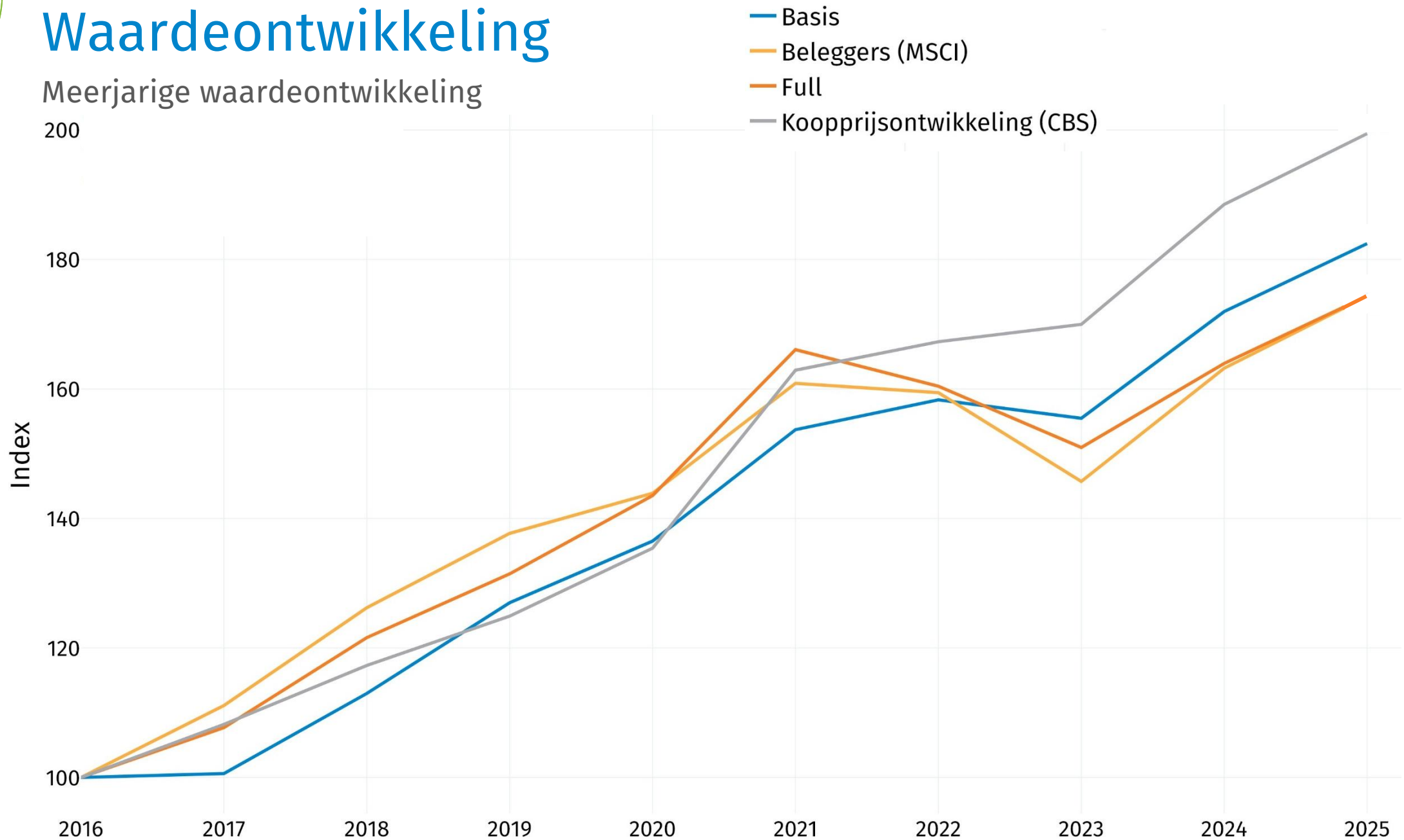
Waardeontwikkeling

Marktwaarde naar waarderingstype



Waardeontwikkeling

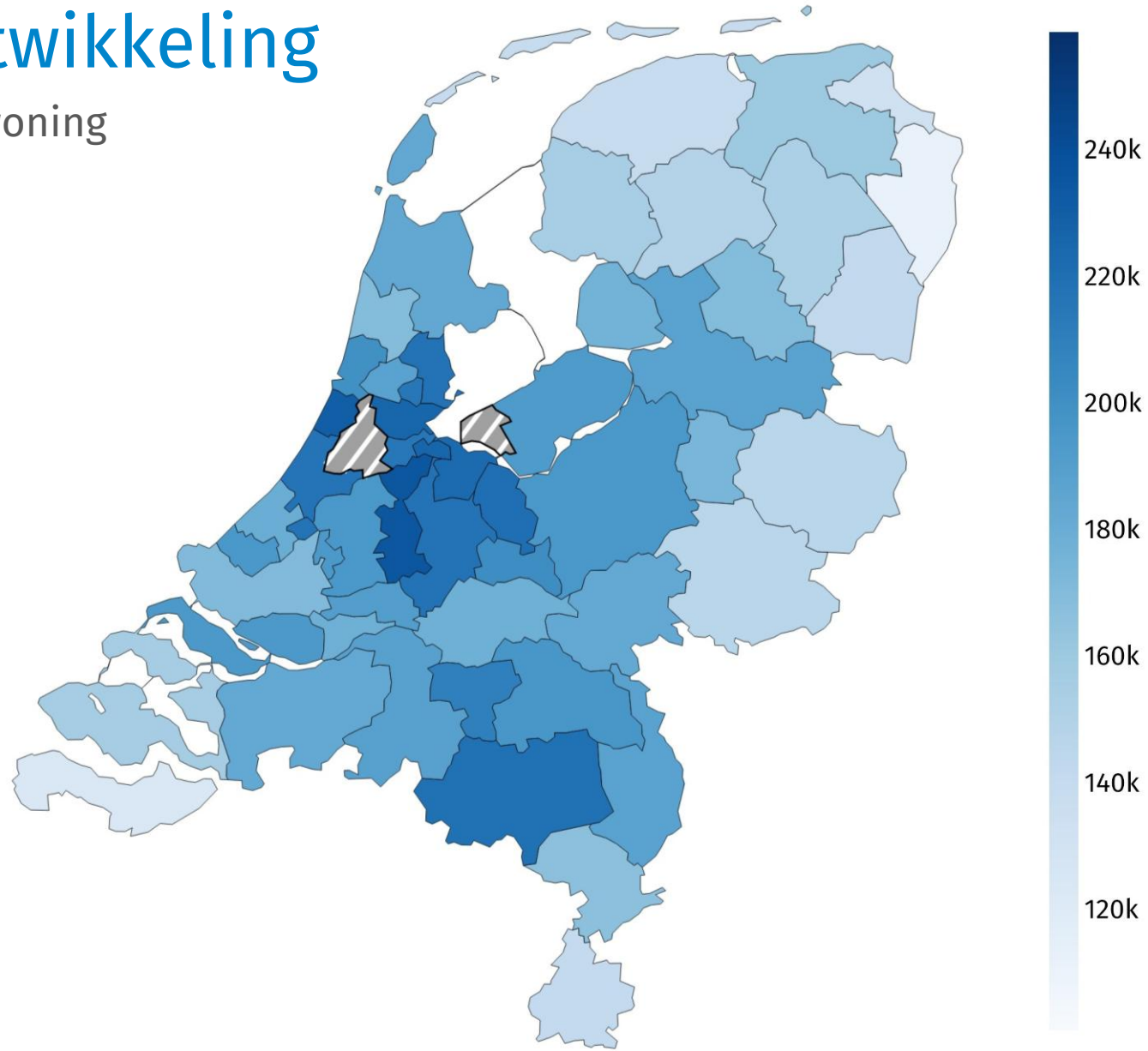
Meerjarige waardeontwikkeling





Waardeontwikkeling

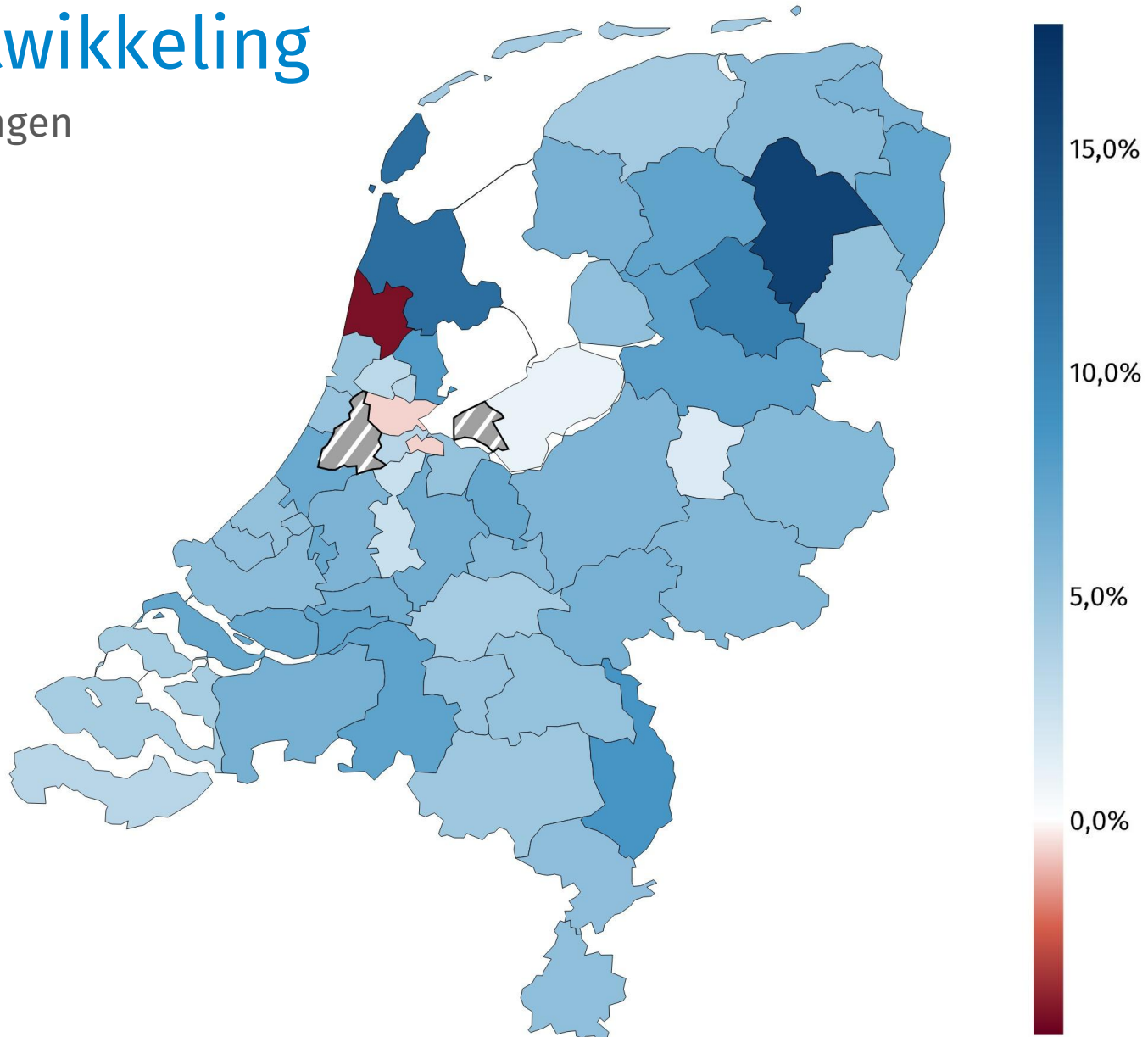
Marktwaaarde per woning





Waardeontwikkeling

Marktwaarde woningen



Vergelijking basis- vs fullvariant

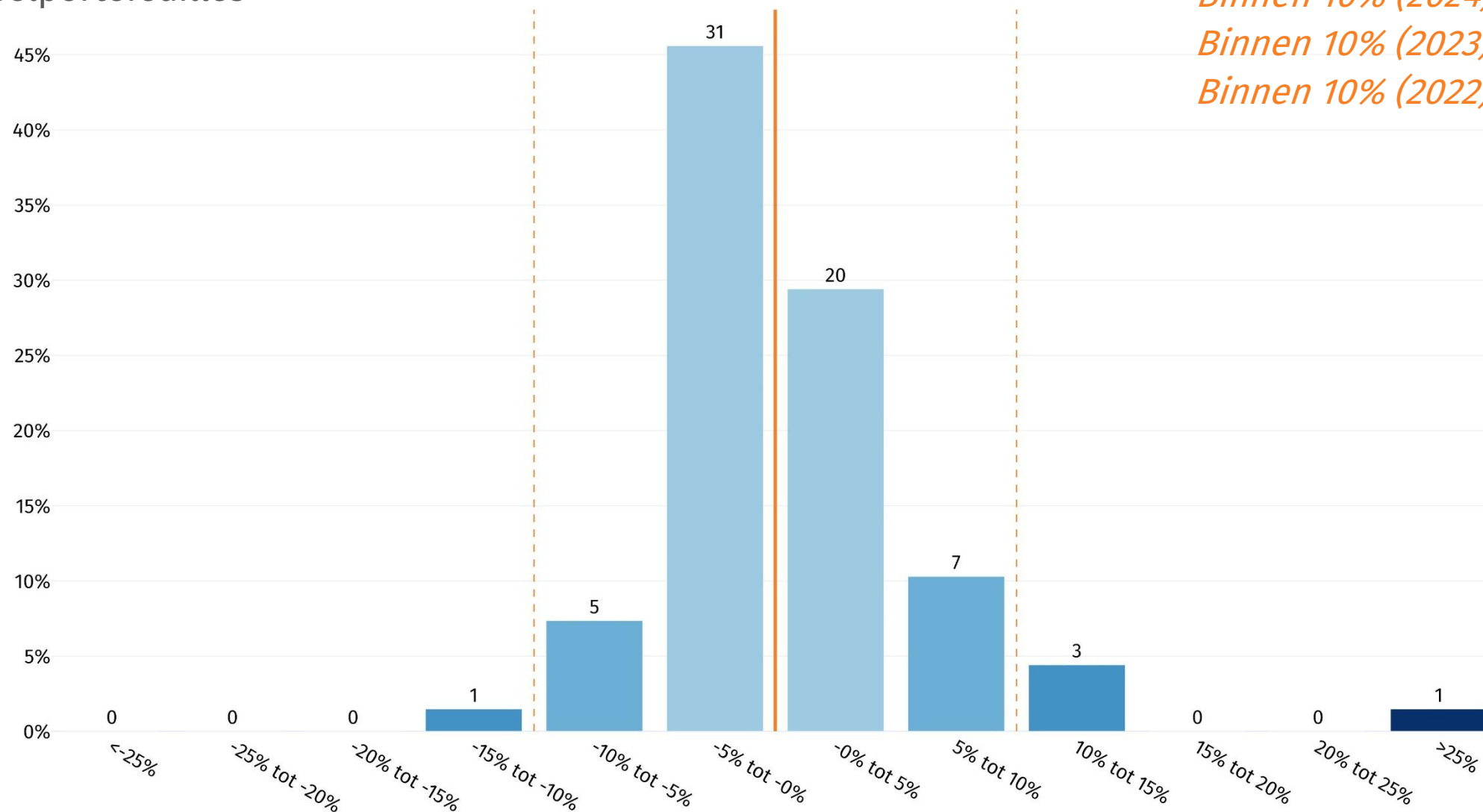


Vergelijking basis- vs fullvariant

Deelportefeuilles

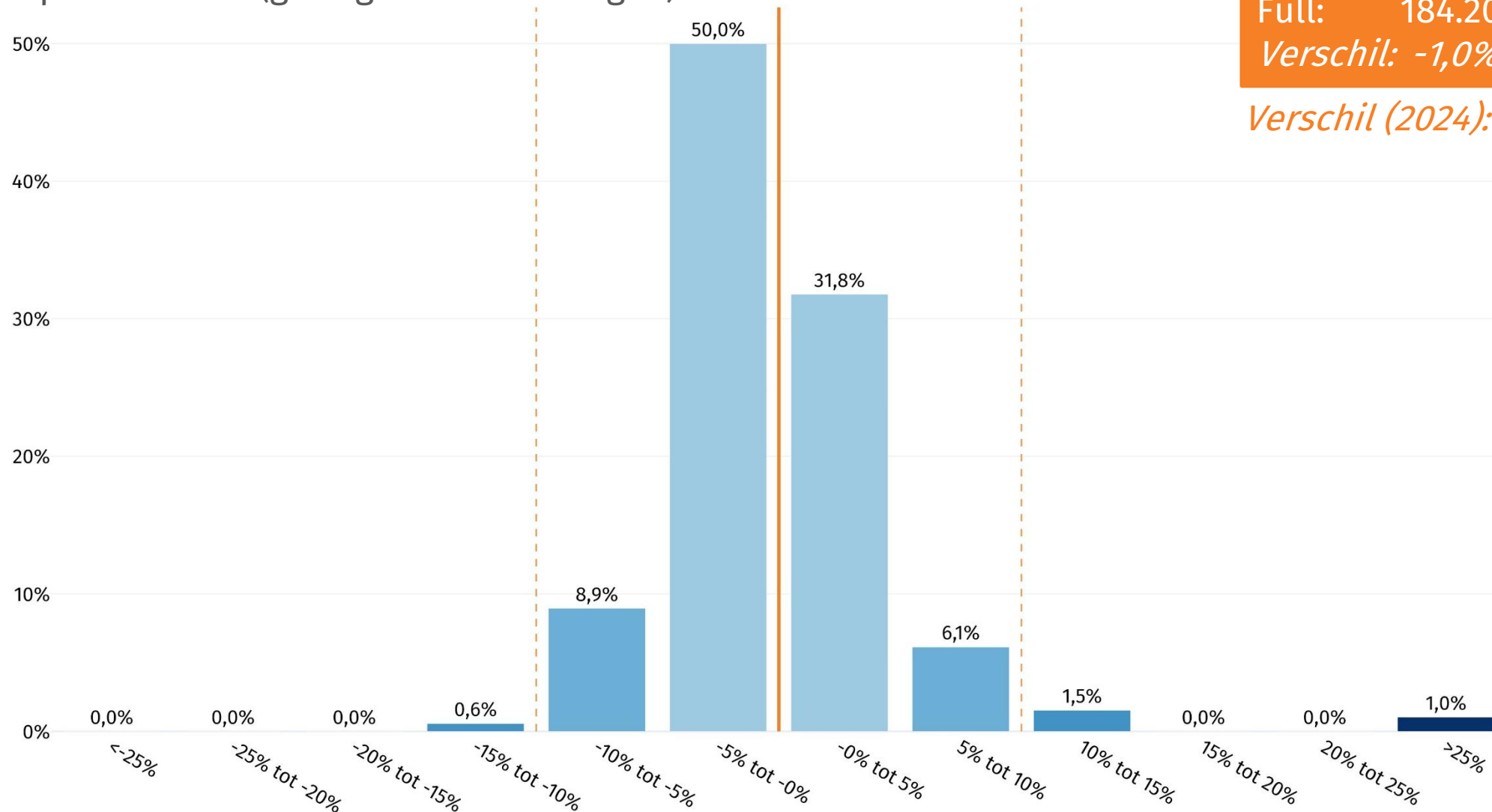
Basis binnen 10% van Full: 92,6%

Binnen 10% (2024): 89,6%
Binnen 10% (2023): 89,7%
Binnen 10% (2022): 95,7%



Vergelijking basis- vs fullvariant

Deelportefeuilles (gewogen naar woningen)

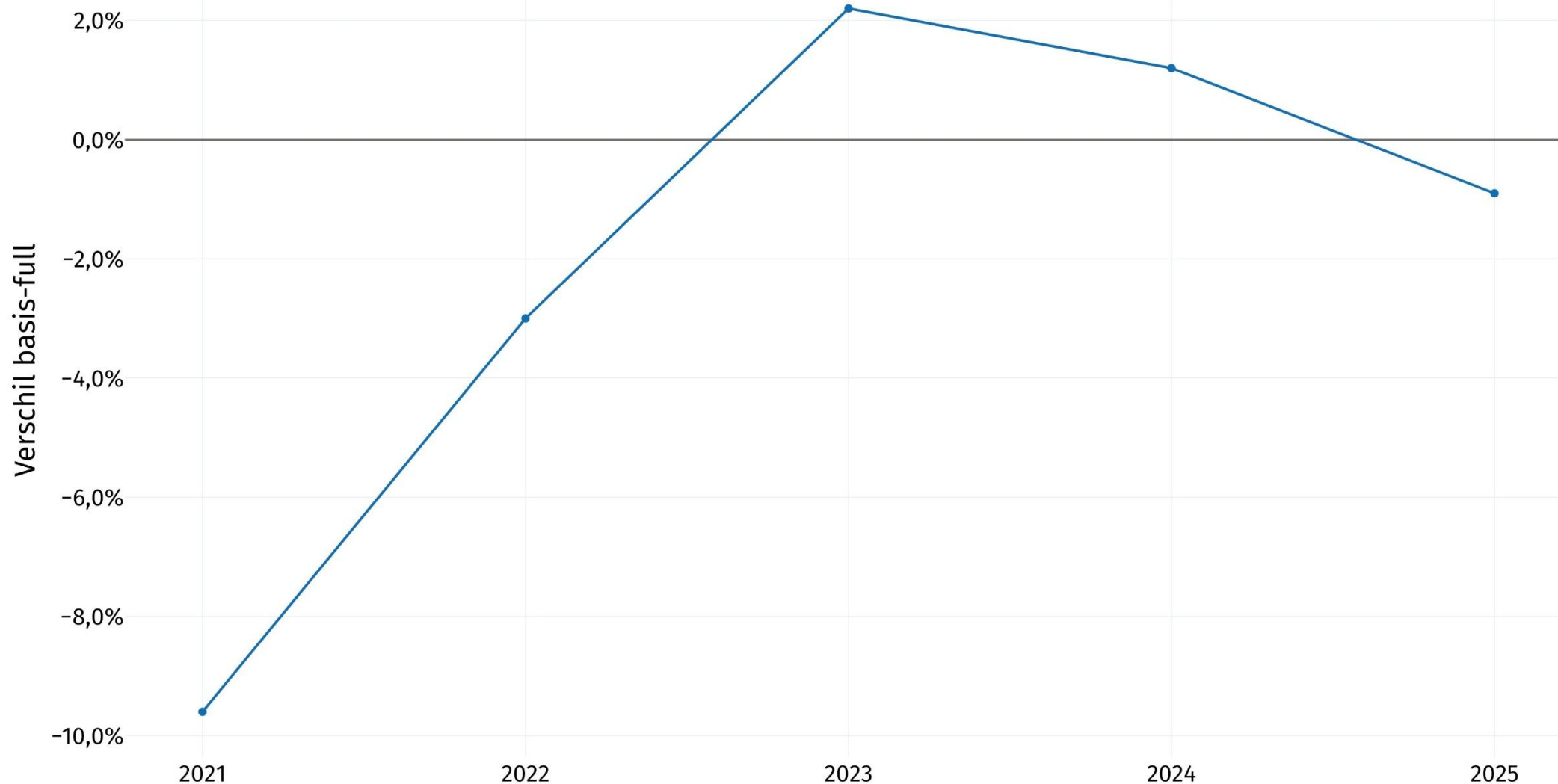


Basis: 182.307
Full: 184.206
Verschil: -1,0%

Verschil (2024): 1,2%

Vergelijking basis- vs fullvariant

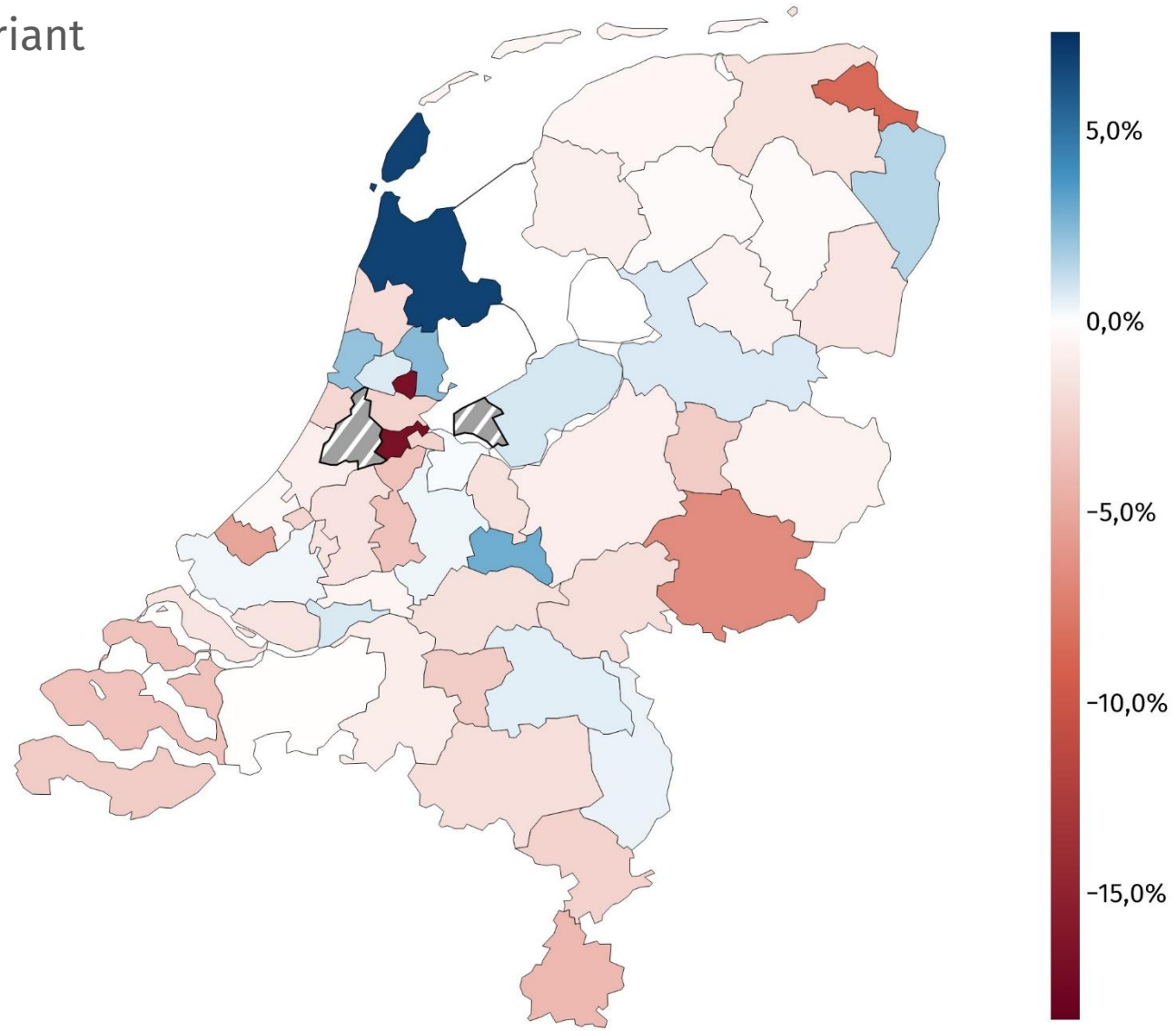
Deelportefeuilles (gewogen naar woningen) meerjarig





Vergelijking basis- vs fullvariant

Vershil basis- en fullvariant

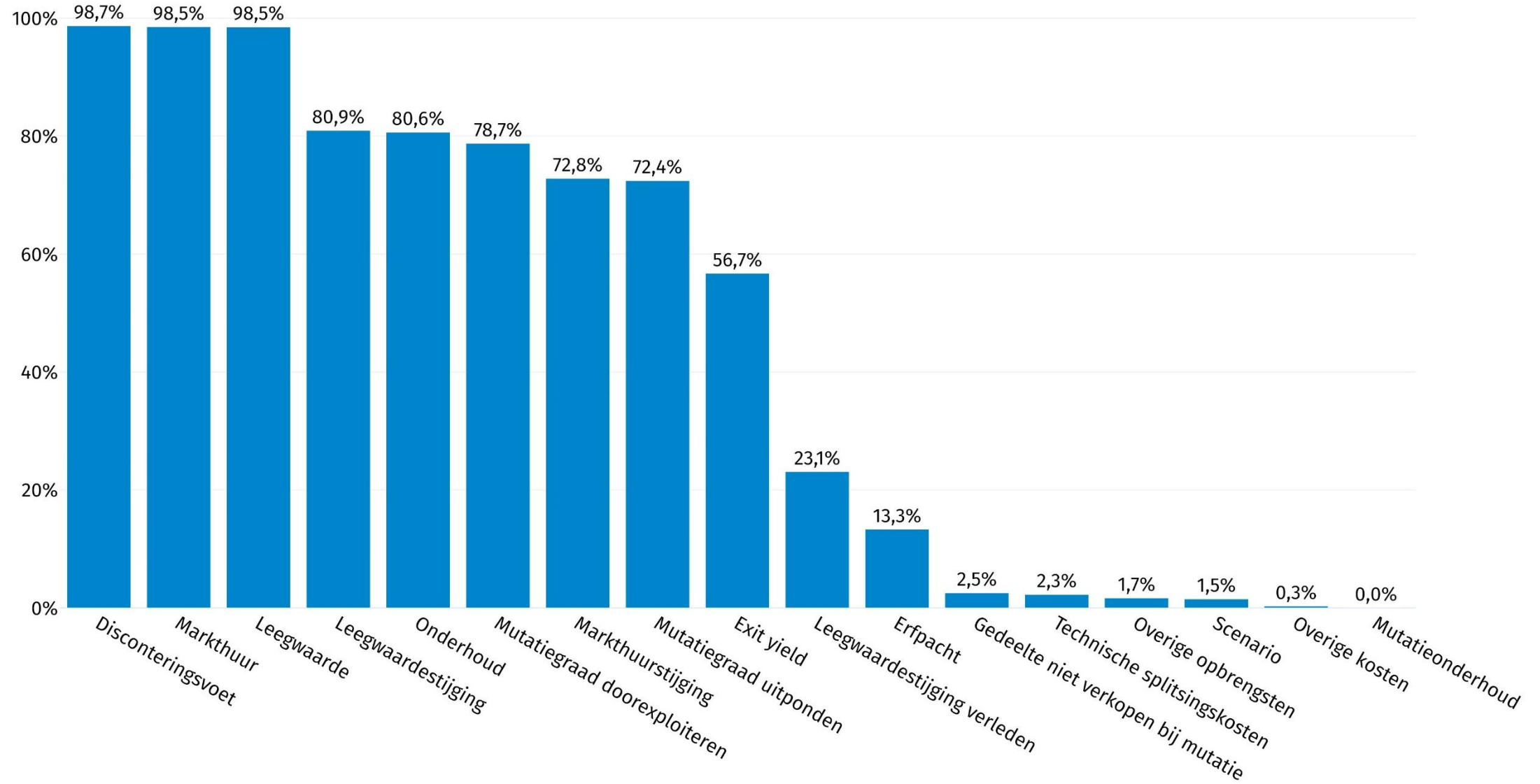


Gebruikte vrijheidsgraden



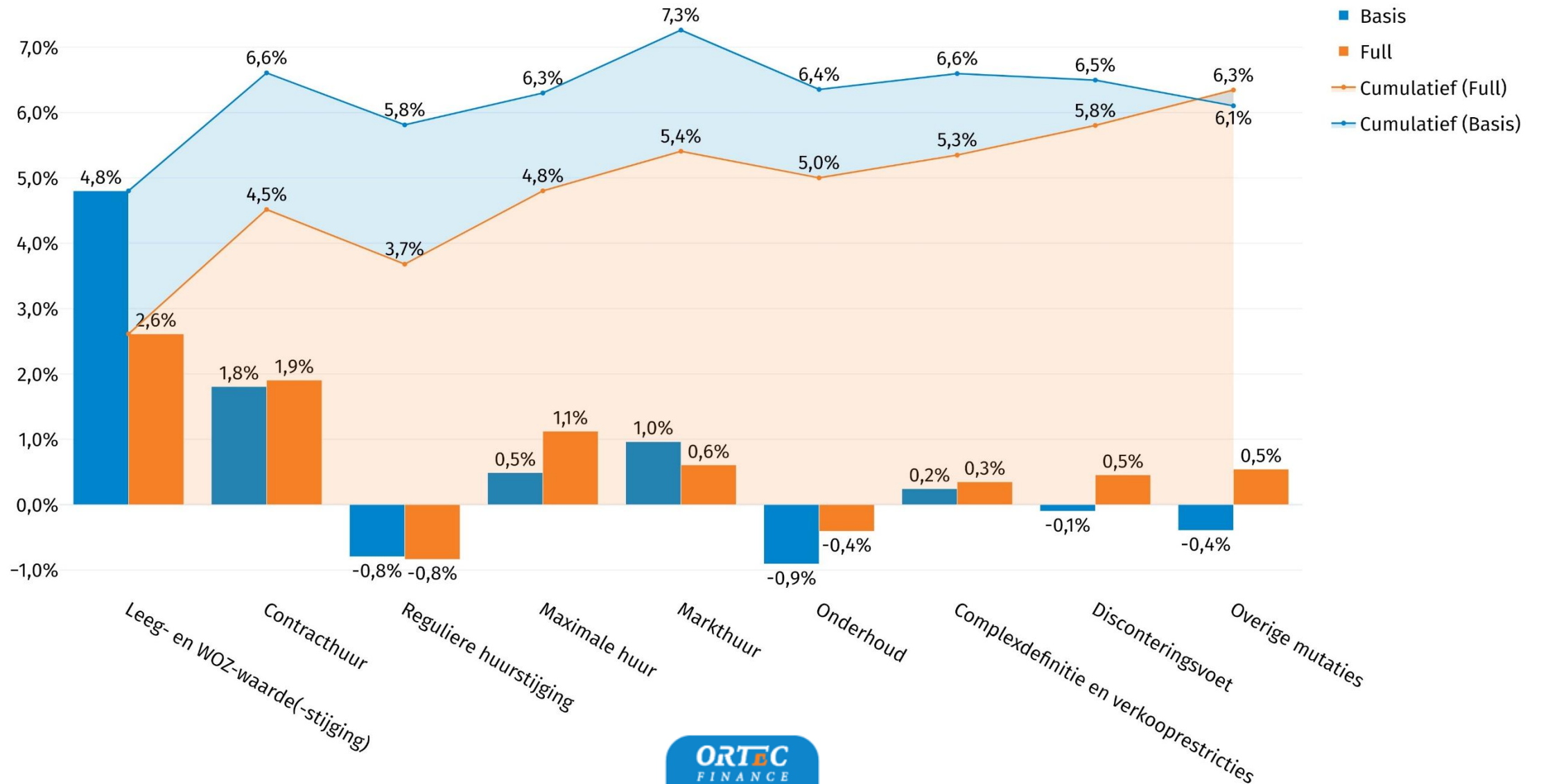
Gebruikte vrijheidsgraden

Toegepaste vrijheidsgraden



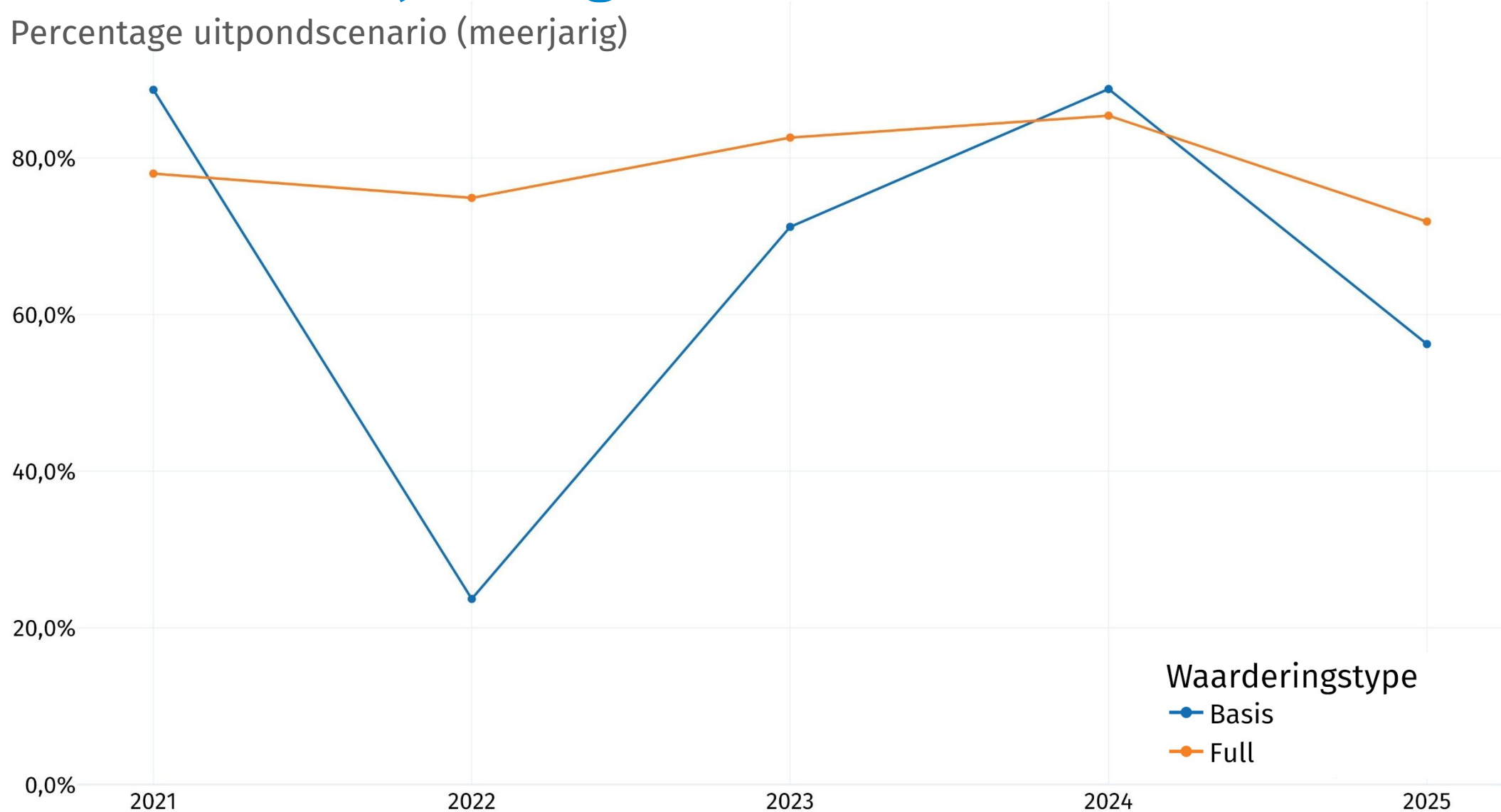
Gebruikte vrijheidsgraden

Waardedrijvers marktwaarde



Gebruikte vrijheidsgraden

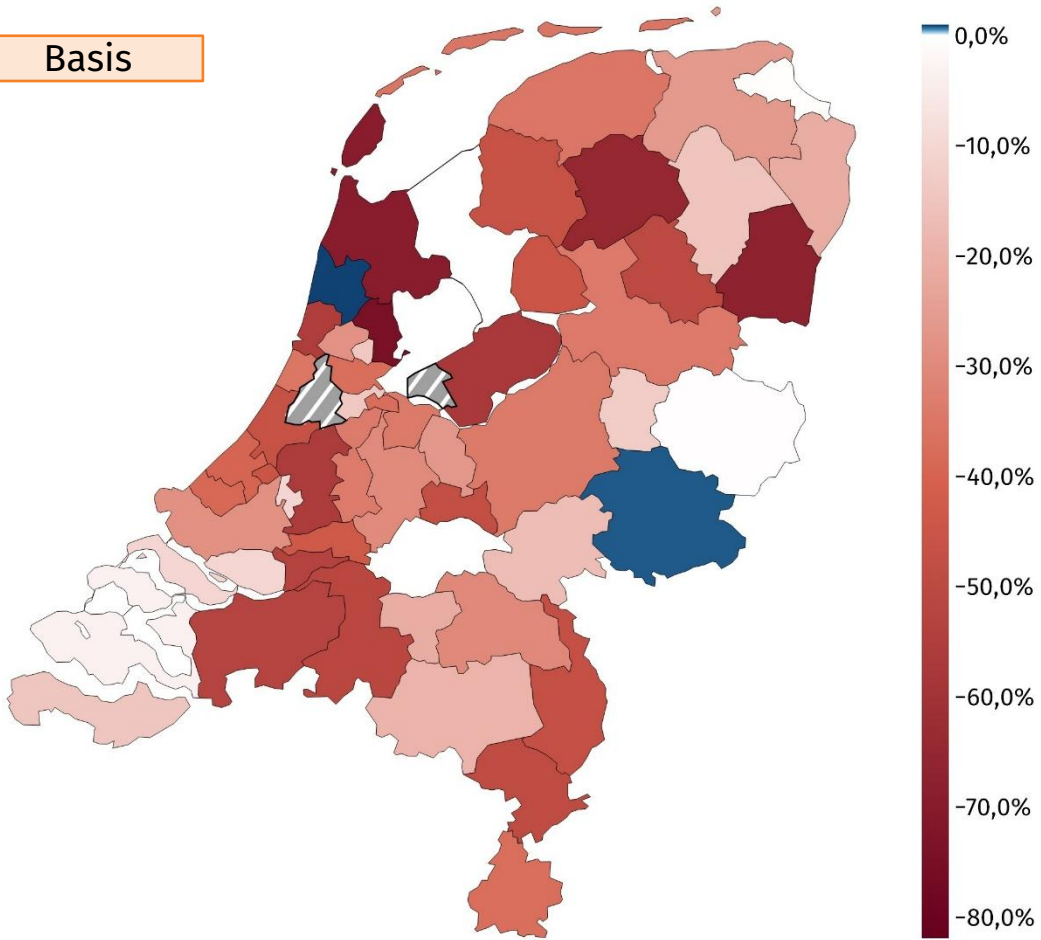
Percentage uitpondscenario (meerjarig)



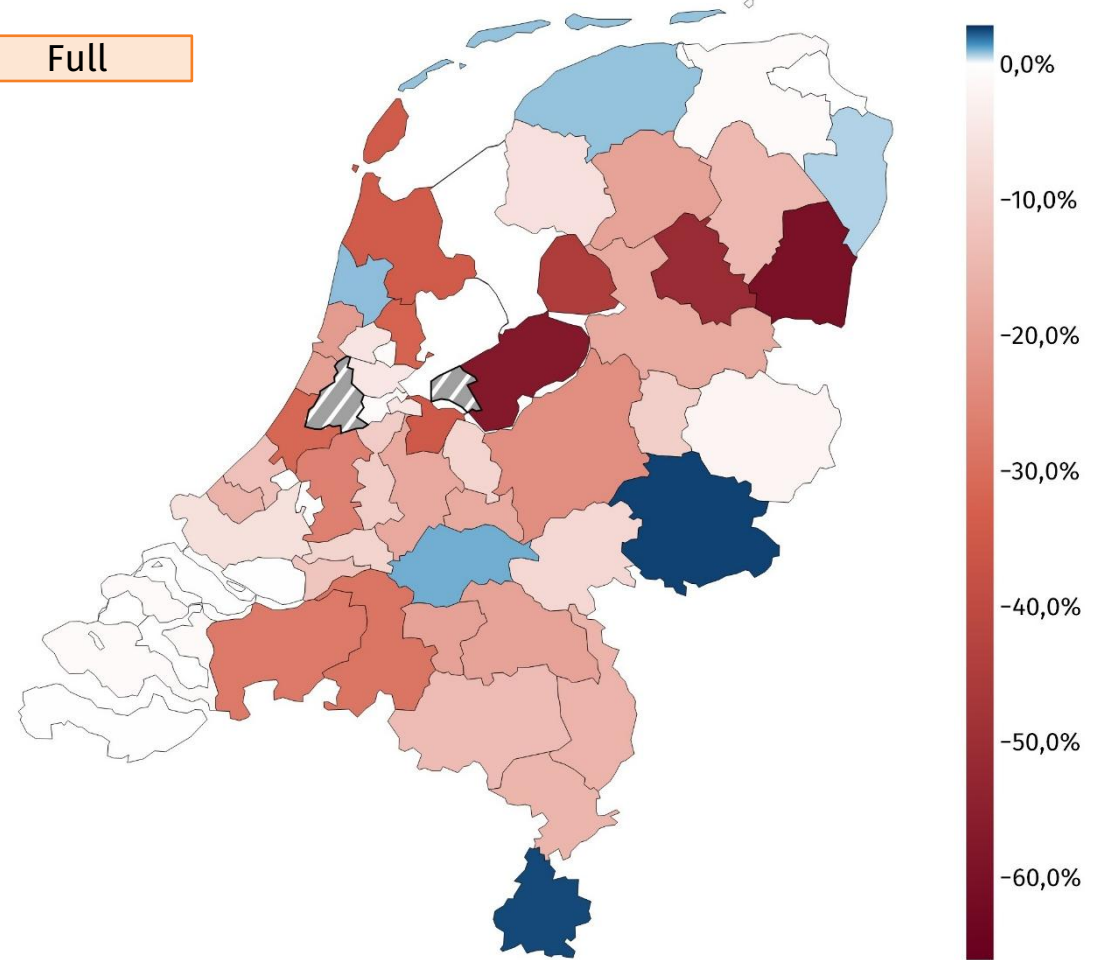
Gebruikte vrijheidsgraden

Ontwikkeling percentage uitponden

Basis



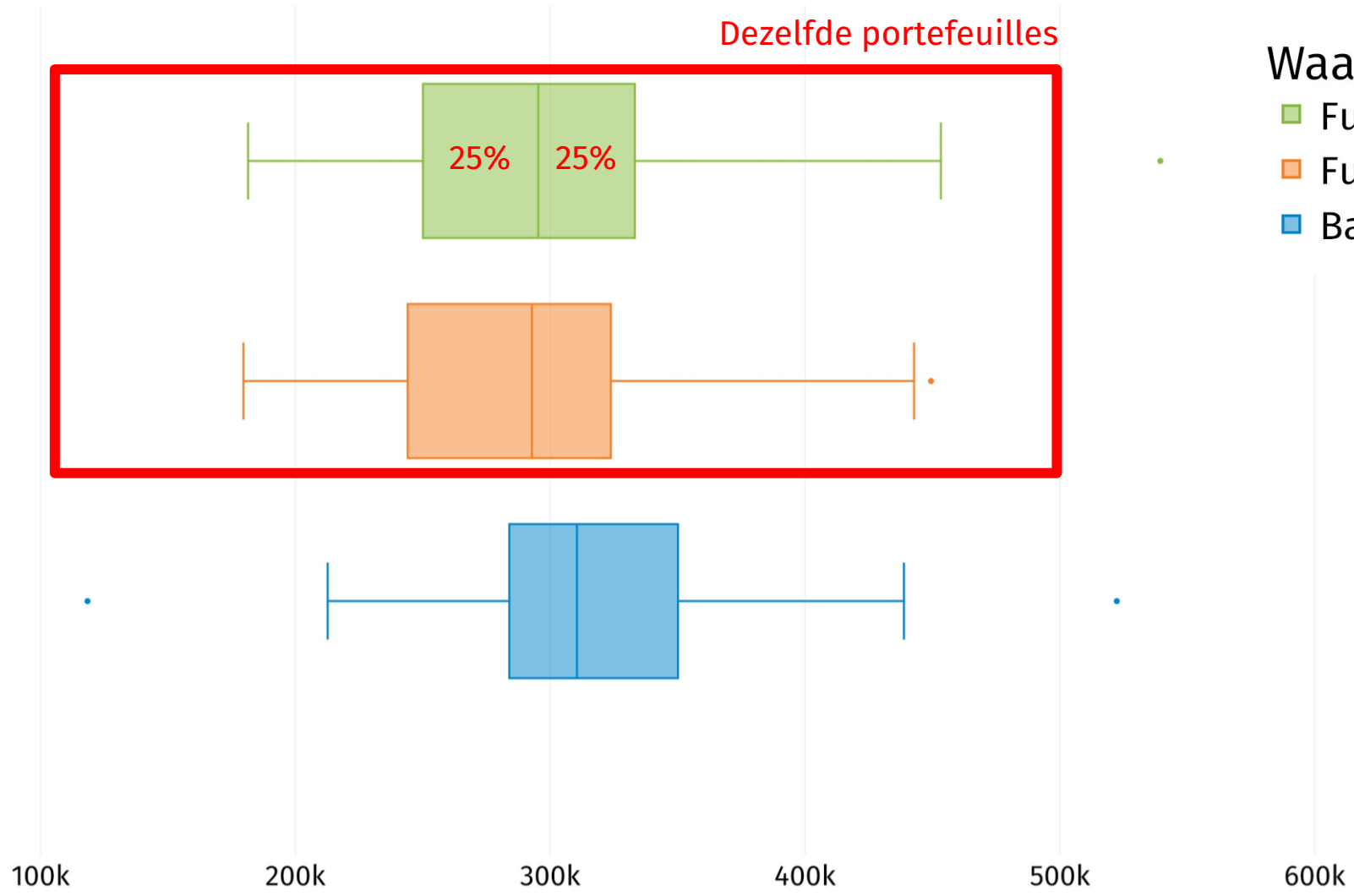
Full



Gebruikte vrijheidsgraden

Toegepaste leegwaarde

Gemiddelde
≠
Mediaan

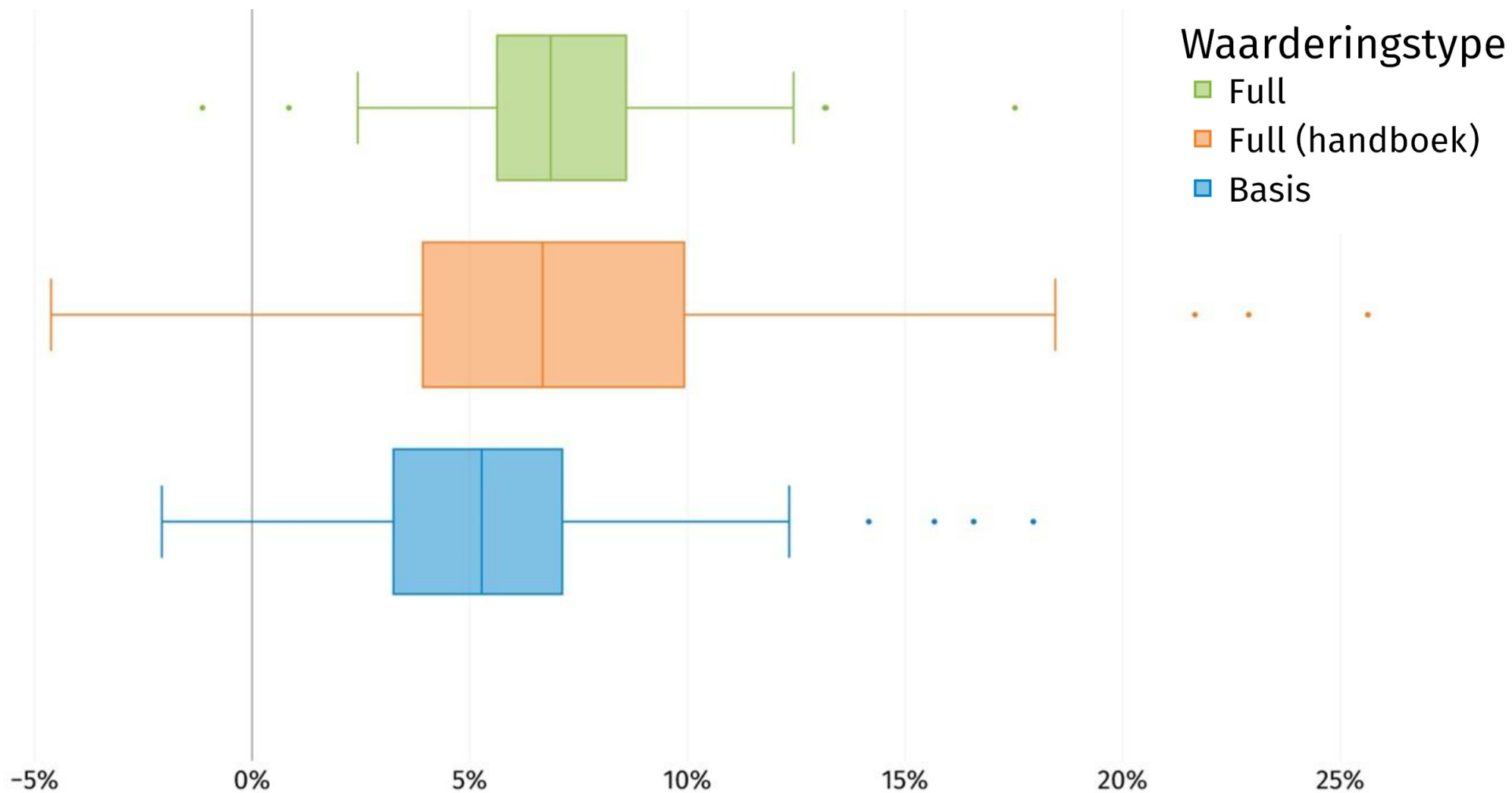


Waarderingstype

- Full
- Full (handboek)
- Basis

Gebruikte vrijheidsgraden

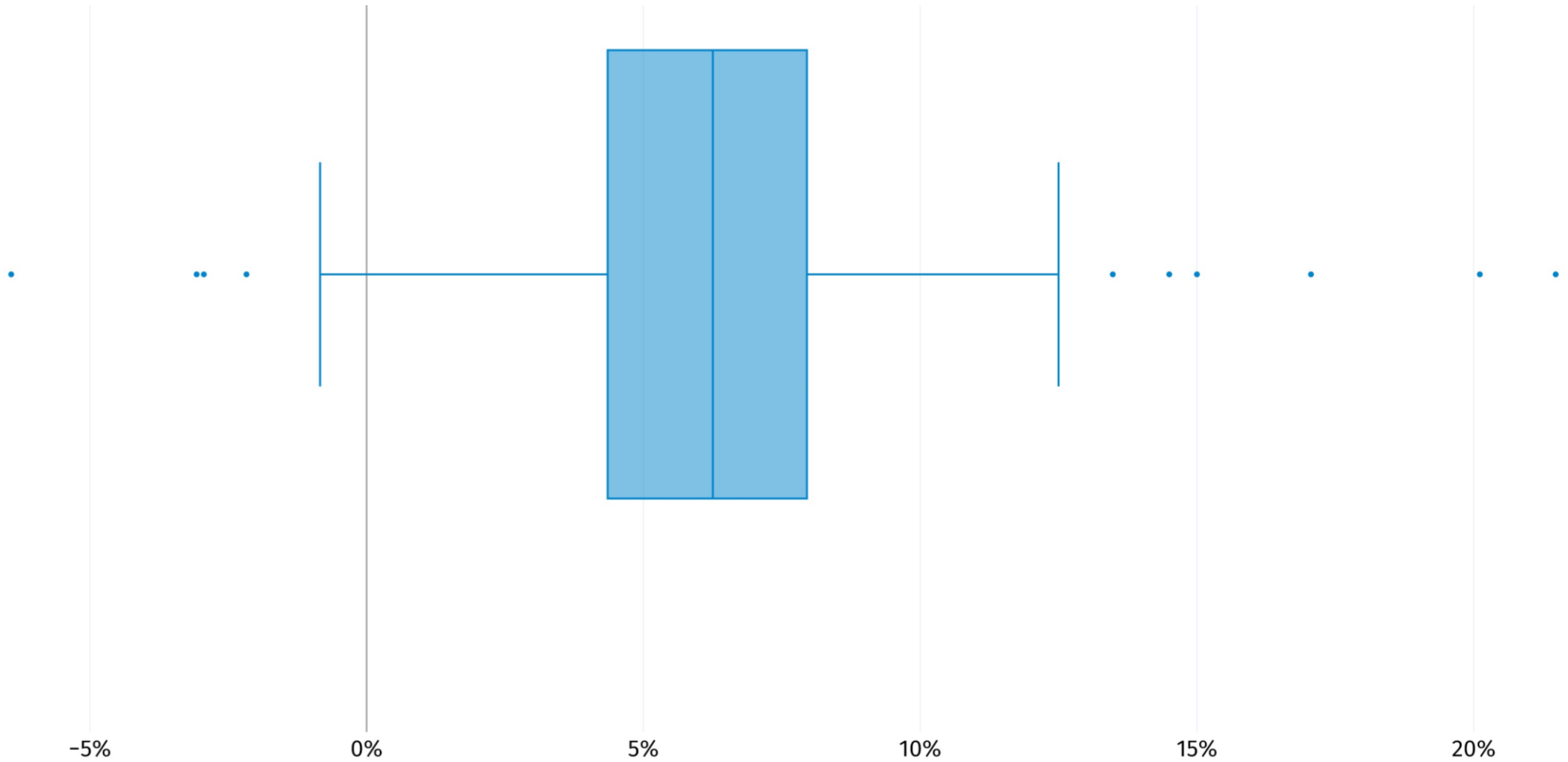
Aanpassing leegwaarde





Gebruikte vrijheidsgraden

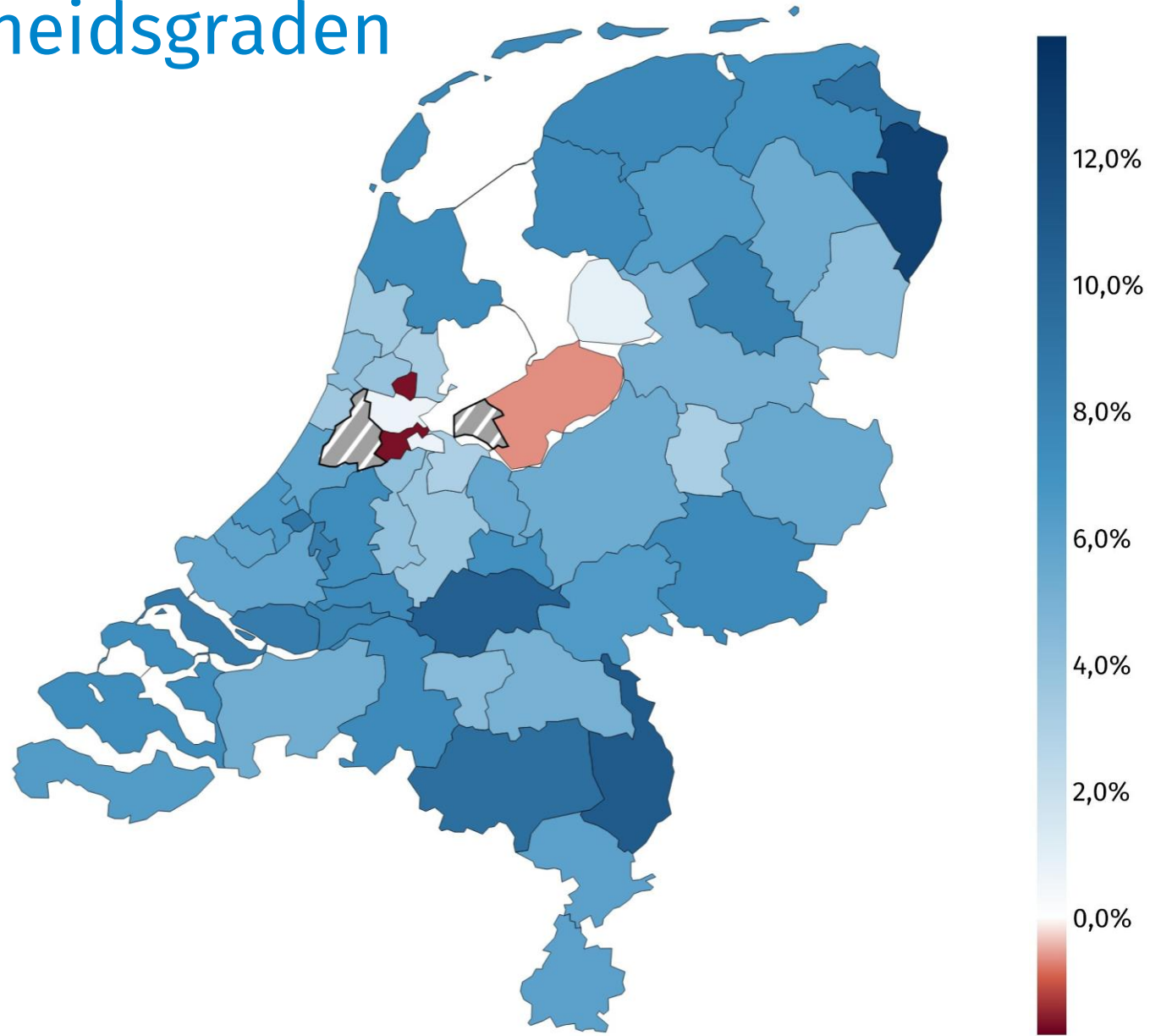
Ontwikkeling WOZ-waarde primo jaar -1





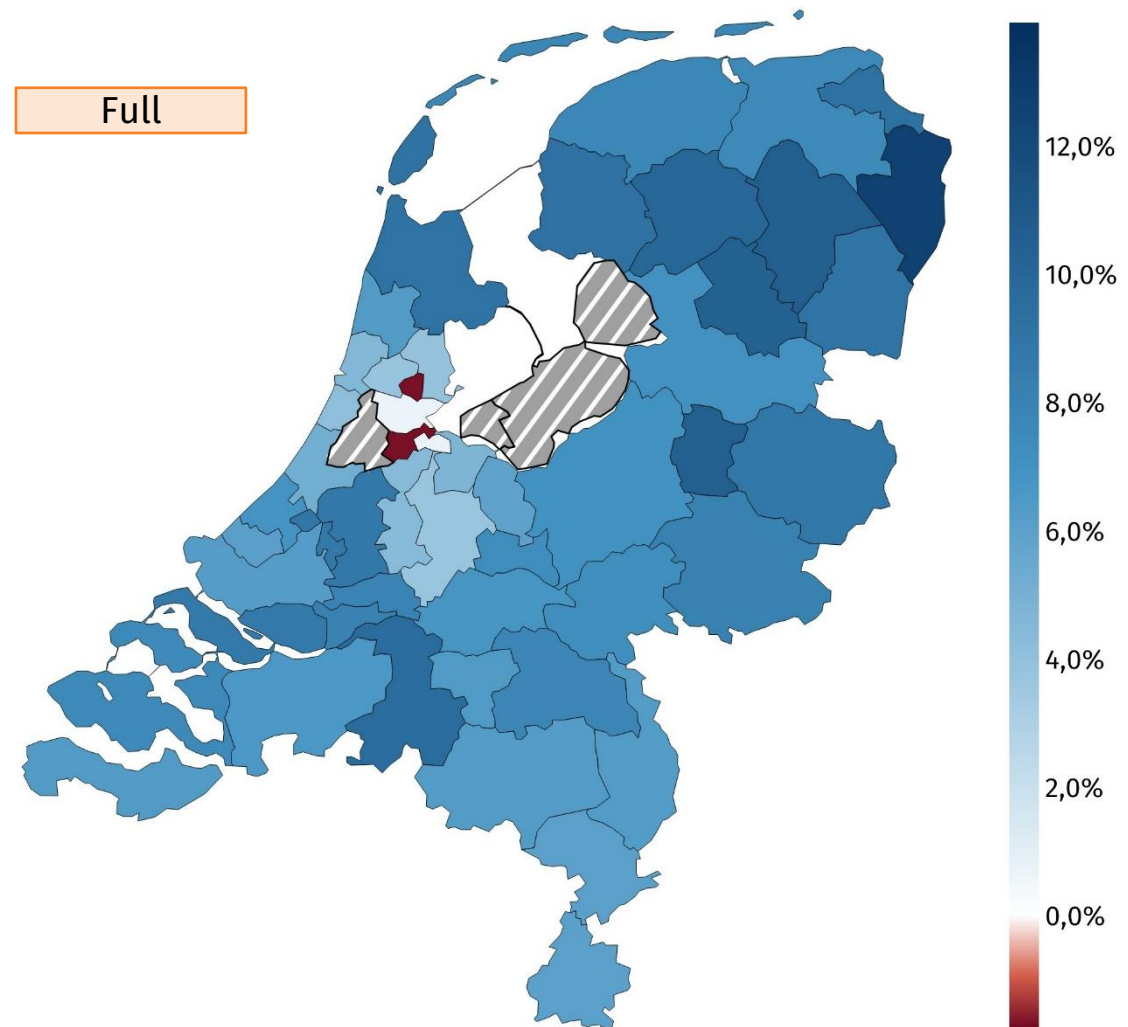
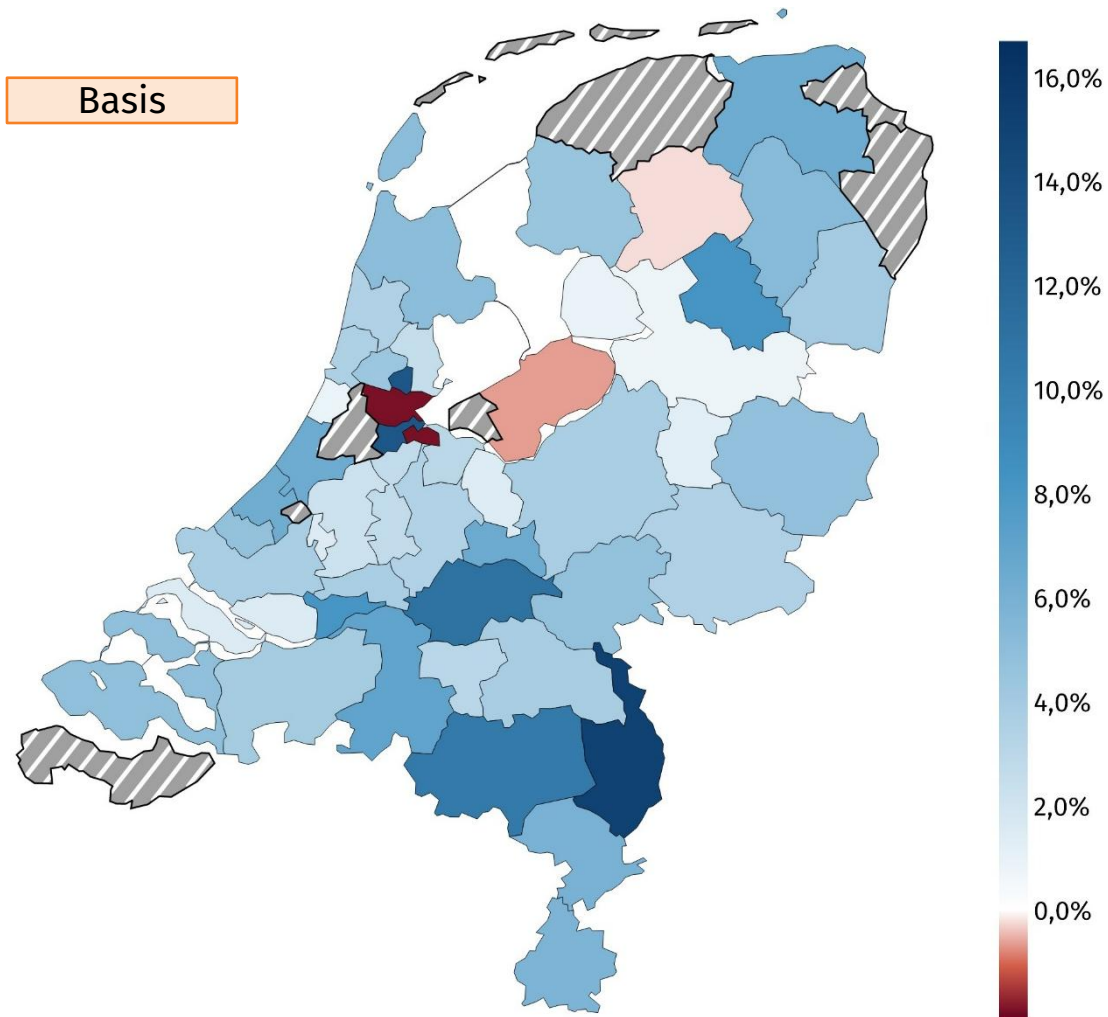
Gebruikte vrijheidsgraden

Aanpassing leegwaarde



Gebruikte vrijheidsgraden

Aanpassing leegwaarde

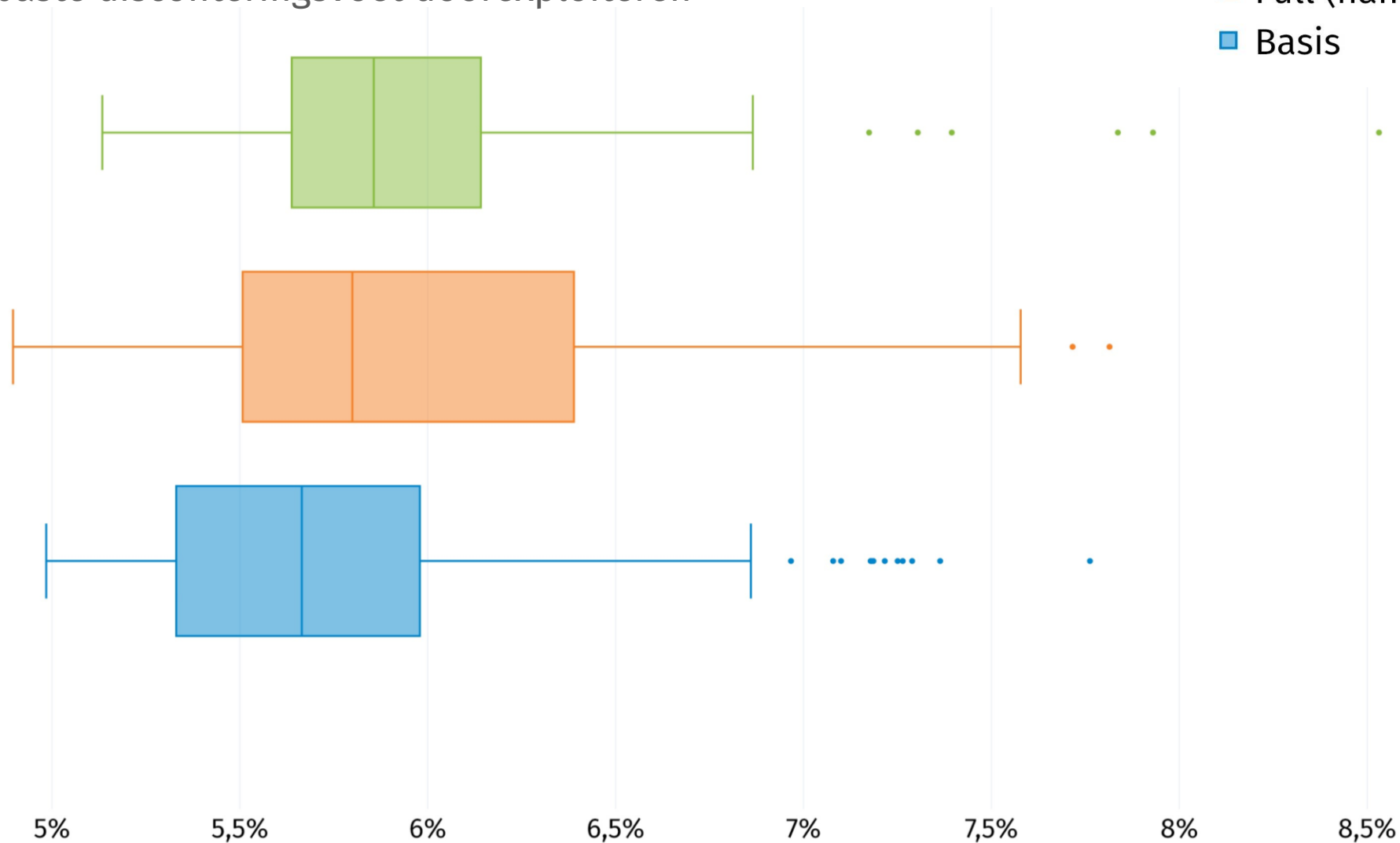


Gebruikte vrijheidsgraden

Toegepaste disconteringsvoet doorexploiteren

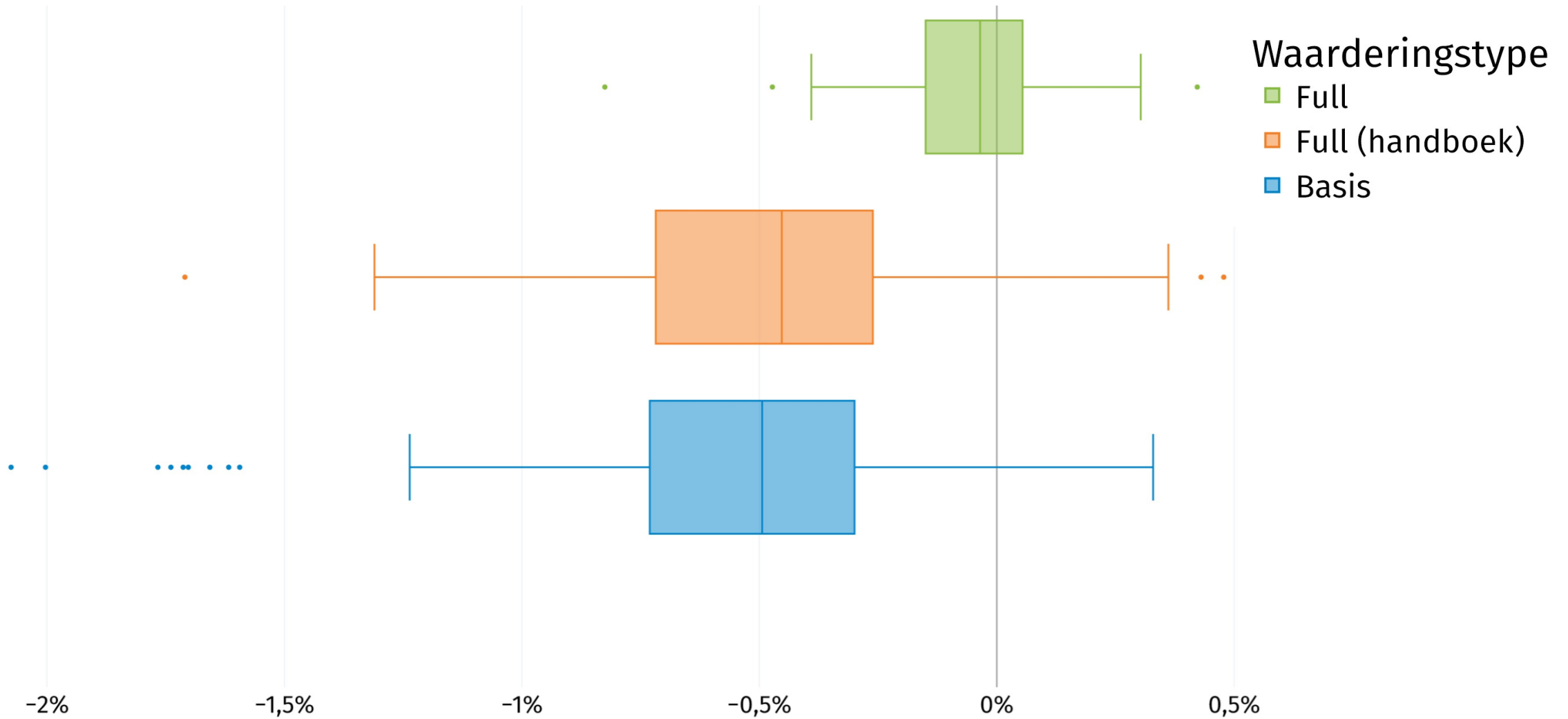
Waarderingstype

- Full
- Full (handboek)
- Basis



Gebruikte vrijheidsgraden

Aanpassing disconteringsvoet doorexploiteren

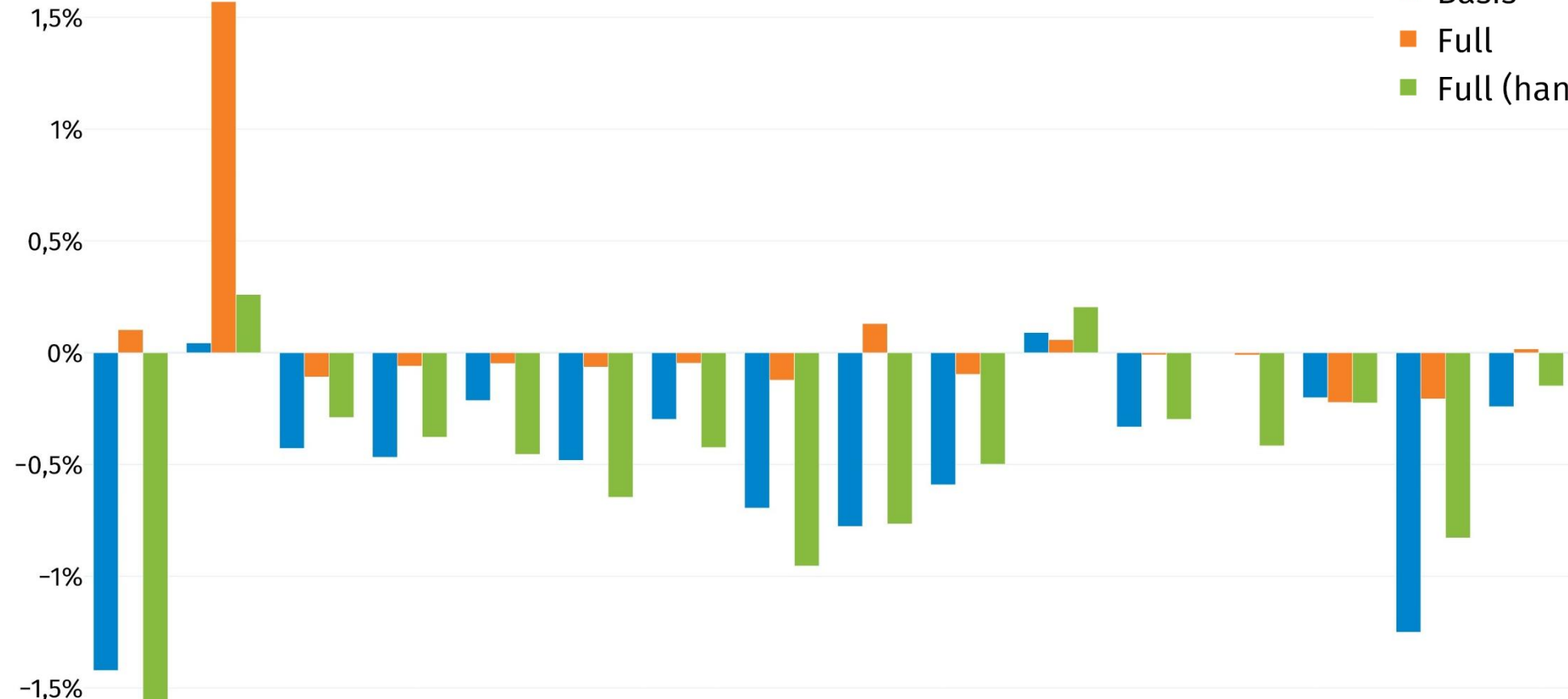


Gebruikte vrijheidsgraden

Aanpassing disconteringsvoet doorexploiteren naar regio

Waarderingstype

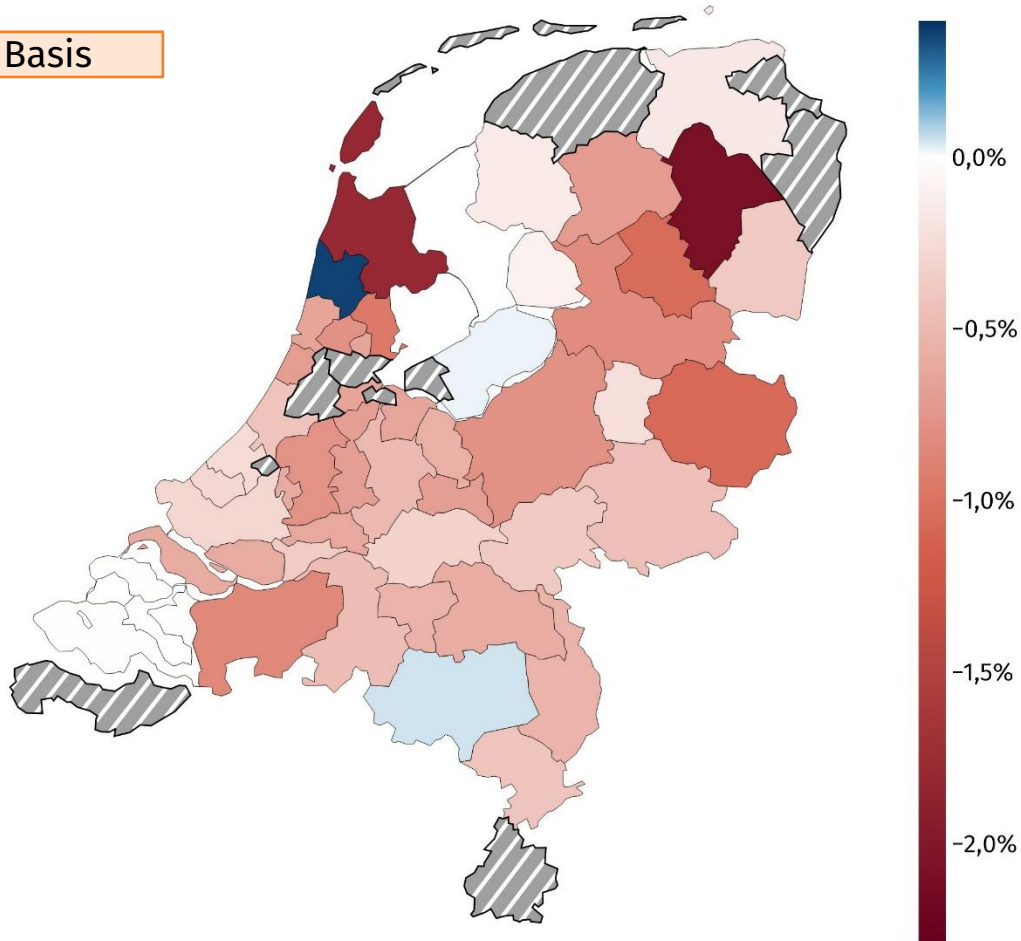
- Basis
- Full
- Full (handboek)



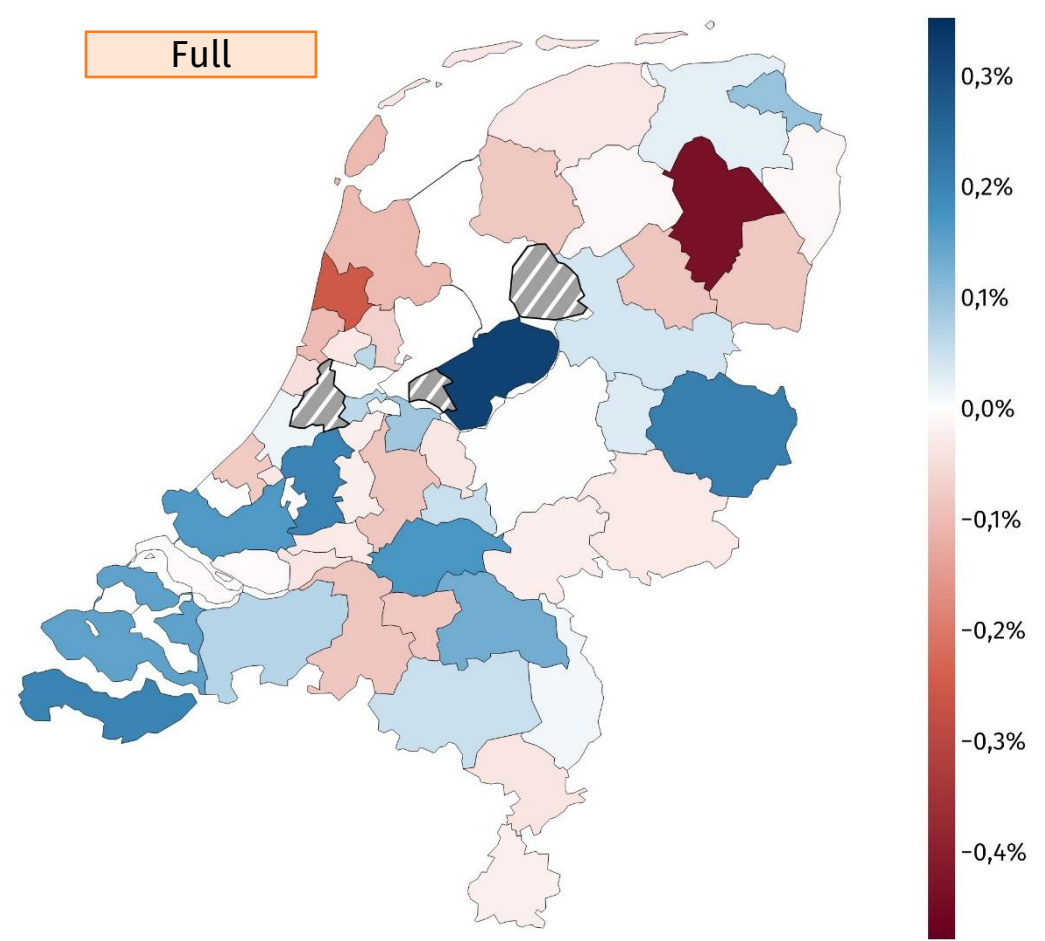
Gebruikte vrijheidsgraden

Aanpassing disconteringsvoet doorexploiteren

Basis



Full



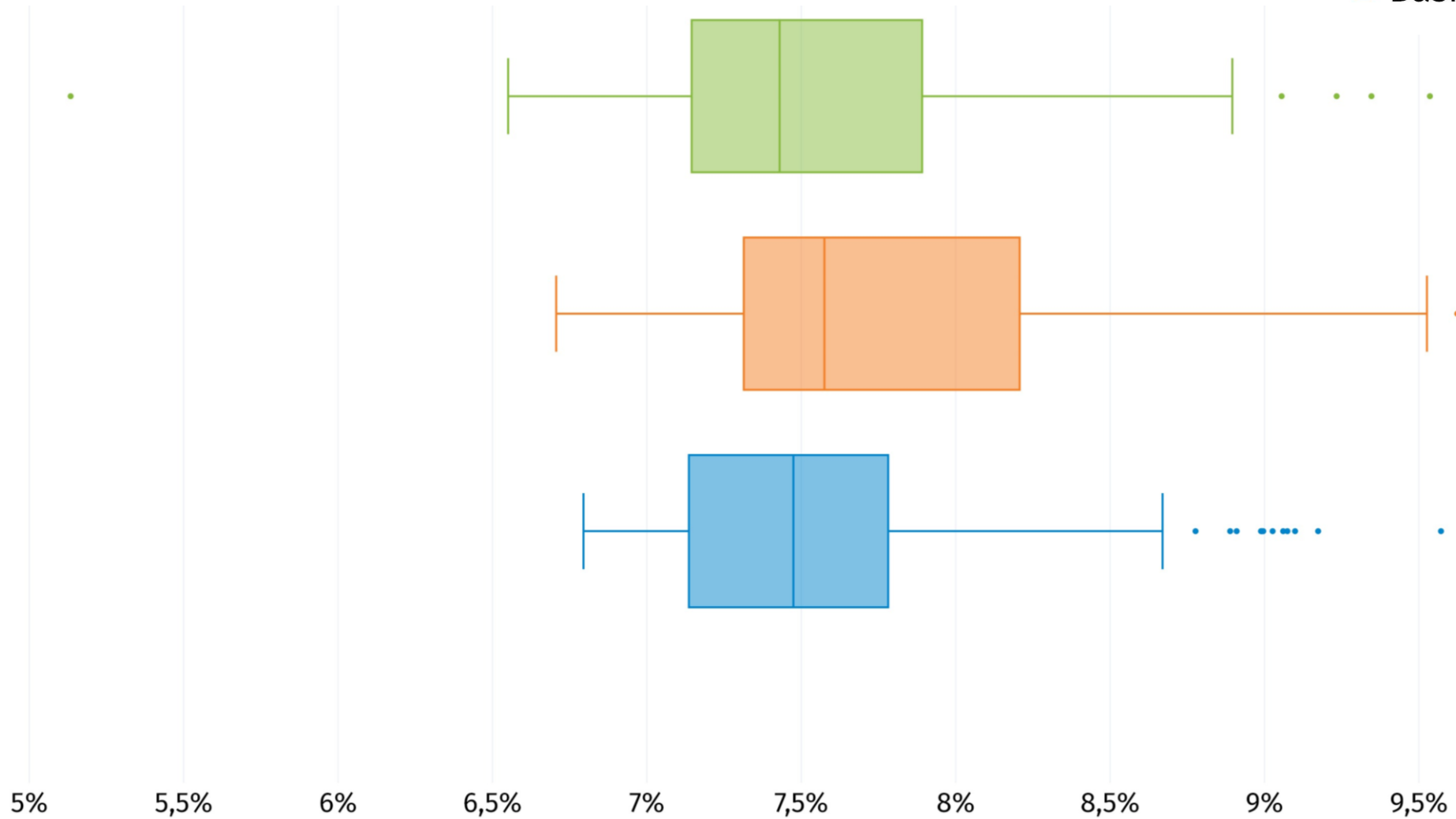


Gebruikte vrijheidsgraden

Toegepaste disconteringsvoet uitponden

Waarderingstype

- Full
- Full (handboek)
- Basis



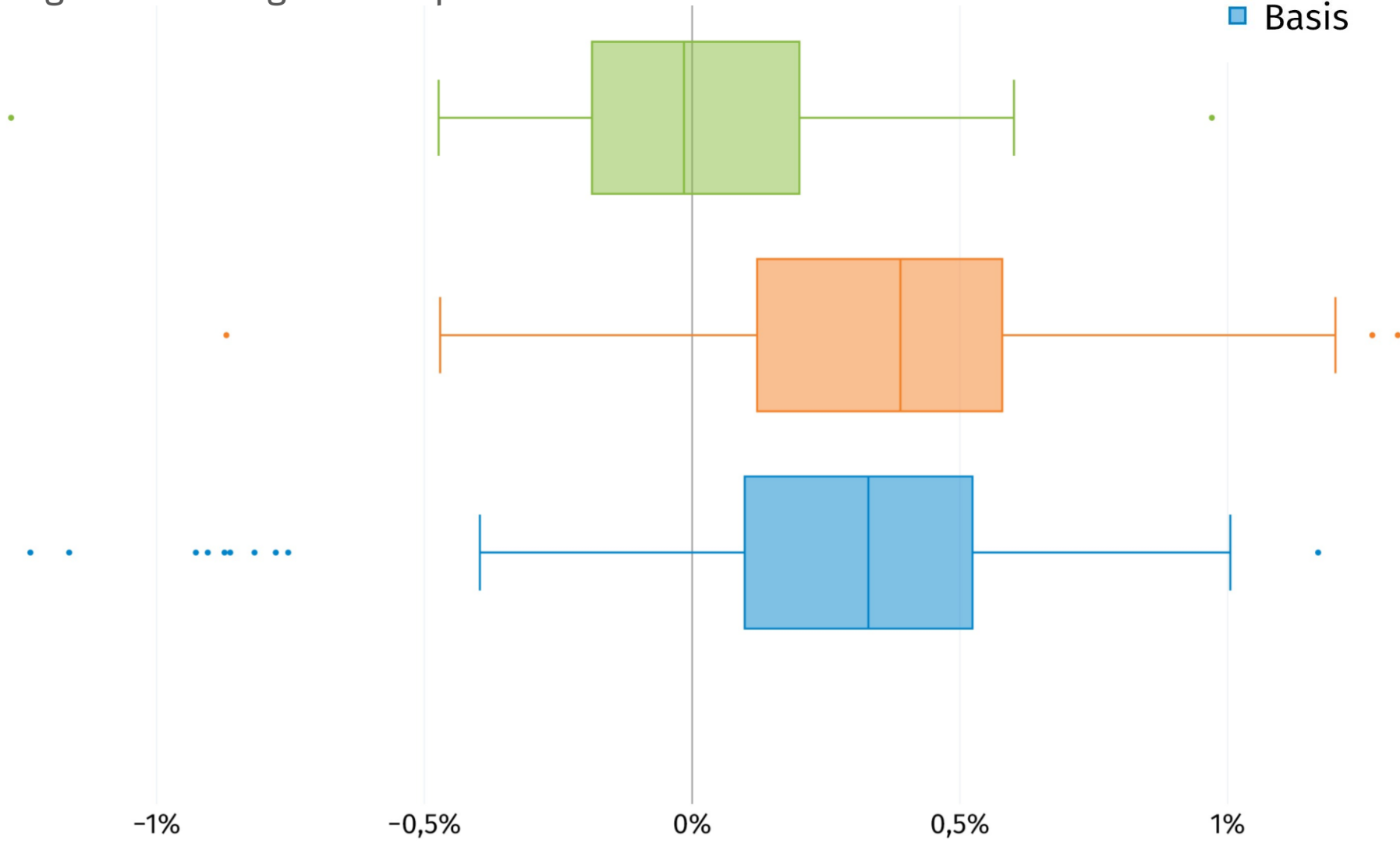


Gebruikte vrijheidsgraden

Aanpassing disconteringsvoet uitponden

Waarderingstype

- Full
- Full (handboek)
- Basis

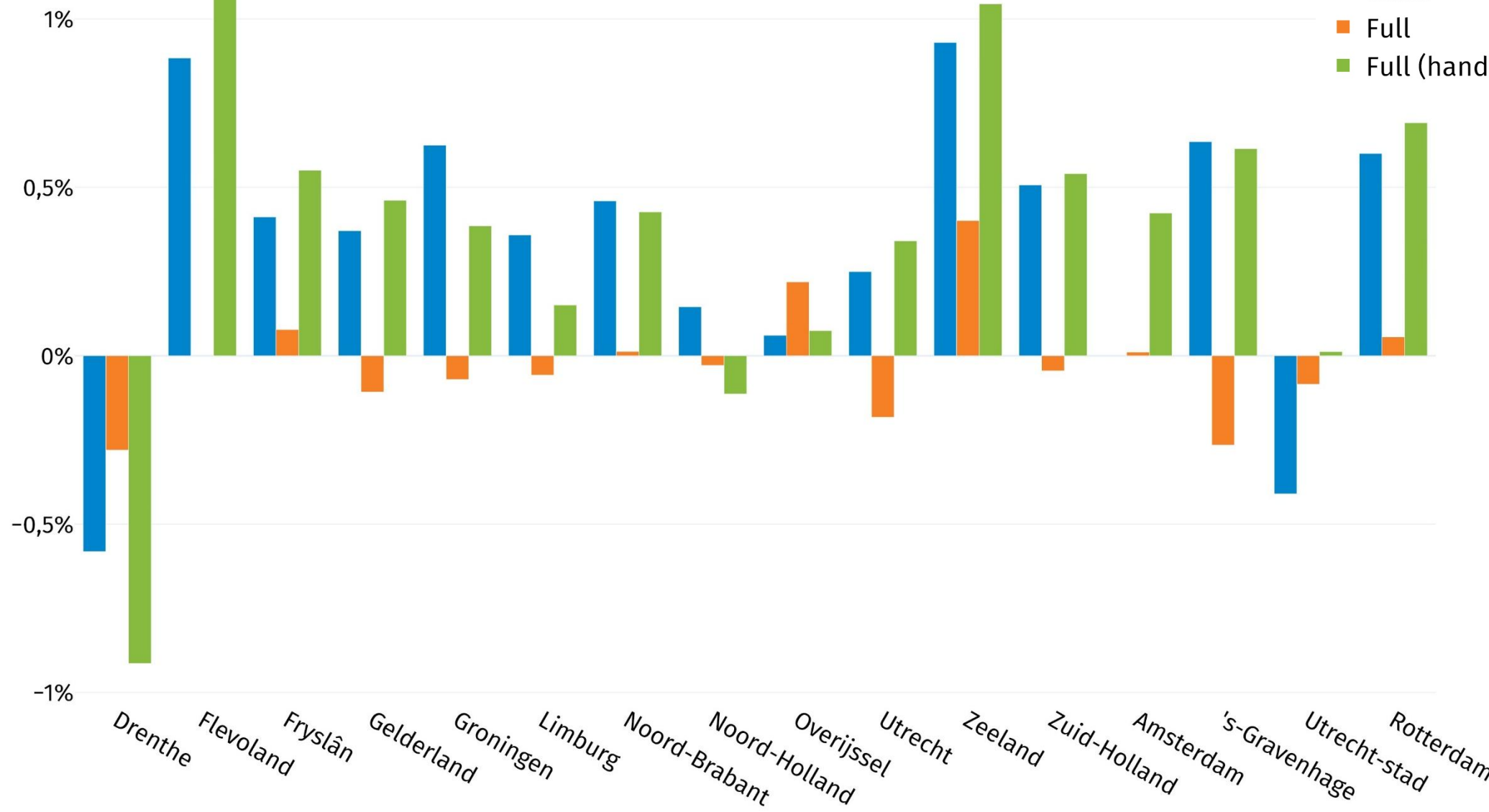


Gebruikte vrijheidsgraden

Aanpassing disconteringsvoet uitponden naar regio

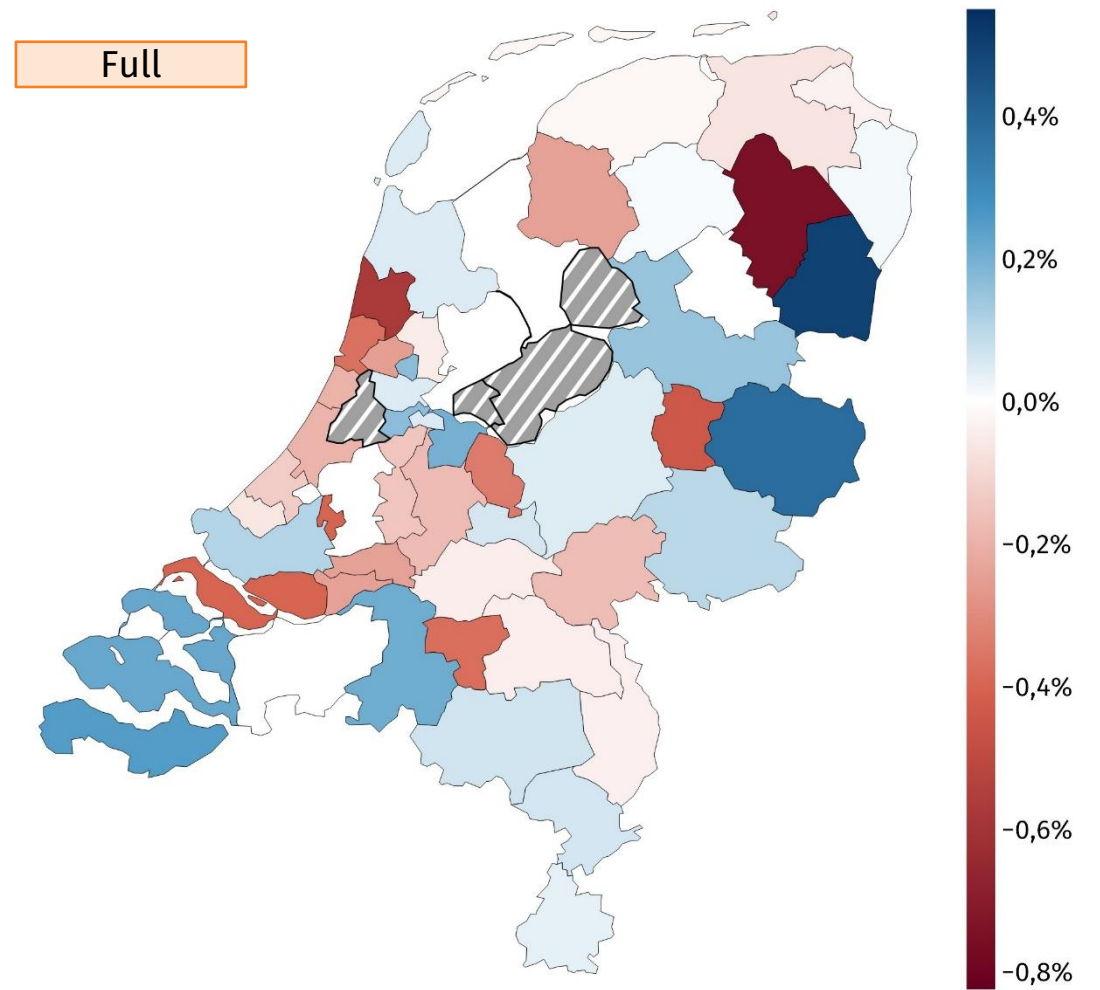
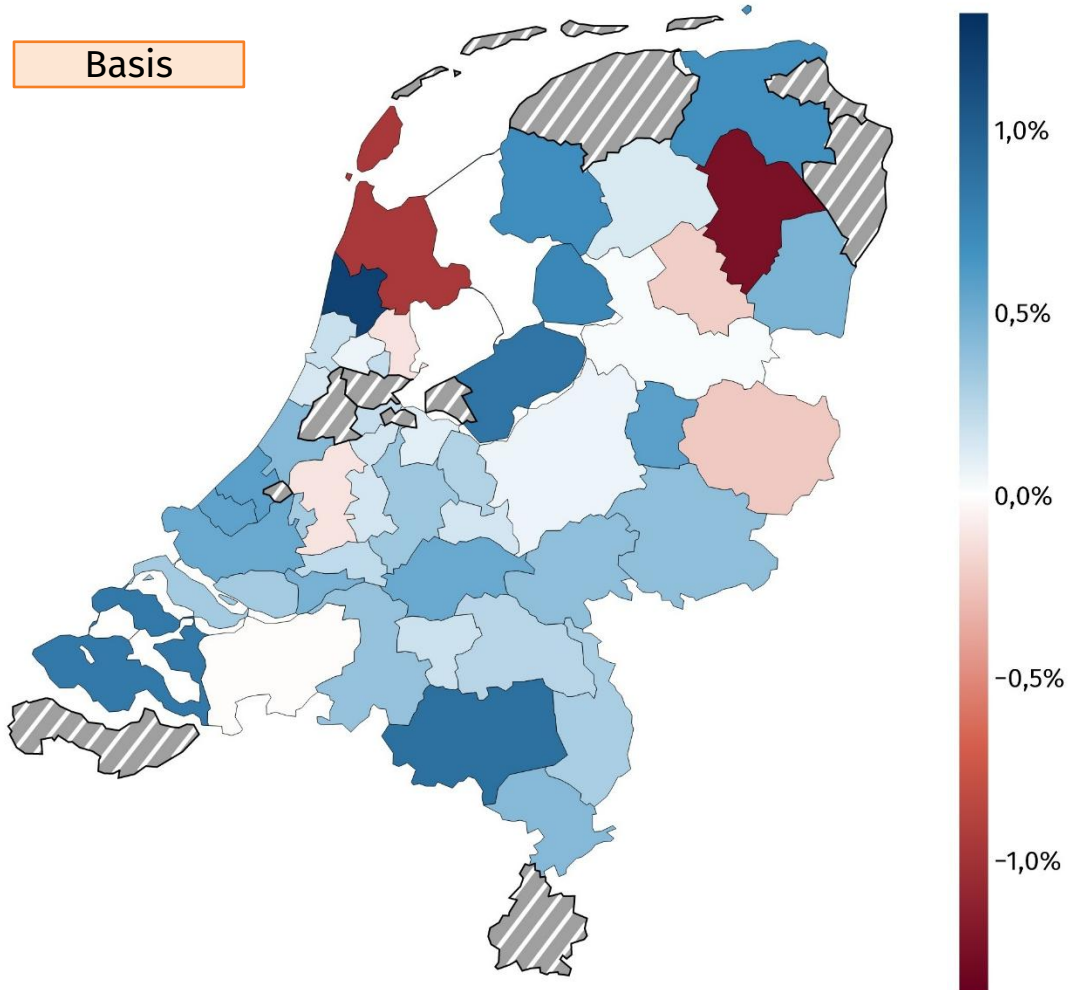
Waarderingstype

- Basis
- Full
- Full (handboek)



Gebruikte vrijheidsgraden

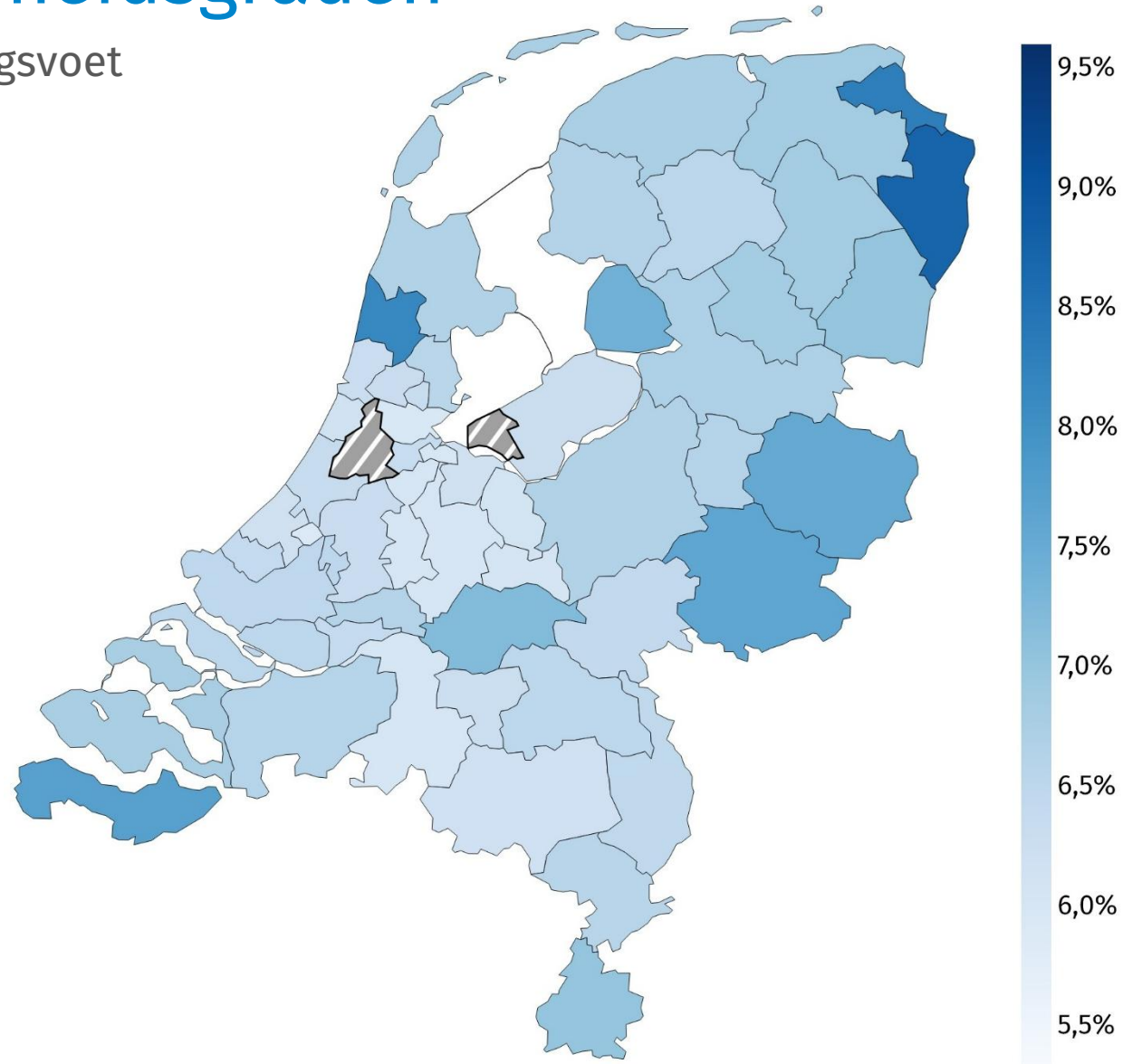
Aanpassing disconteringsvoet uitponden

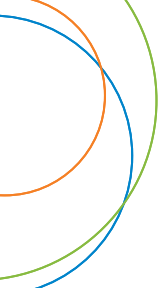




Gebruikte vrijheidsgraden

Toegepaste disconteringsvoet



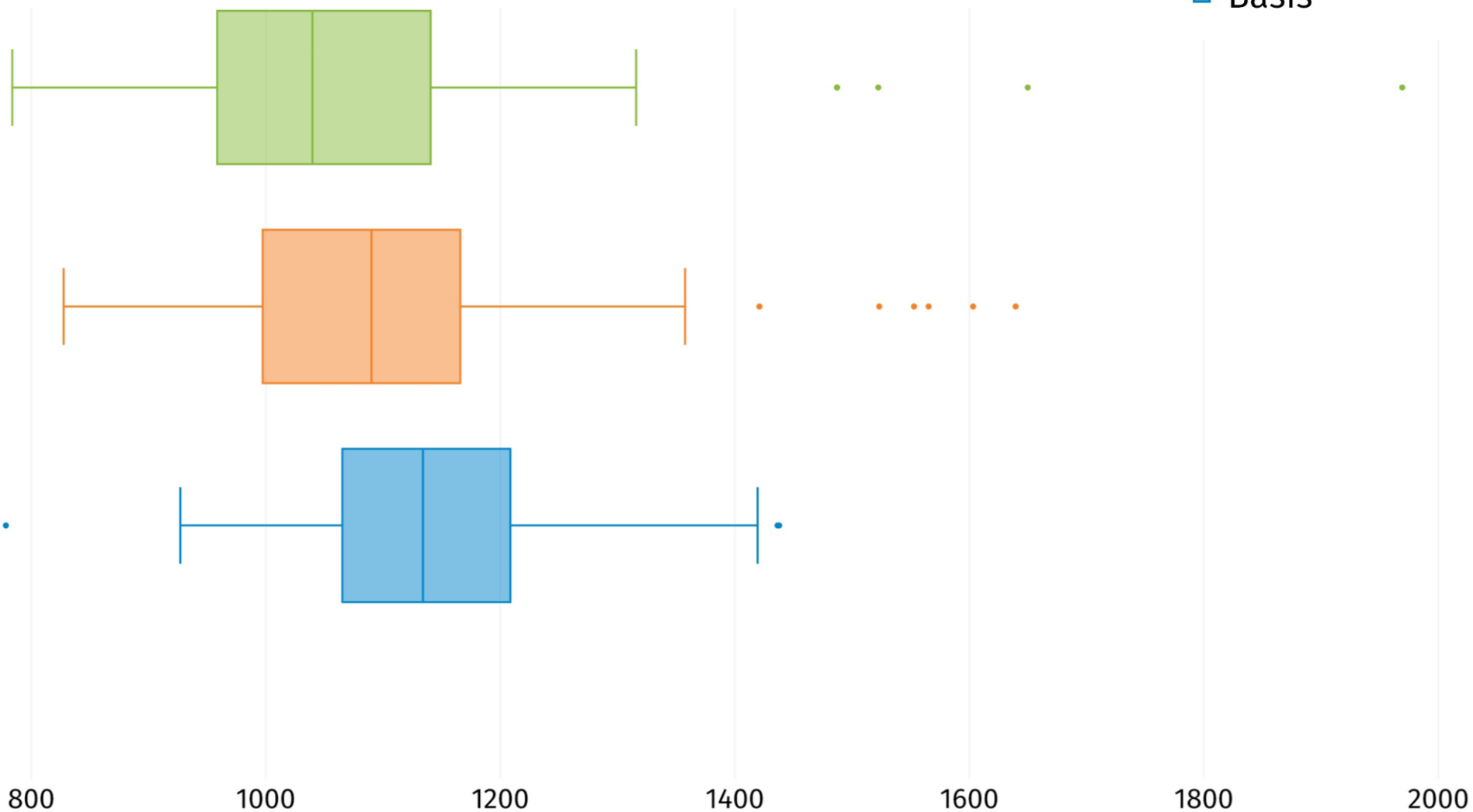


Gebruikte vrijheidsgraden

Toegepaste markthuur

Waarderingstype

- Full
- Full (handboek)
- Basis

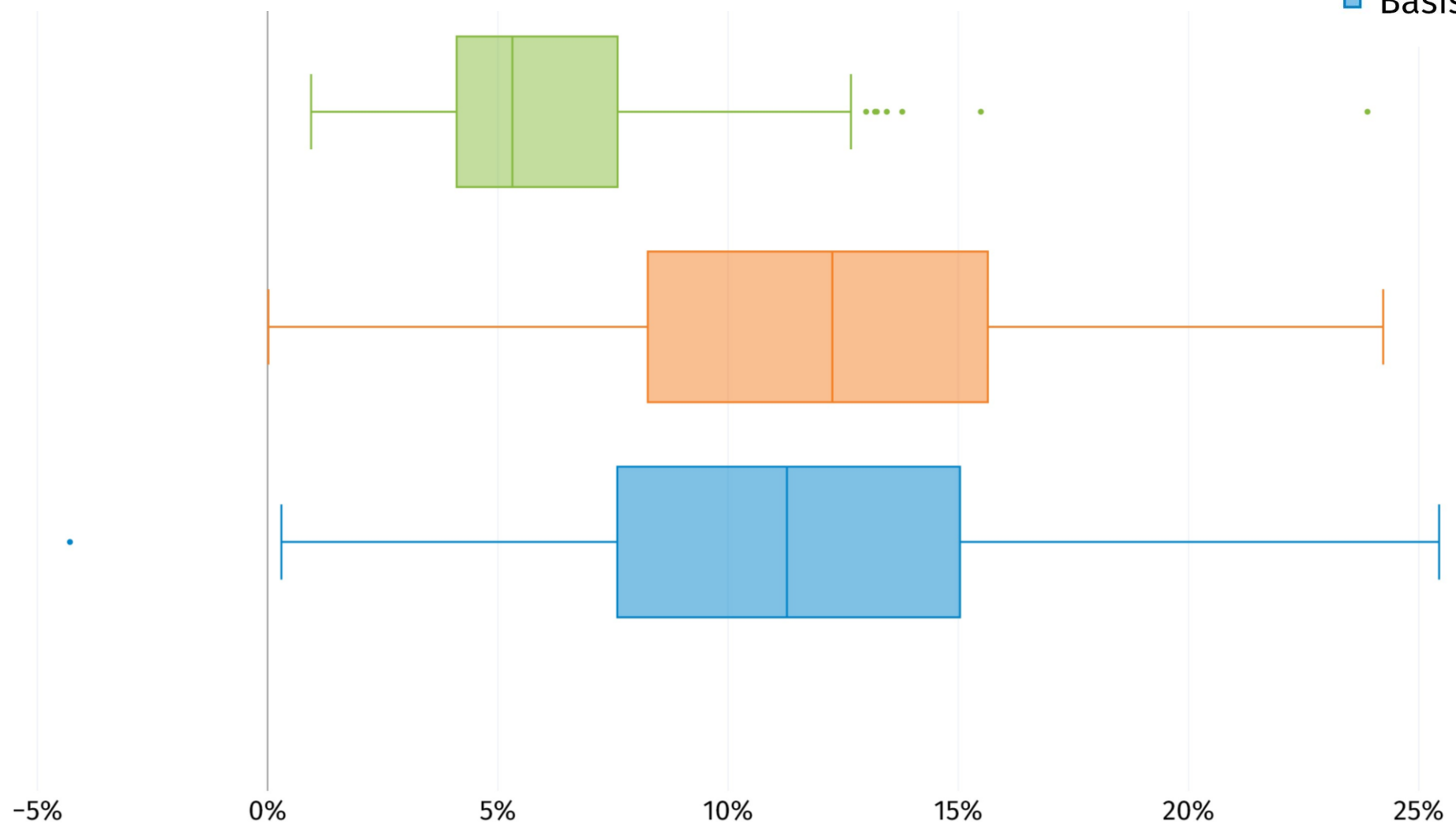


Gebruikte vrijheidsgraden

Aanpassing markthuur

Waarderingstype

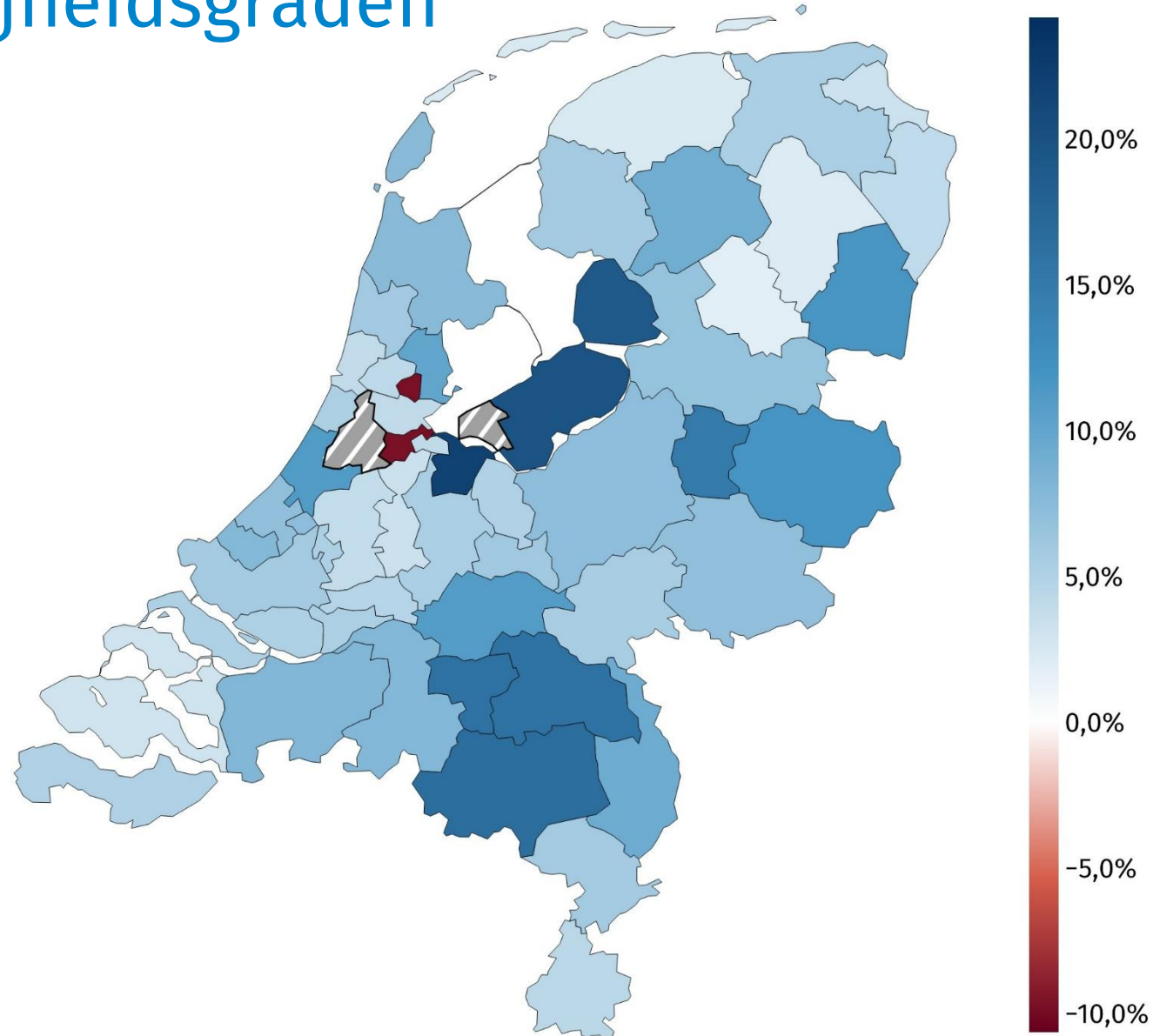
- Full
- Full (handboek)
- Basis





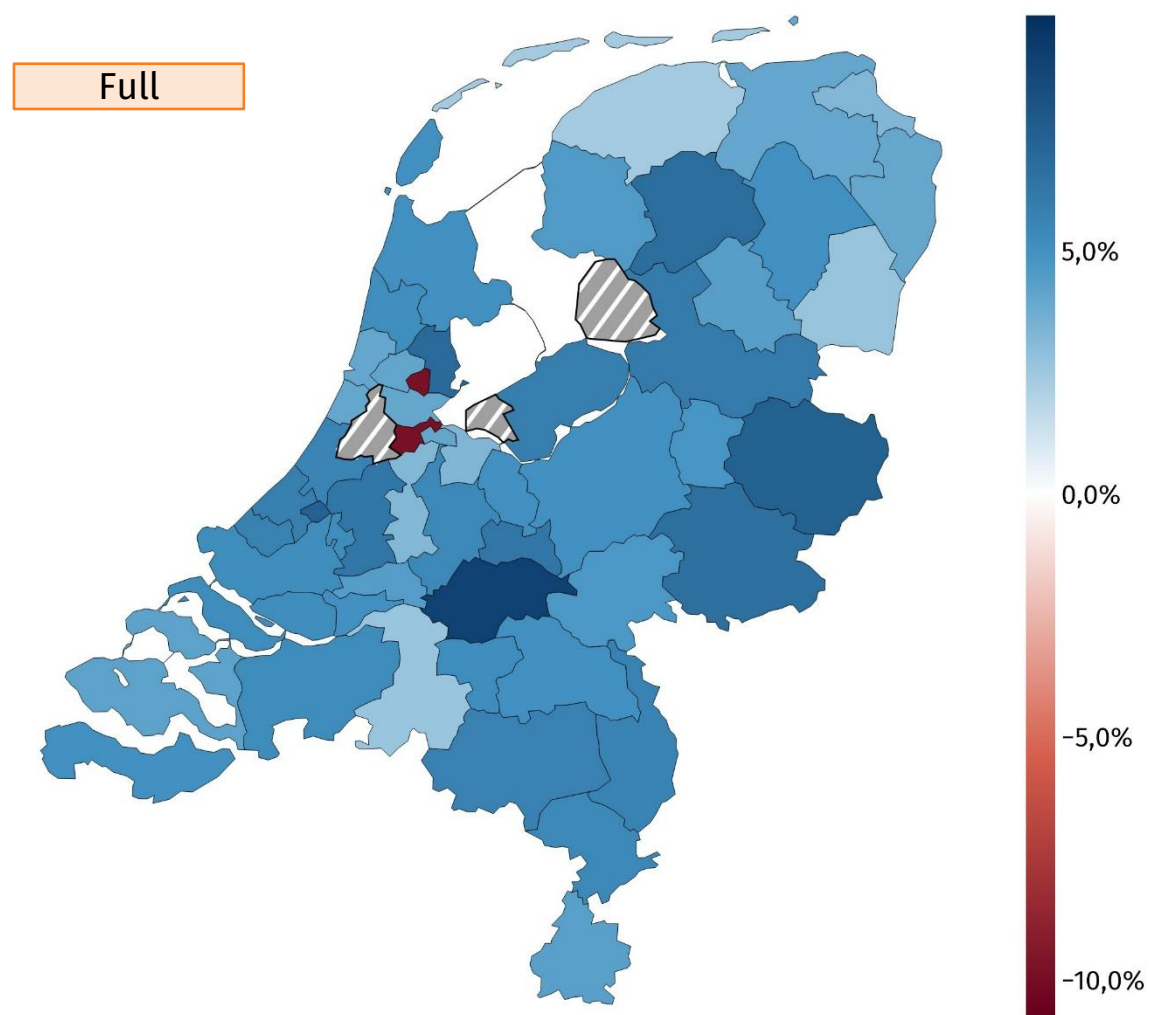
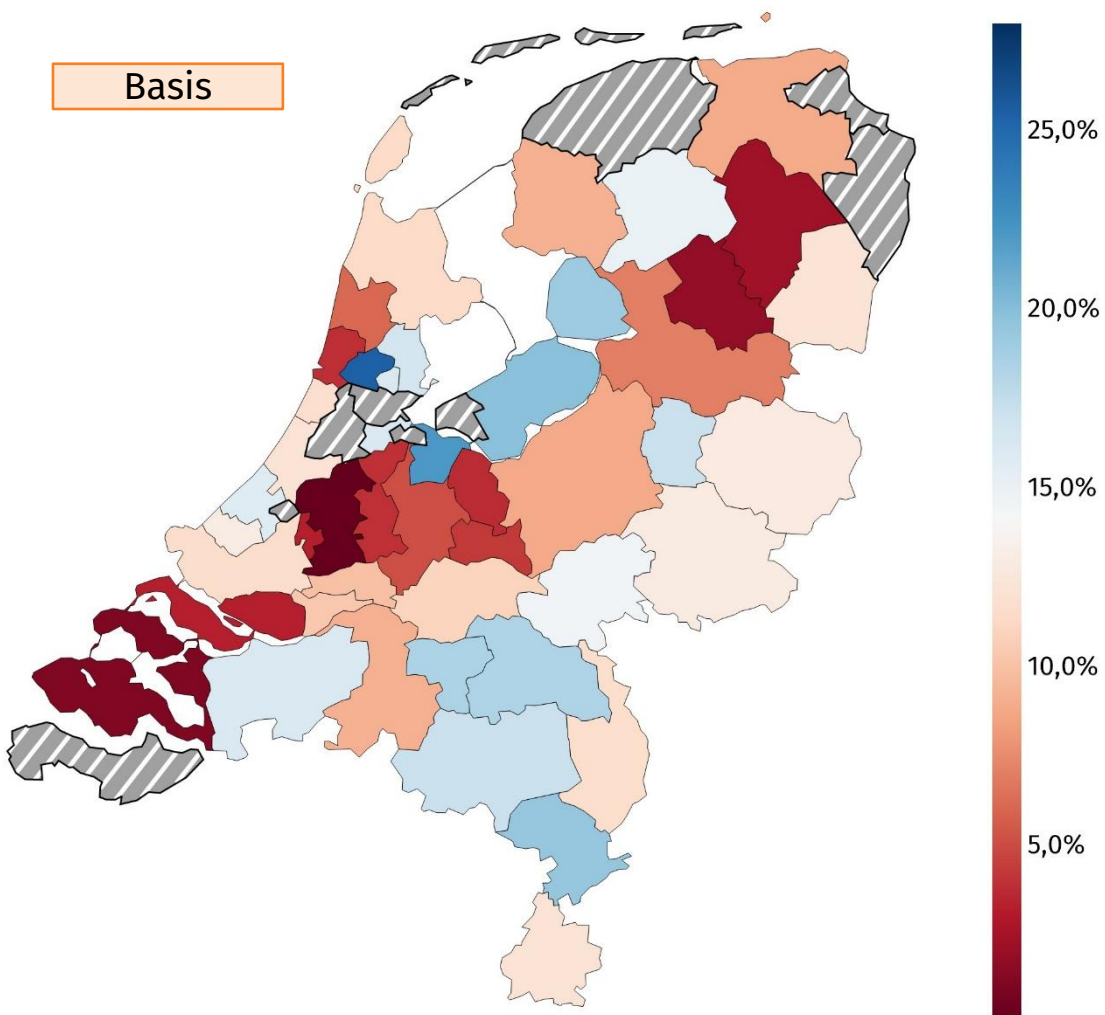
Gebruikte vrijheidsgraden

Aanpassing markthuur



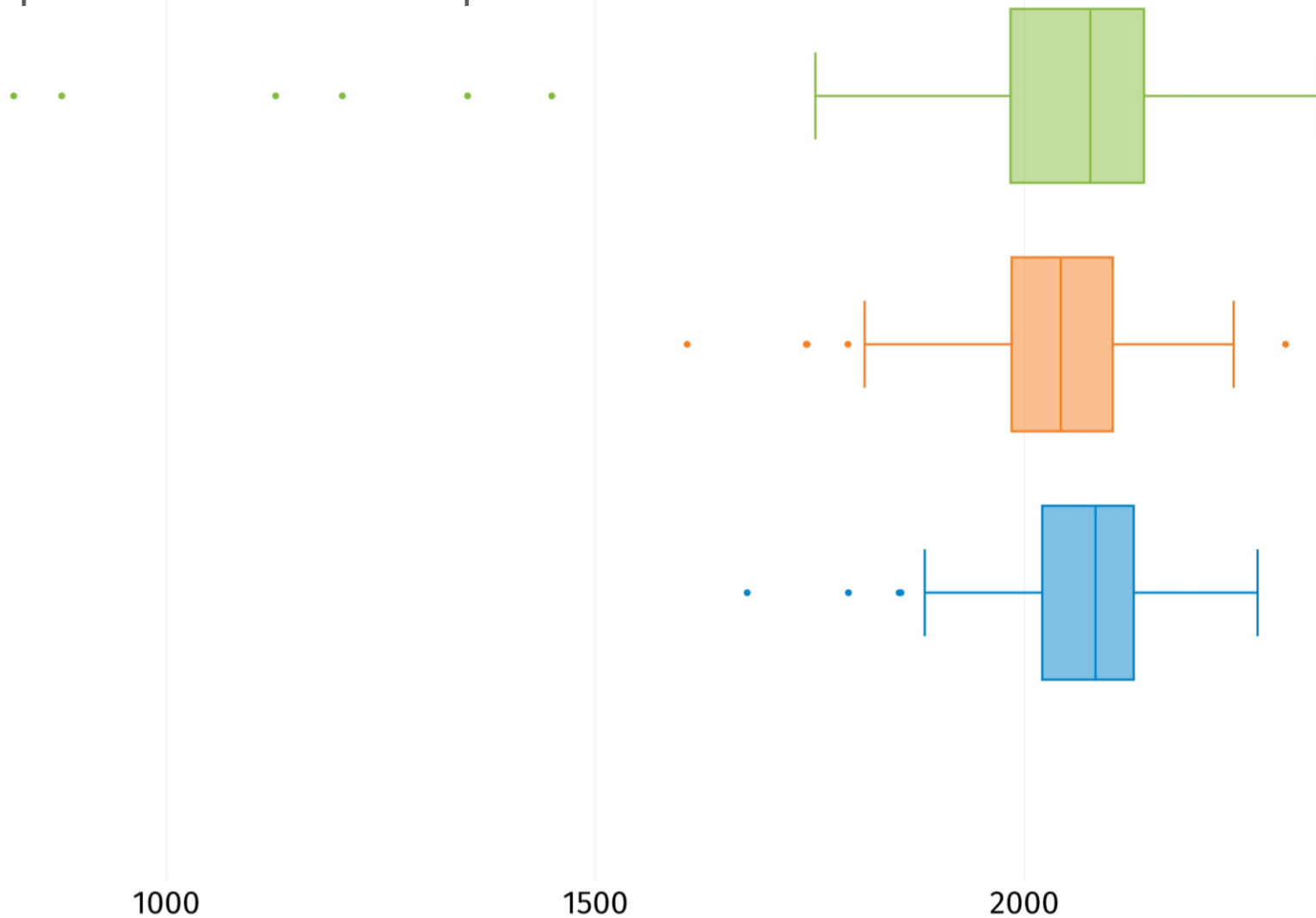
Gebruikte vrijheidsgraden

Aanpassing markthuur



Gebruikte vrijheidsgraden

Toegepast onderhoud doorexploiteren



Waarderingstype

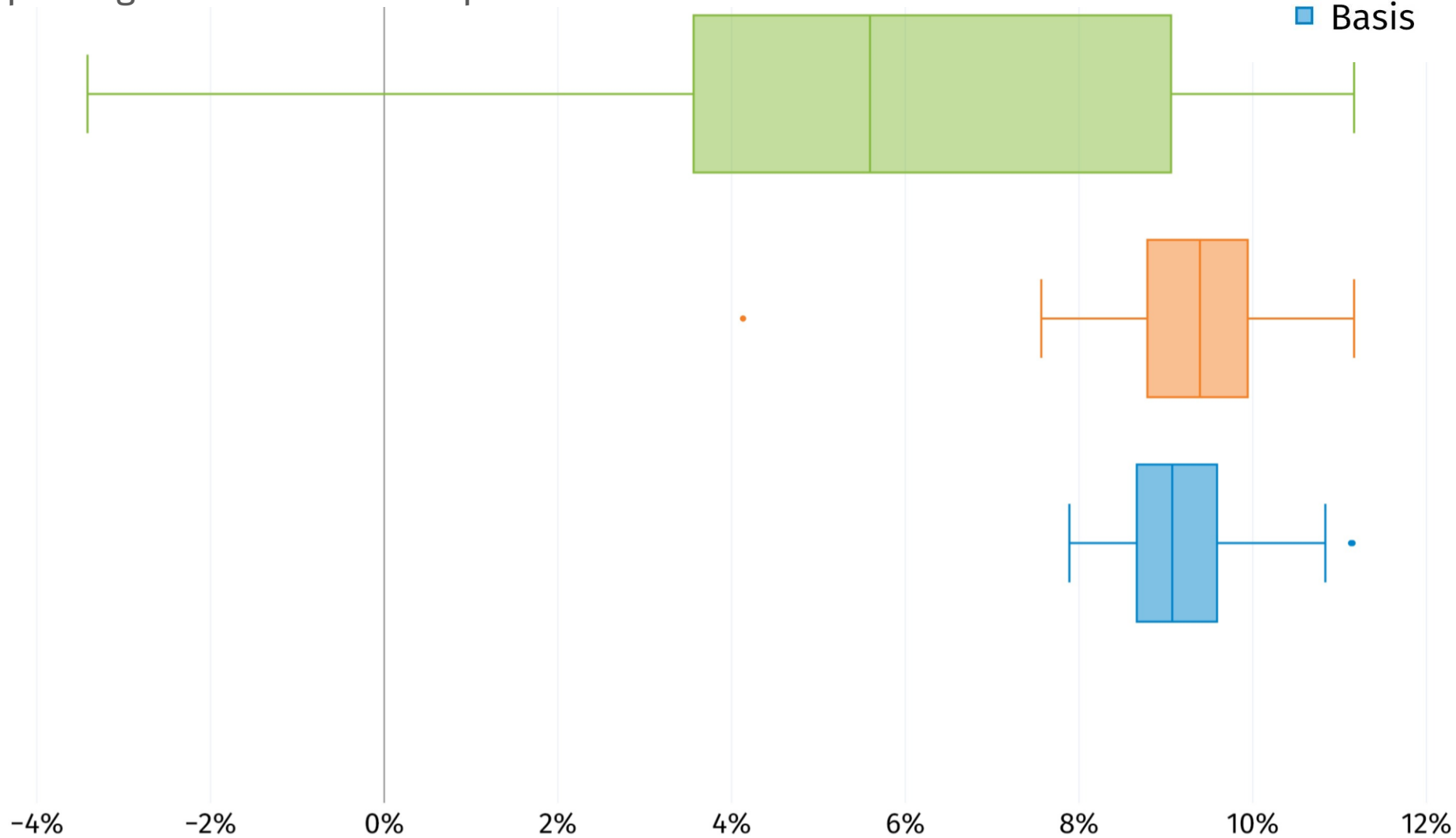
- Full
- Full (handboek)
- Basis

Gebruikte vrijheidsgraden

Aanpassing onderhoud doorexploiteren

Waarderingstype

- Full
- Full (handboek)
- Basis

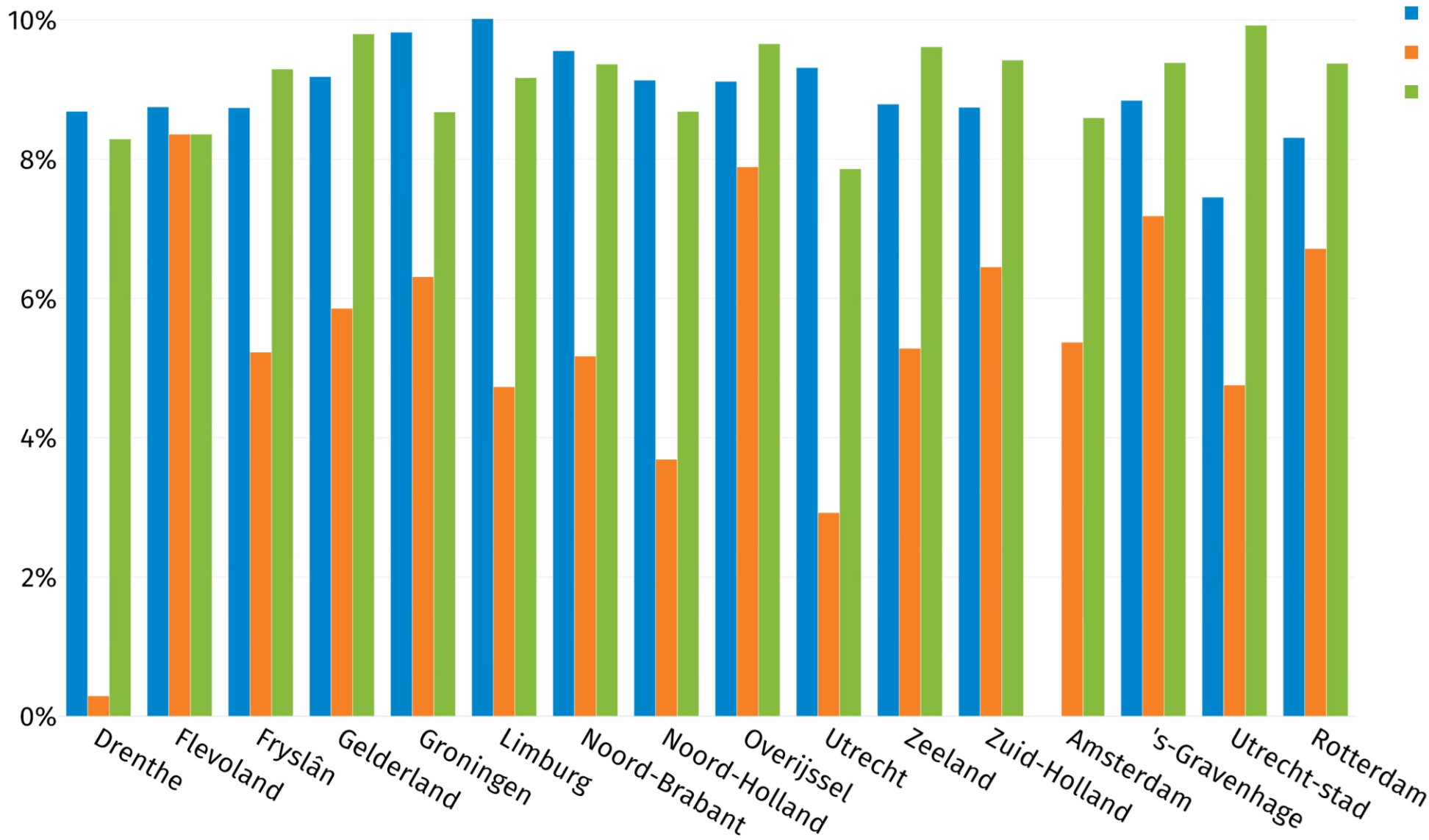


Gebruikte vrijheidsgraden

Aanpassing onderhoud doorexploiteren naar regio

Waarderingstype

- Basis
- Full
- Full (handboek)

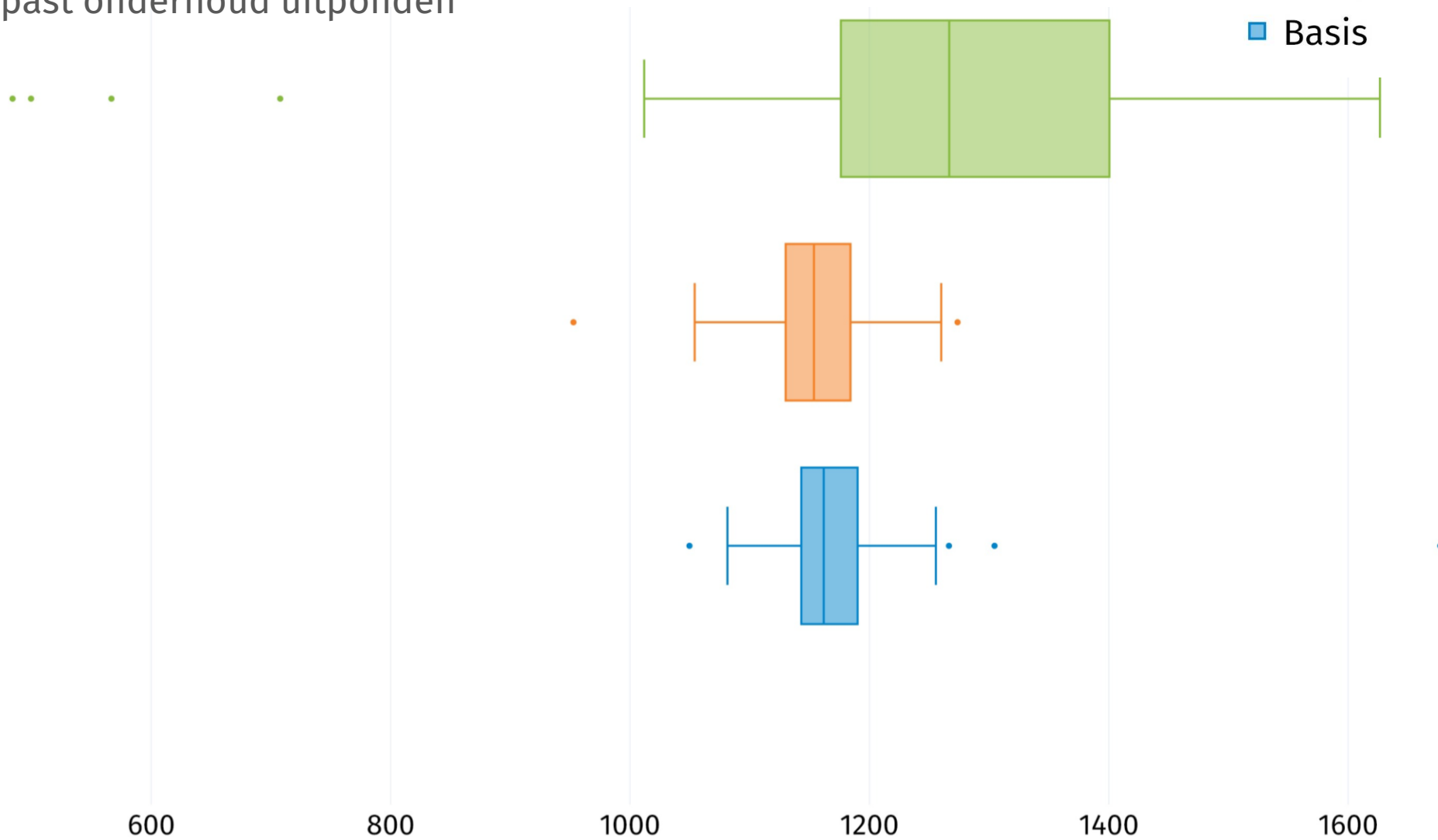


Gebruikte vrijheidsgraden

Toegepast onderhoud uitponden

Waarderingstype

- Full
- Full (handboek)
- Basis

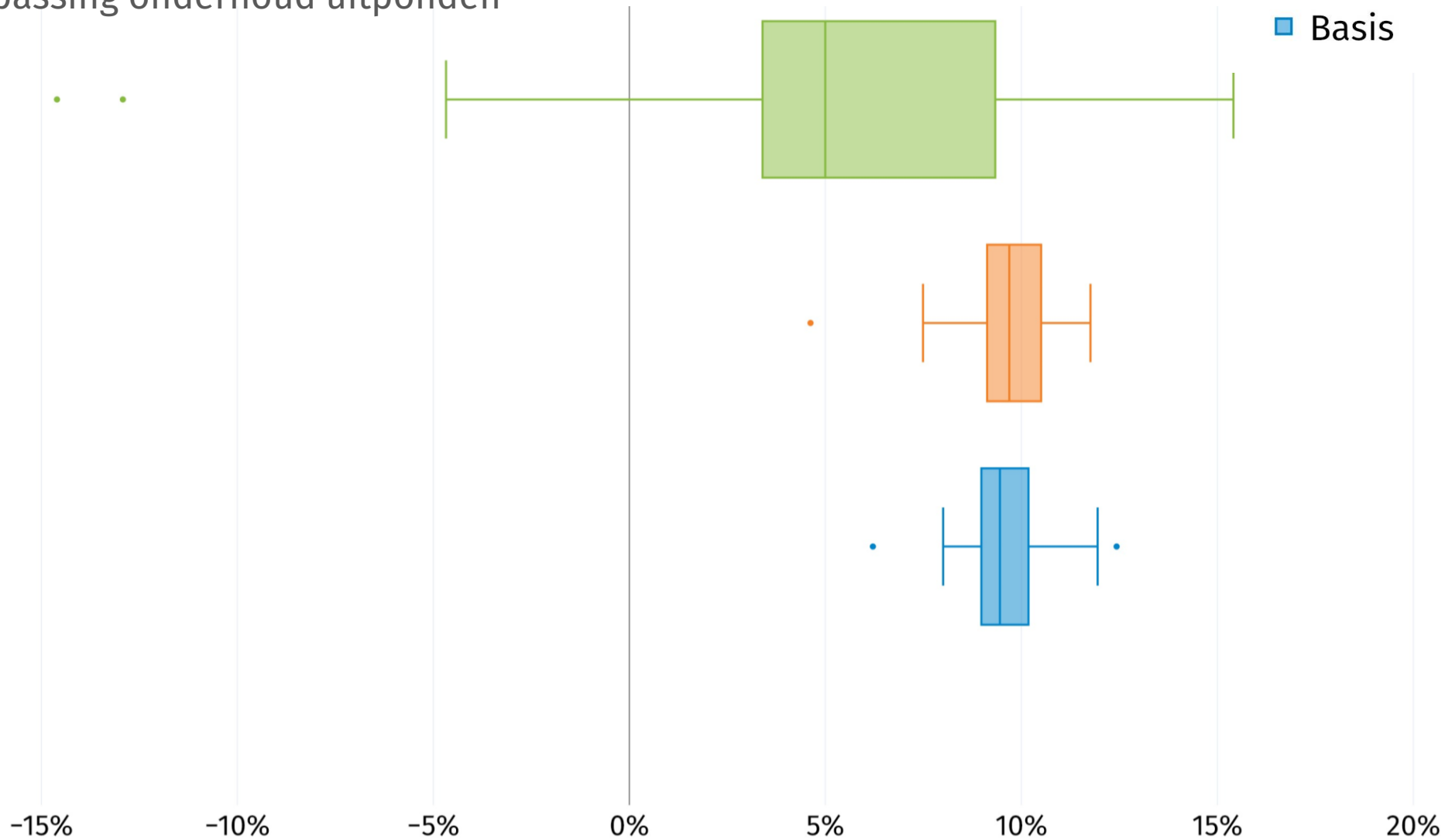


Gebruikte vrijheidsgraden

Aanpassing onderhoud uitponden

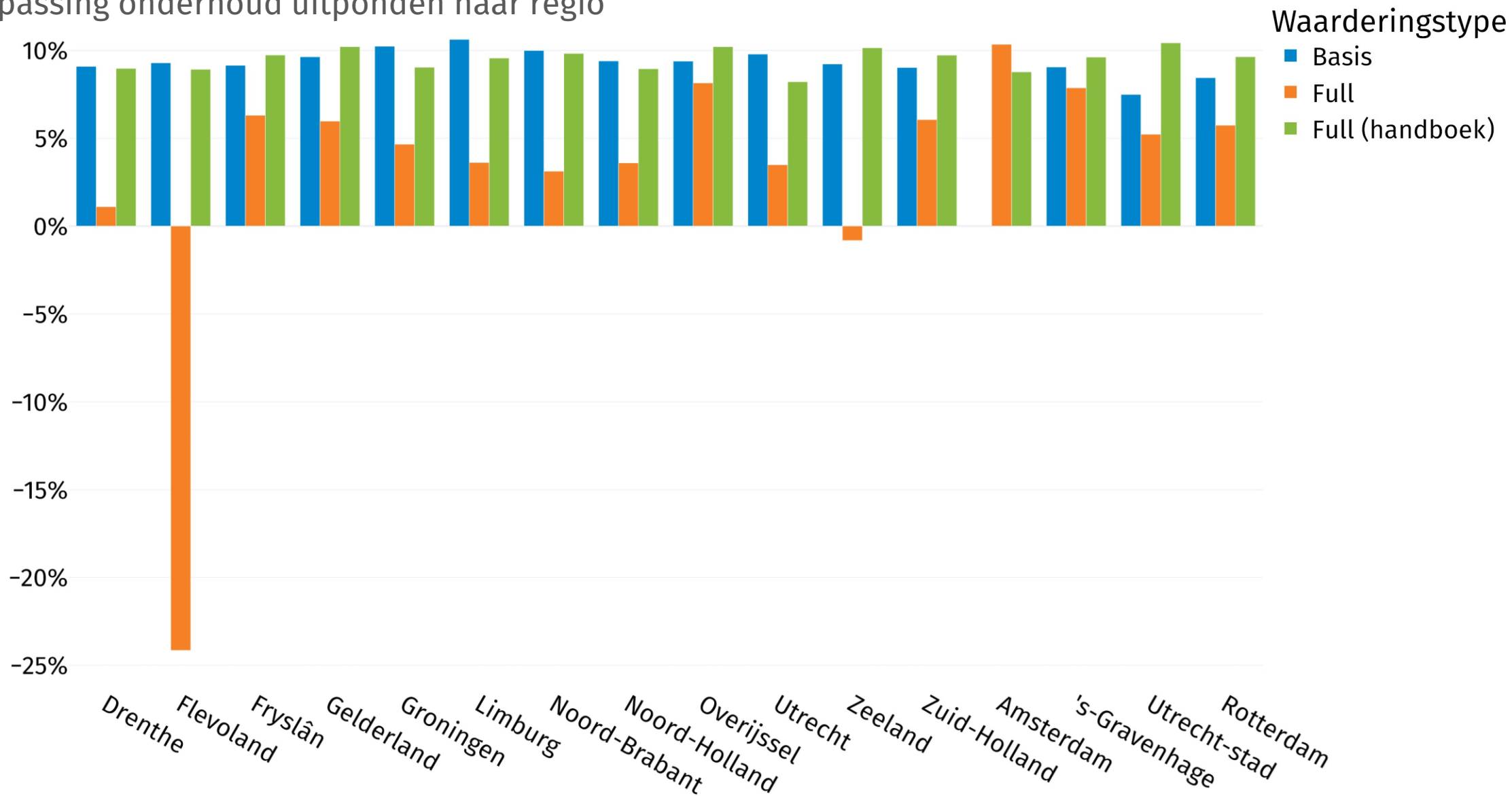
Waarderingstype

- Full
- Full (handboek)
- Basis



Gebruikte vrijheidsgraden

Aanpassing onderhoud uitponden naar regio



Conclusies





Conclusies

Terugblik afgelopen waarderingsronde

- **De marktwaardestijging van corporatiewoningen over 2025 bedraagt: 6,2%**
 - Uitgesplitst naar de basis- en fullversie, respectievelijk **6,1%** en **6,3%**
 - Waarde basisversie ligt voor het eerst in twee jaar lager dan de full versie
 - Nagenoeg alle regio's zien een stijging, twee met een daling
 - Alle typen vastgoed laten een waardestijging zien
- **Het verschil tussen waarderings met de full- en de basisversie is:**
 - **Kleiner geworden**, gemeten naar deelportefeuille: **92,6%** van de basiswaarderingen valt binnen een bandbreedte van 10% van de fullwaarderingen
 - **Kleiner geworden**, gemeten naar gewogen eenheden: **-1,0%** (t.o.v. +1,2% vorig jaar)
- **Gebruik van sommige vrijheidsgraden is toegenomen t.o.v. 2024:**
 - Waardeontwikkeling Full- en Basisversie wordt voornamelijk **gestuwd door leeg- en WOZ-waardeontwikkeling**.
 - **Disconteringsvoet** laat een diffuus beeld zien, zowel bij vergelijking tussen de basis- en de fullversie, tussen UP en DE als tussen verschillende regio's.
 - **Markthuur** is in de Basisversie aanzienlijk forser gestegen dan in de Fullversie:
 - Het omgekeerde patroon van vorig jaar

Beleidswaarde 2025

Beleidswaarde- en
parameterontwikkeling





Inhoud

Marktpresentatie beleidswaarde

Dataset

- **Beleidswaarde 2025**
- **Waardeontwikkeling**
- **Gebruikte beleidsparameters**

Conclusies

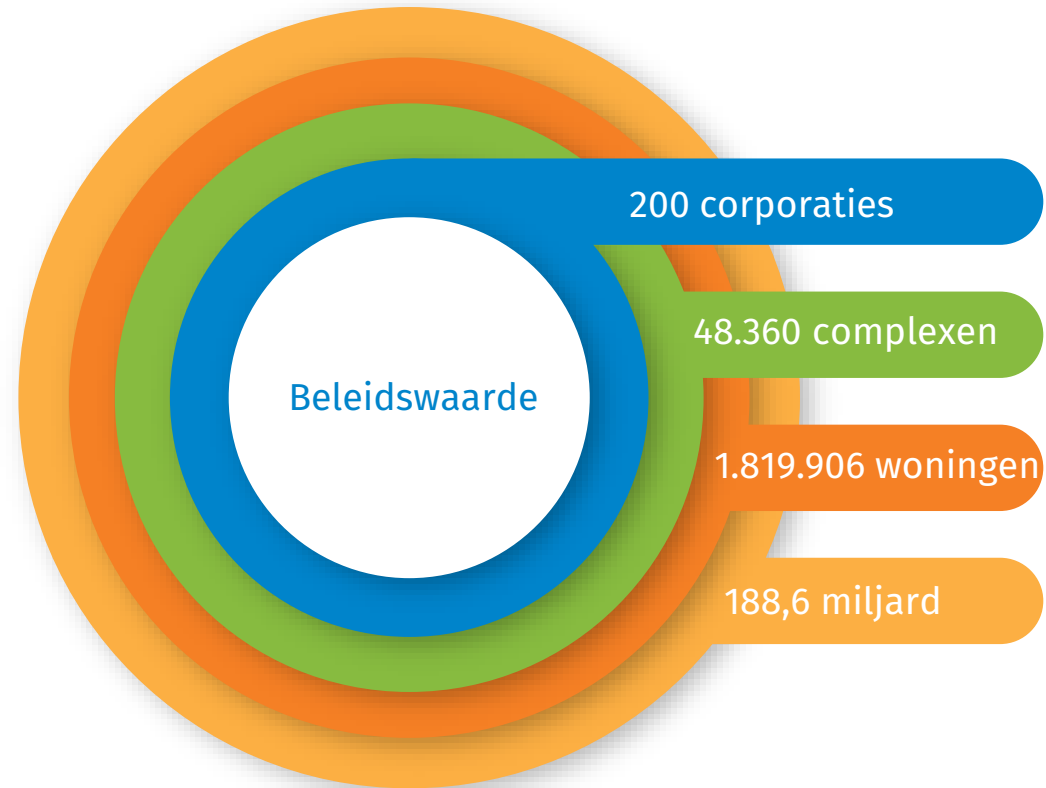
Dataset





Dataset

Beleidswaarde

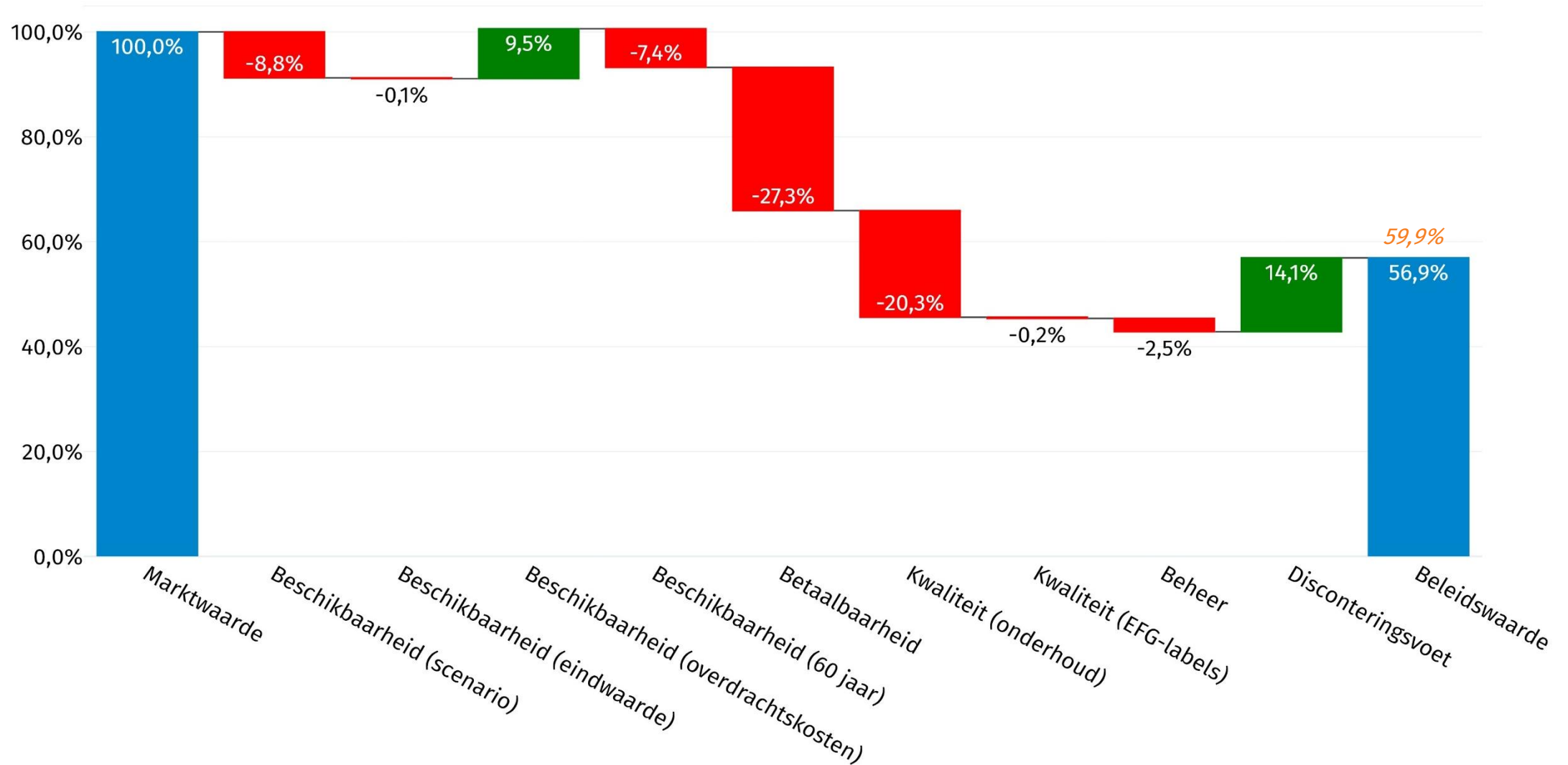


Beleidswaarde 2025



Beleidswaarde 2025

Beleidswaardewaterval (DAEB en niet-DAEB tezamen)



Beleidswaarde 2025

Beleidswaardewaterval (DAEB en niet-DAEB tezamen)

Stap	2024	2025	Vershil
Marktwaaarde	100%	100%	0,0%
1 Beschikbaarheid (scenario)	-13,3%	-8,8%	+4,5%
1 Beschikbaarheid (eindwaarde)	-0,1%	-0,1%	0,0%
1 Beschikbaarheid (60 jaar)	-5,6%	-7,4%	-1,8%
1 Beschikbaarheid (overdrachtkosten)	+9,2%	+9,5%	+0,3%
2 Betaalbaarheid	-24,7%	-27,3%	-2,6%
3 Kwaliteit (onderhoud)	-19,7%	-20,3%	-0,5%
3 Kwaliteit (EFG-labels)	-0,3%	-0,2%	+0,1%
4 Beheer	-2,9%	-2,5%	+0,4%
5 Disconteringsvoet	+17,3%	+14,1%	-3,2%
Beleidswaarde	59,9%	56,9%	-3,0%

Beleidswaarde 2025

Stap 1 – Beschikbaarheid

De gemiddelde **afslag** voor beschikbaarheid is **6,8%**

Op de gemiddelde marktwaarde is dit een **afslag** van **€ 12.761**

- Wegvallen overdrachtskosten
- Percentage doorexploiteren is (sterk) gegroeid
- 60-jarige kasstroomperiode zonder eindwaarde

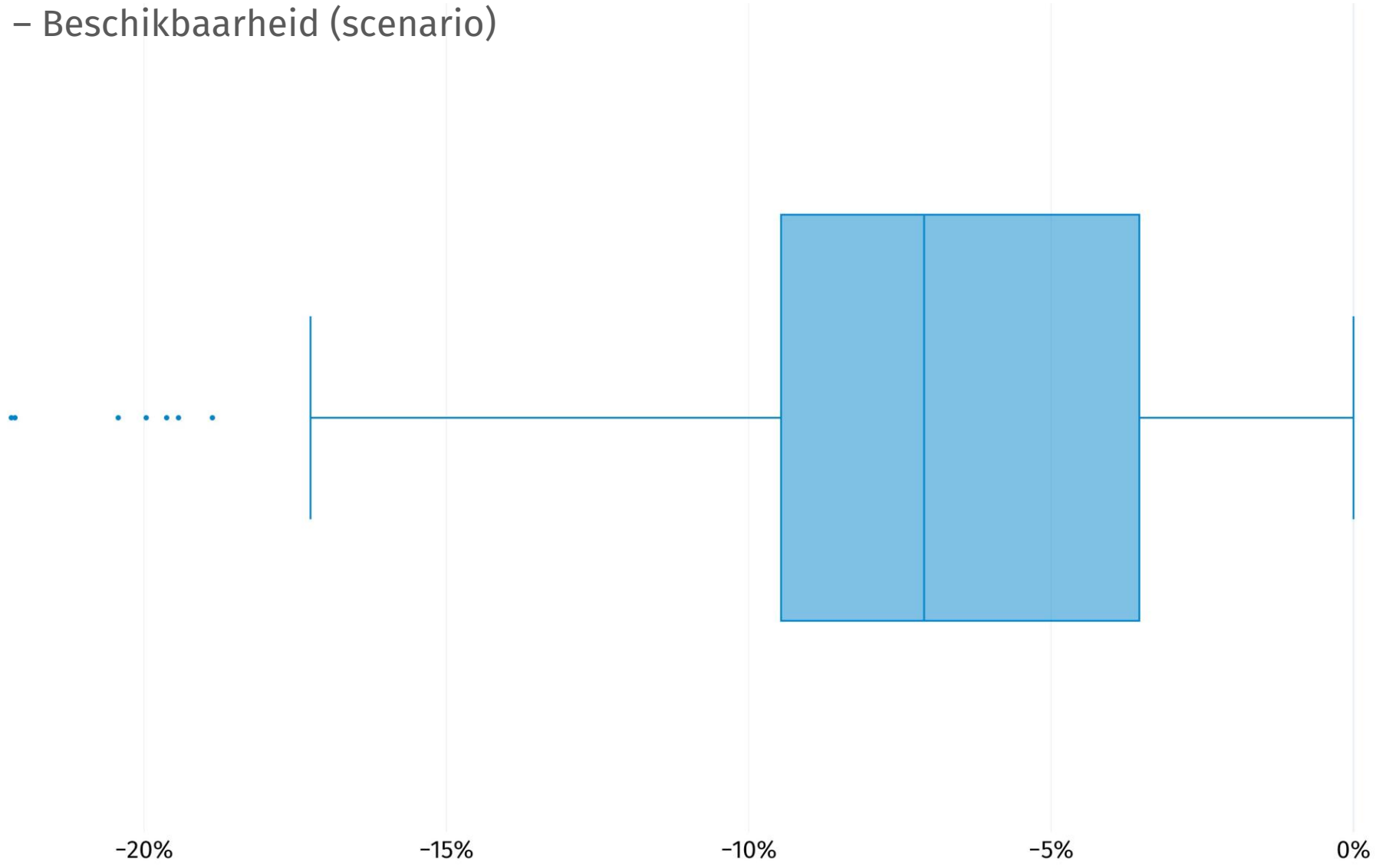
Percentage Doorexploiteren

Waarderingstype	2025	2024	2023	2022
Basis	43,8%	11,8%	28,8%	76,3%
Full	28,1%	15,0%	17,4%	25,1%



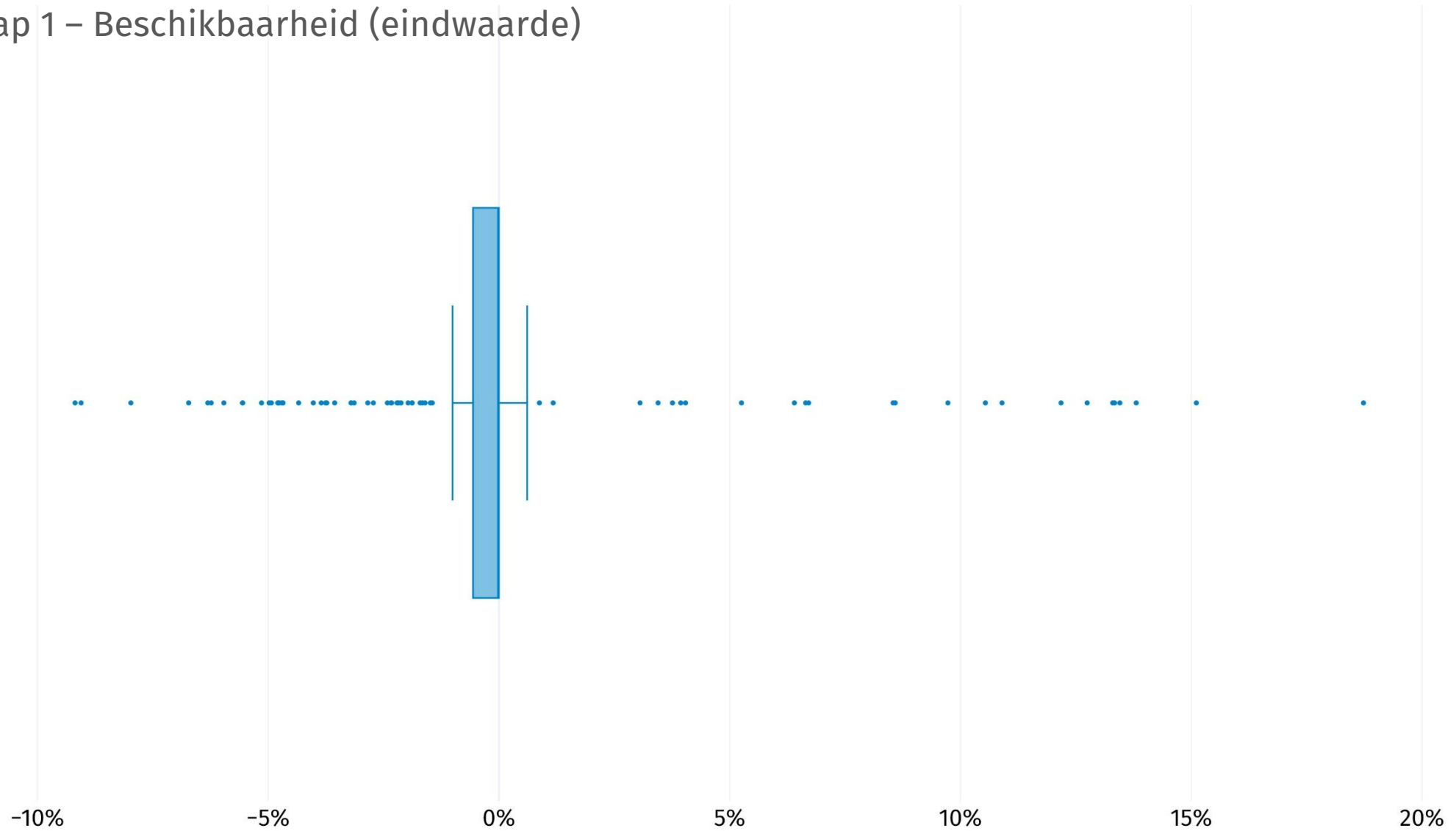
Beleidswaarde 2025

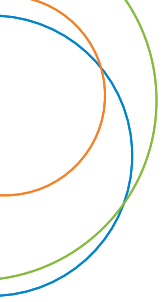
Stap 1 – Beschikbaarheid (scenario)



Beleidswaarde 2025

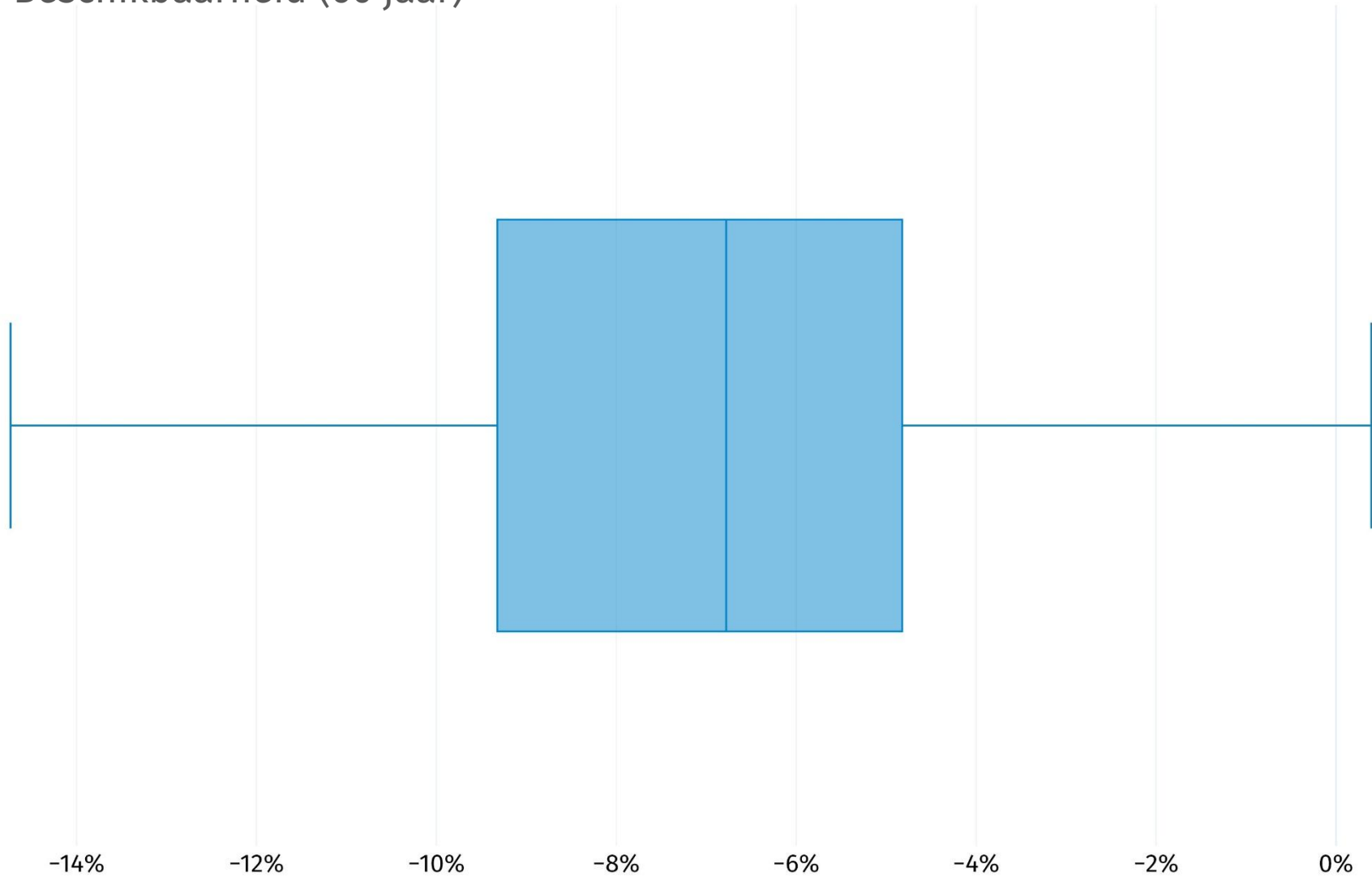
Stap 1 – Beschikbaarheid (eindwaarde)





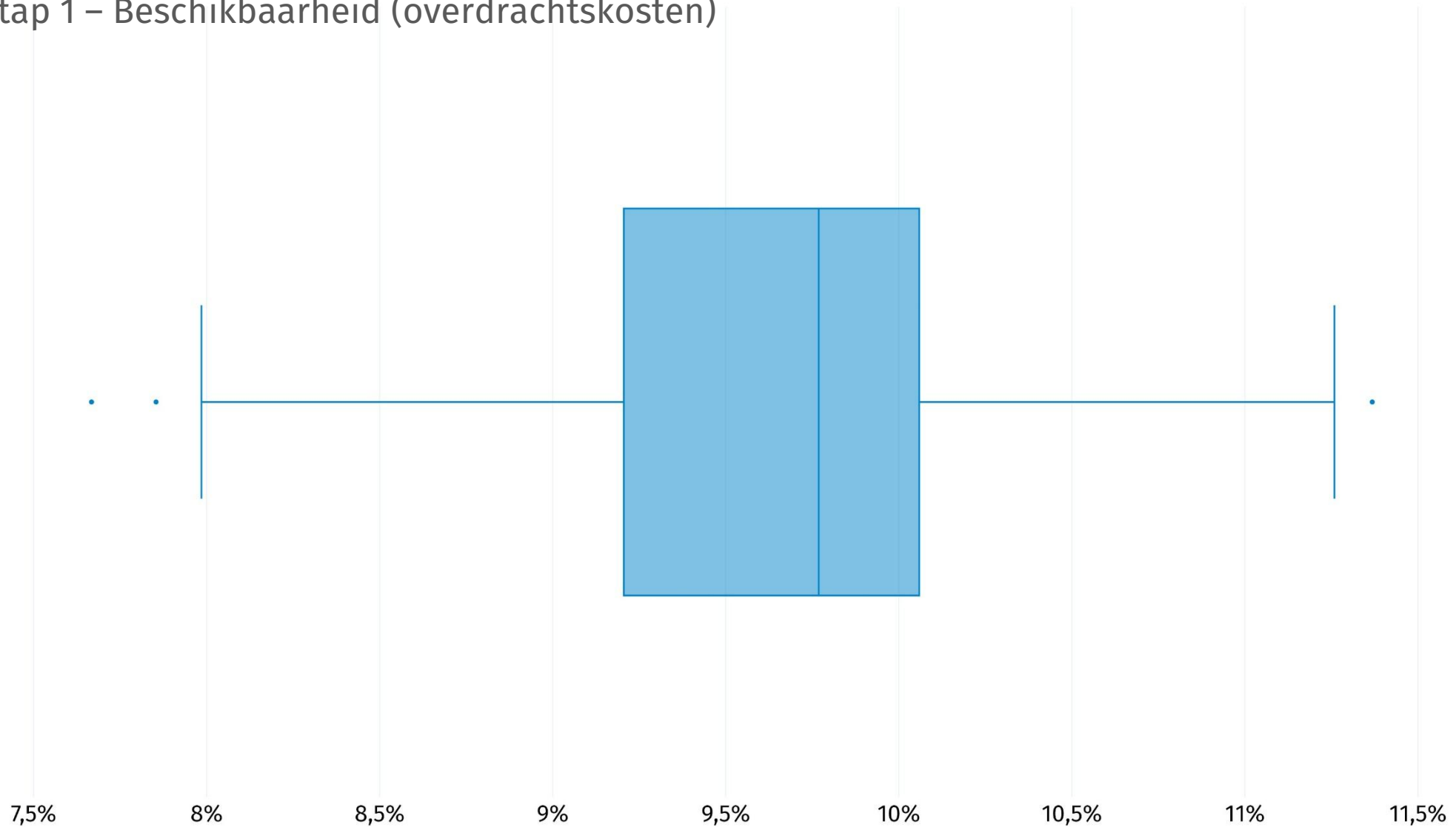
Beleidswaarde 2025

Stap 1 – Beschikbaarheid (60 jaar)



Beleidswaarde 2025

Stap 1 – Beschikbaarheid (overdrachtskosten)





Beleidswaarde 2025

Stap 2 - Betaalbaarheid

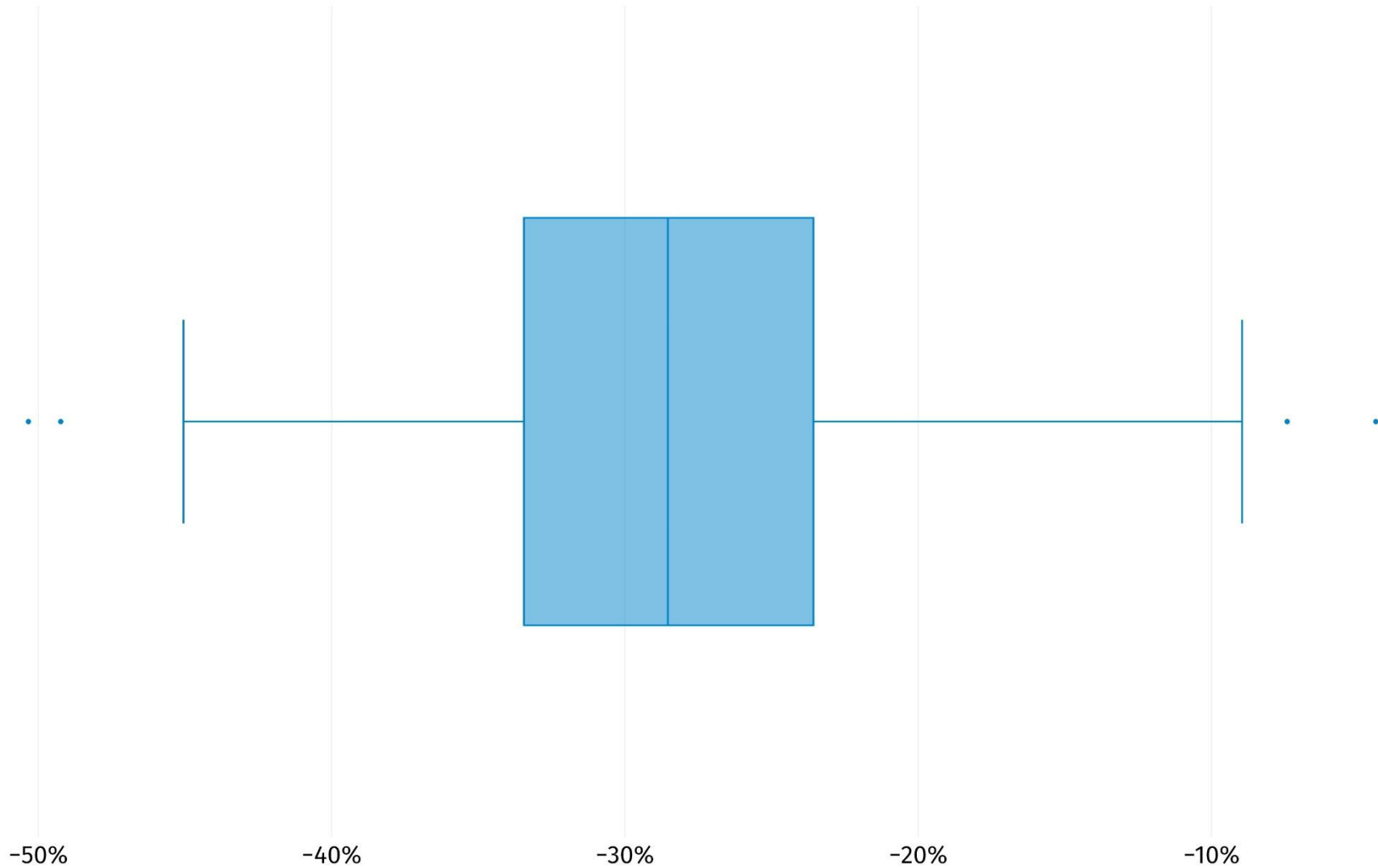
De gemiddelde **afslag** voor betaalbaarheid is **27,3%**

Op de gemiddelde marktwaarde is dit een **afslag** van **€ 51.536**

- Gemiddelde markthuur: € 1.106 (2024: € 1.022)
- Gemiddelde beleidshuur: € 737 (2024: € 701)

Beleidswaarde 2025

Stap 2 - Betaalbaarheid





Beleidswaarde 2025

Stap 3 - Kwaliteit

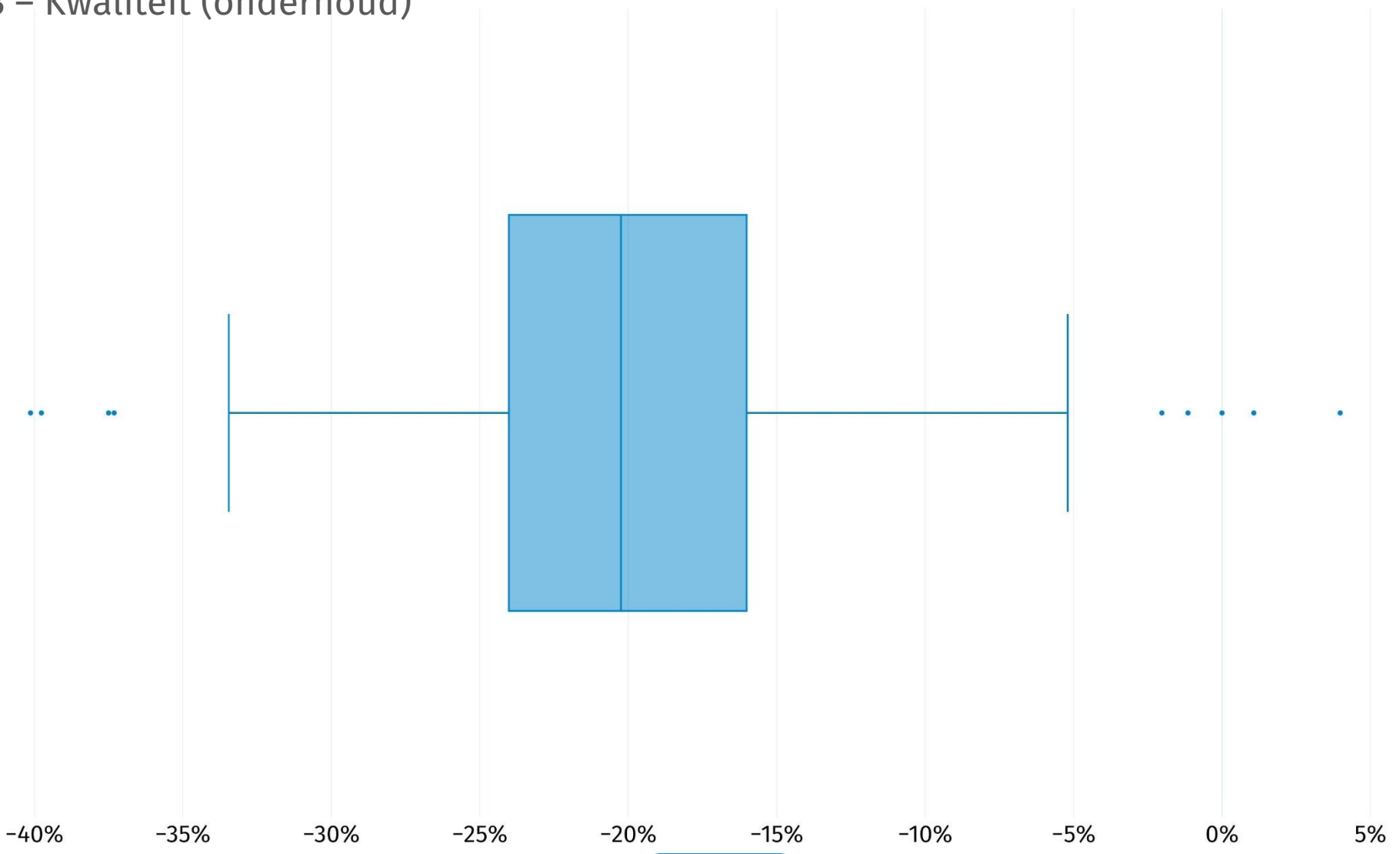
De gemiddelde **afslag** voor kwaliteit is **20,5%**

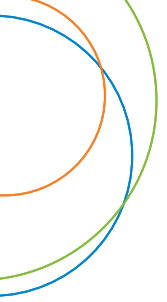
Op de gemiddelde marktwaarde is dit een **afslag** van **€ 38.789**

- Gemiddelde marktnorm onderhoud: € 1.412 (2024: € 1.868)
- Gemiddelde beleidsnorm onderhoud: € 3.360 (2024: € 3.112)

Beleidswaarde 2025

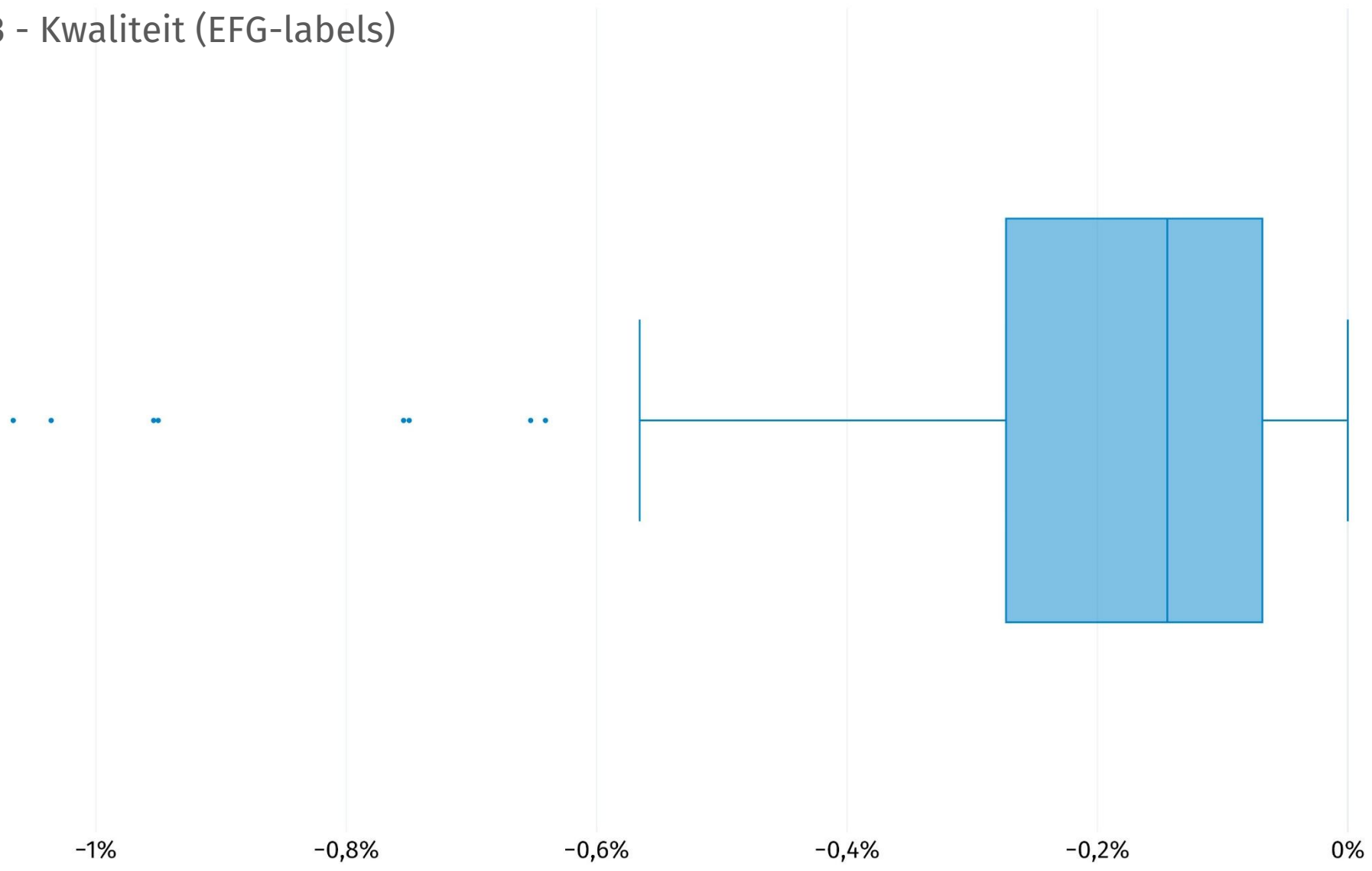
Stap 3 – Kwaliteit (onderhoud)





Beleidswaarde 2025

Stap 3 - Kwaliteit (EFG-labels)





Beleidswaarde 2025

Stap 4 - Beheer

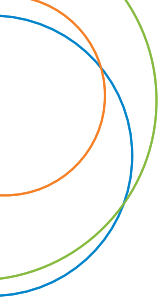
De gemiddelde **afslag** voor beheer is **2,5%**

Op de gemiddelde marktwaarde is dit een **afslag** van **€ 4.807**

- Gemiddelde marktnorm beheer: € 961 (2024: € 829)
- Gemiddelde beleidsnorm beheer: € 1.117 (2024: € 1.075)

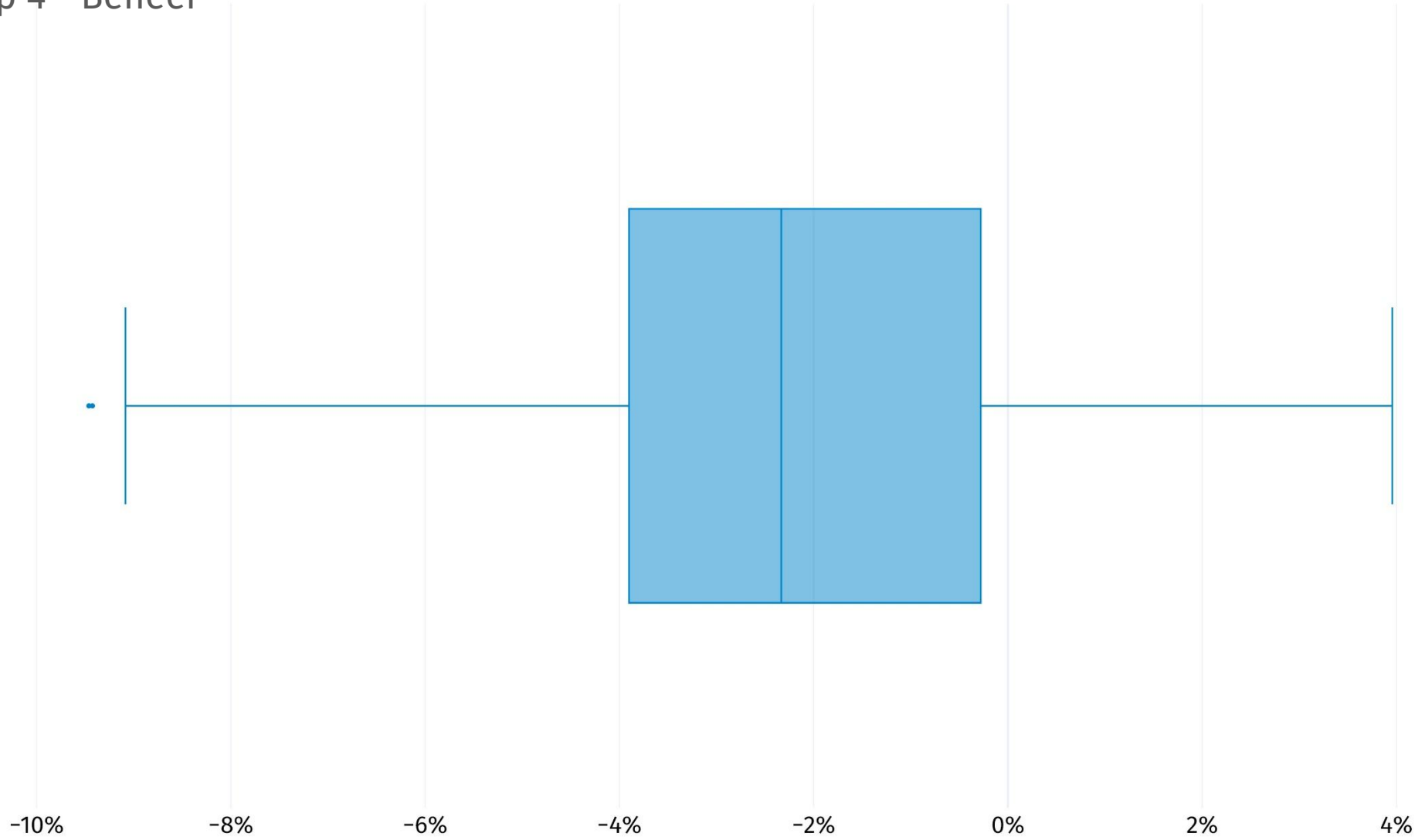
Bij enkele corporaties is sprake van een **opslag**

- Beleidsnorm beheer **lager** dan marktnorm beheer



Beleidswaarde 2025

Stap 4 - Beheer





Beleidswaarde 2025

Stap 5 - Disconteringsvoet

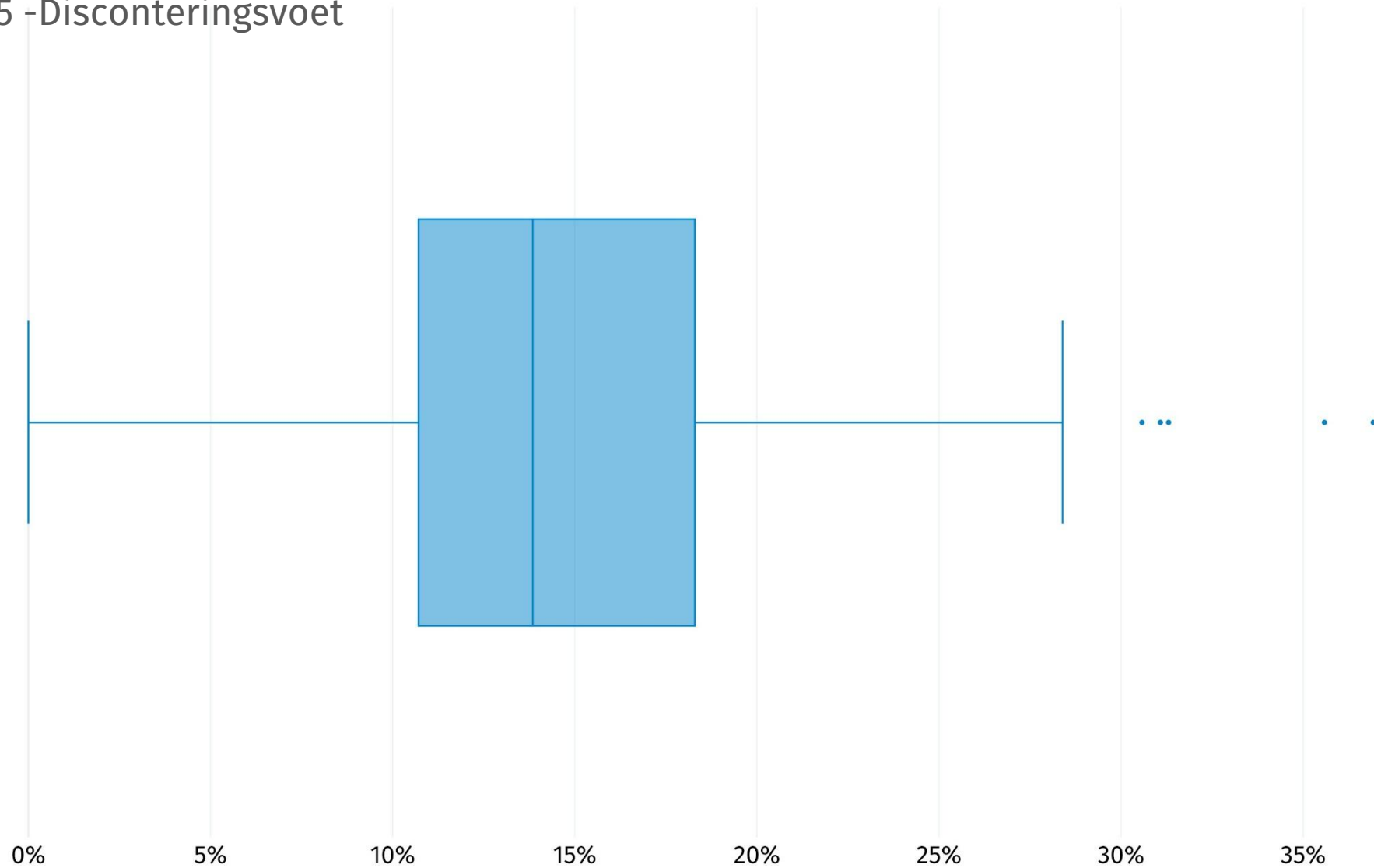
De gemiddelde **opslag** voor disconteringsvoet is **14,1%**

Op de gemiddelde marktwaarde is dit een **opslag** van **€ 26.595**

- Gemiddelde disconteringsvoet doorexpluiten: 6,00% (2024: 6,07%)
- Gemiddelde sociale disconteringsvoet: 4,28% (2024: 4,20%)

Beleidswaarde 2025

Stap 5 -Disconteringsvoet





Beleidswaarde 2025

Marktwaarde vs. beleidswaarde

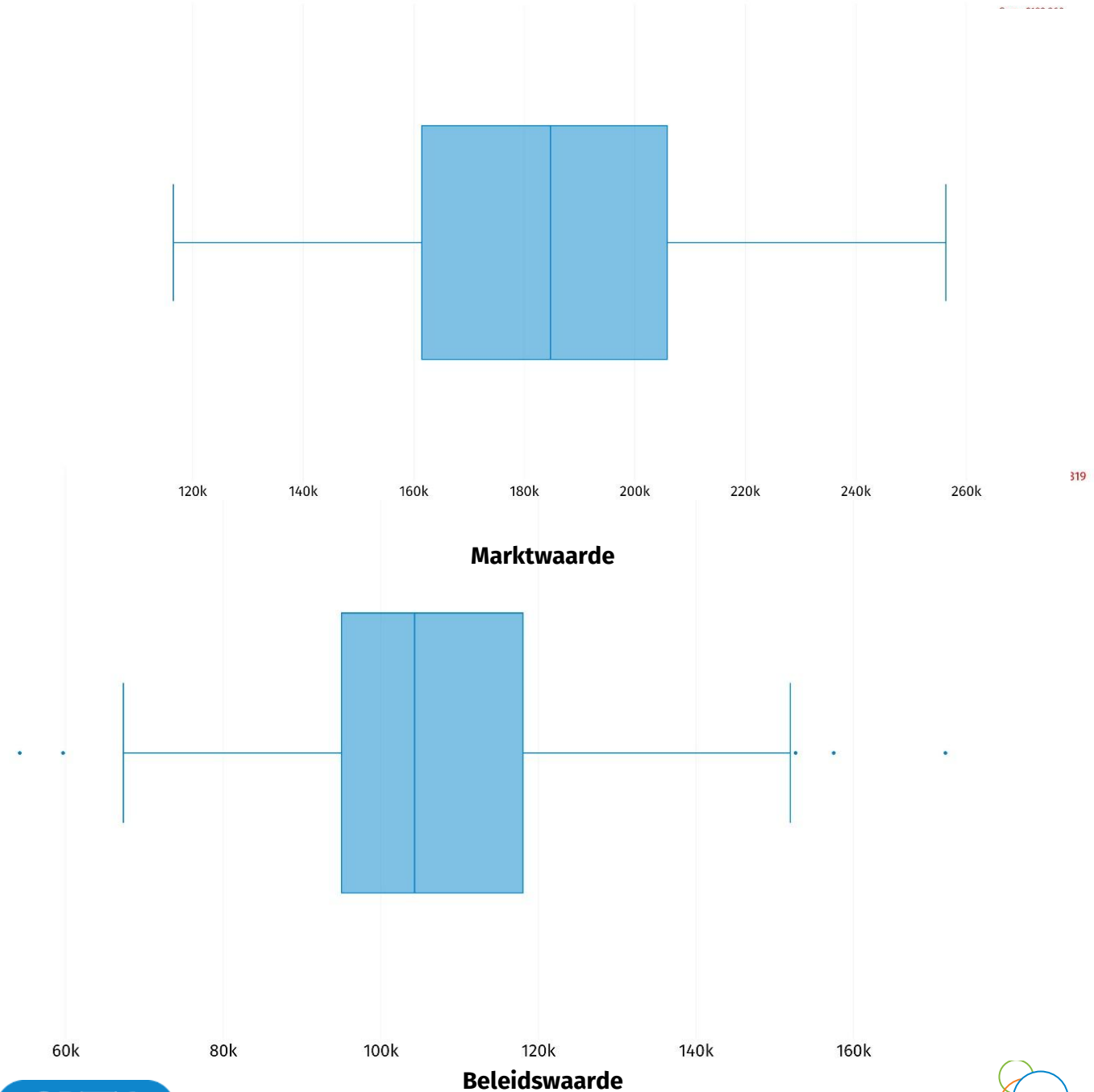
Gemiddelde **marktwaarde** per woning:

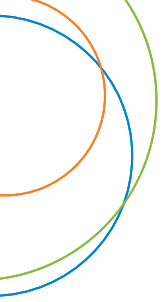
- **€ 182.360**
 - DAEB: € 179.948
 - Niet-DAEB: € 270.486

Gemiddelde **beleidswaarde** per woning:

- **€ 105.819**
 - DAEB: € 103.596
 - Niet-DAEB: € 215.923

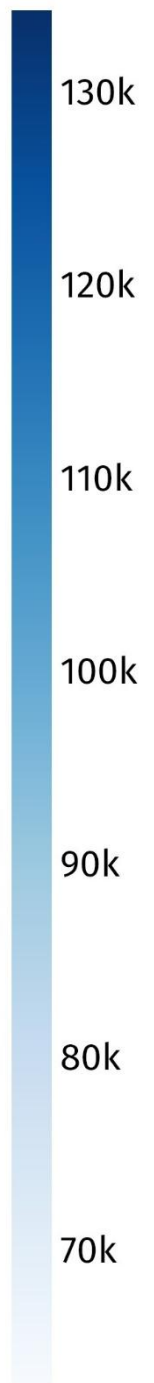
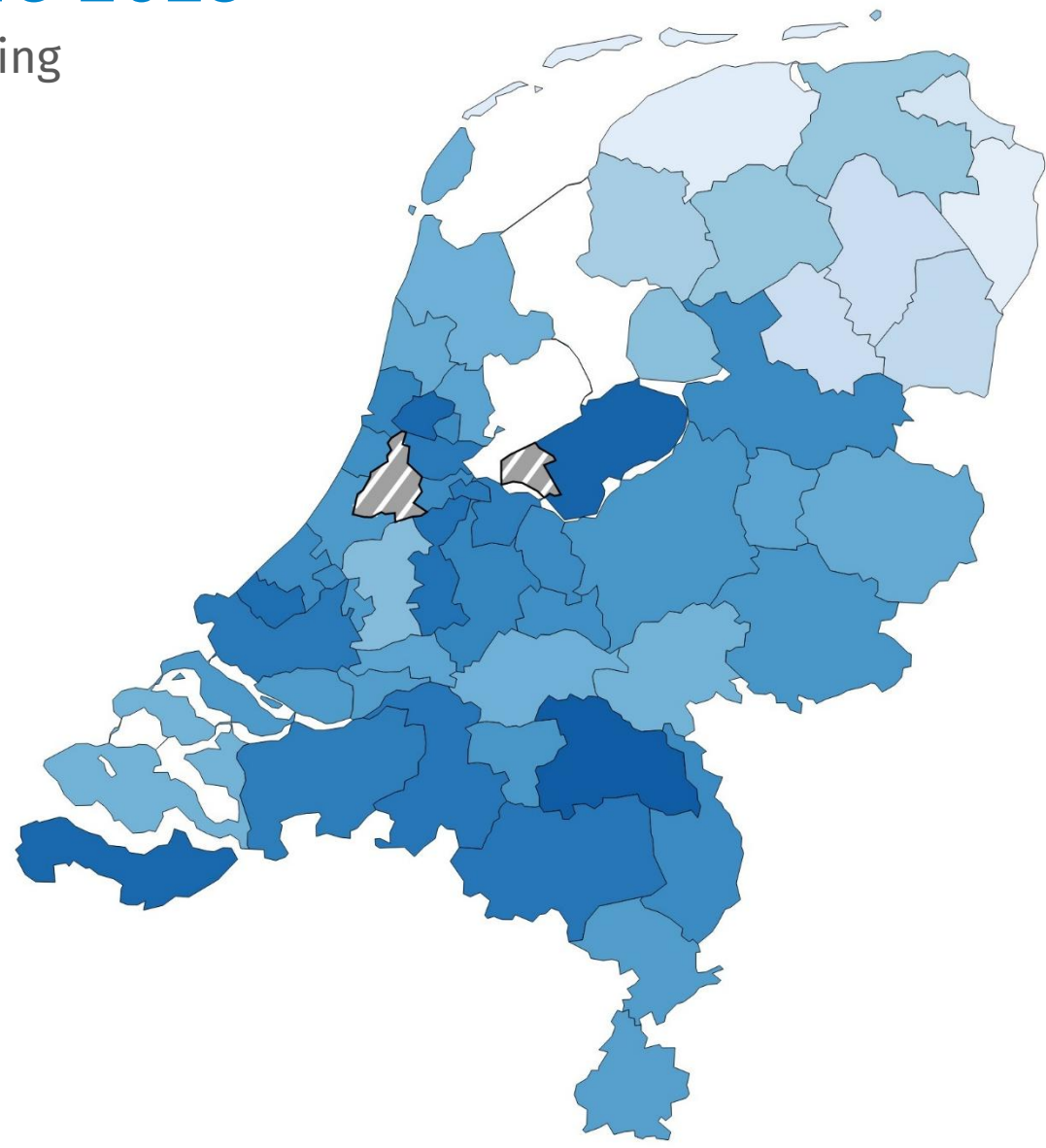
Gemiddelde
≠
Mediaan

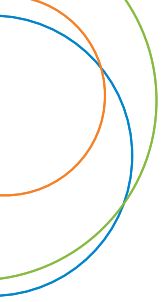




Beleidswaarde 2025

Beleidswaarde per woning

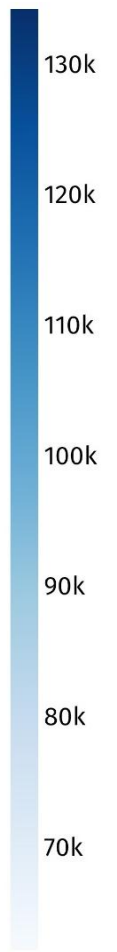
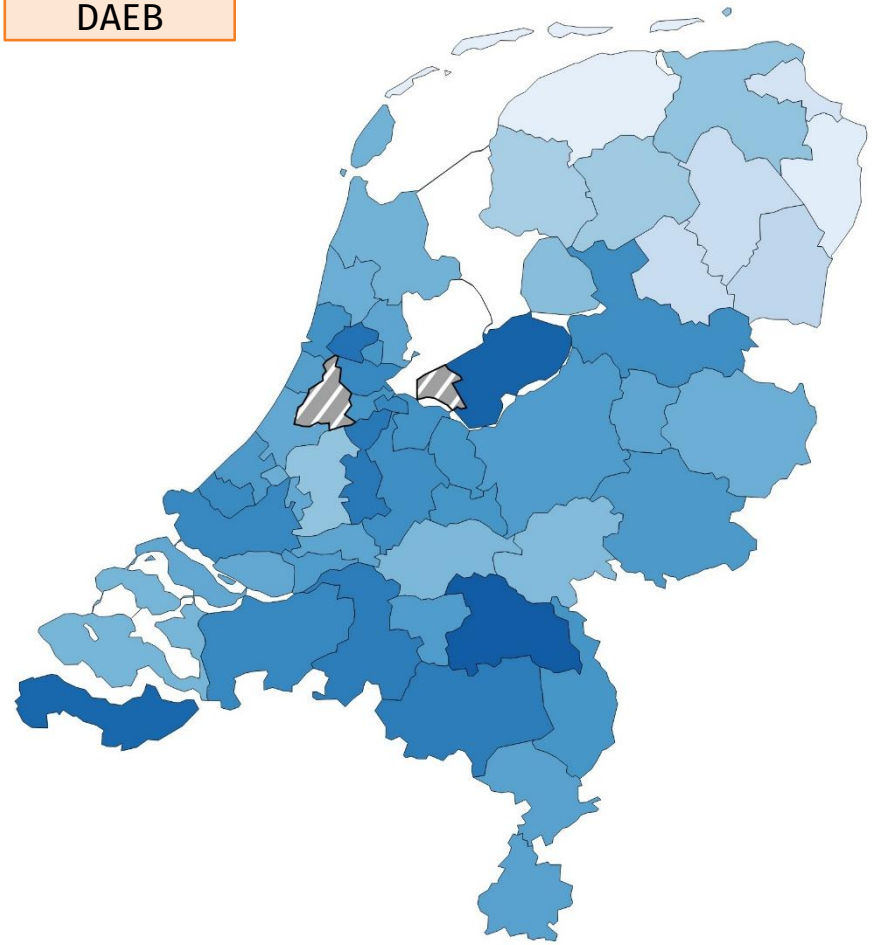




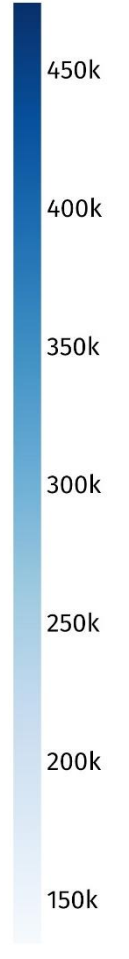
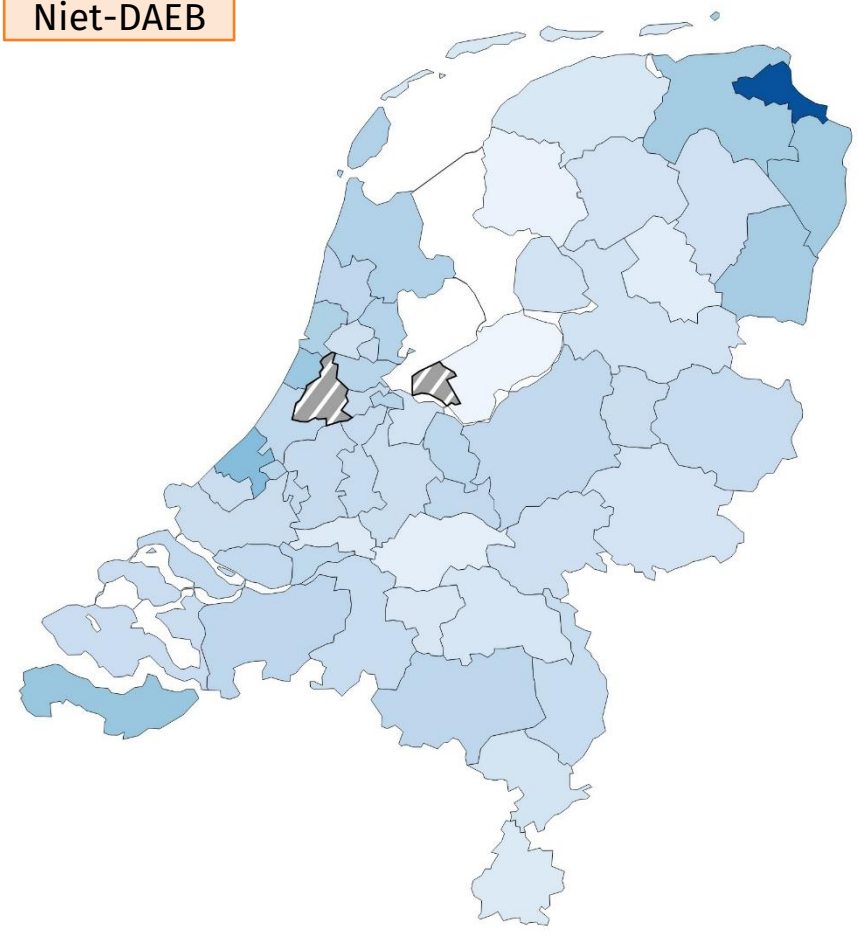
Beleidswaarde 2025

Beleidswaarde per woning

DAEB



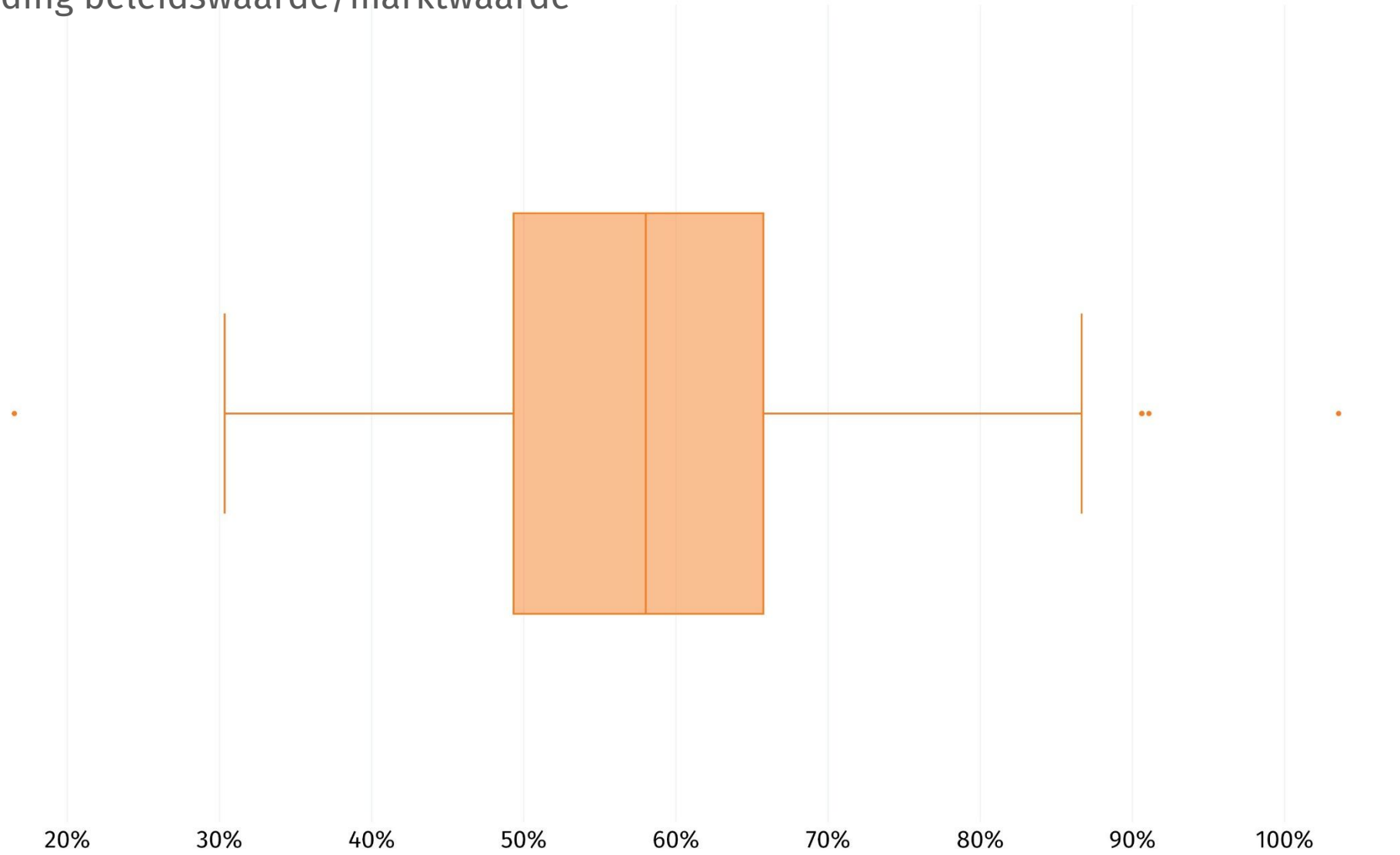
Niet-DAEB





Beleidswaarde 2025

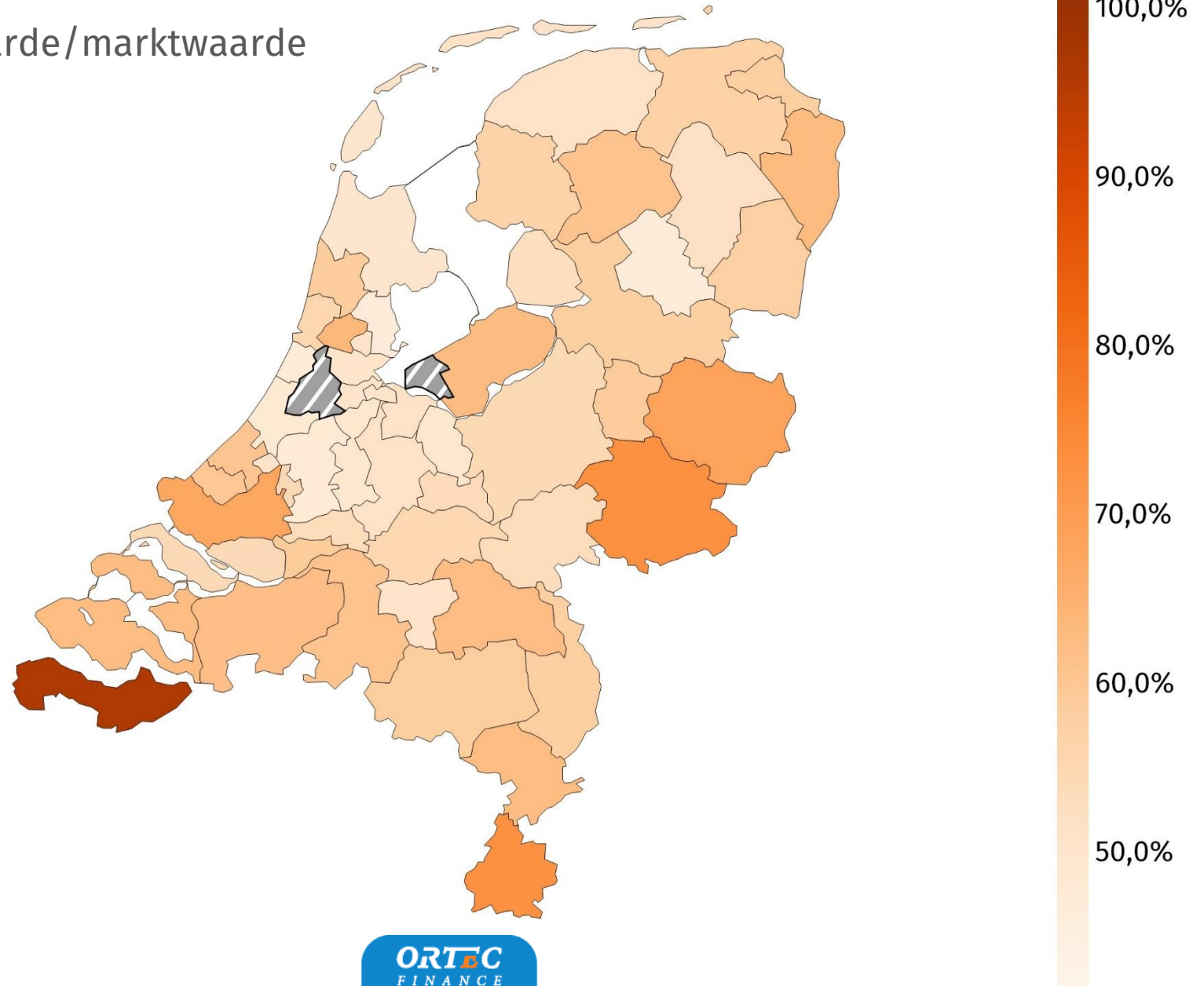
Verhouding beleidswaarde/marktwaarde





Beleidswaarde 2025

Verhouding beleidswaarde/marktwaarde

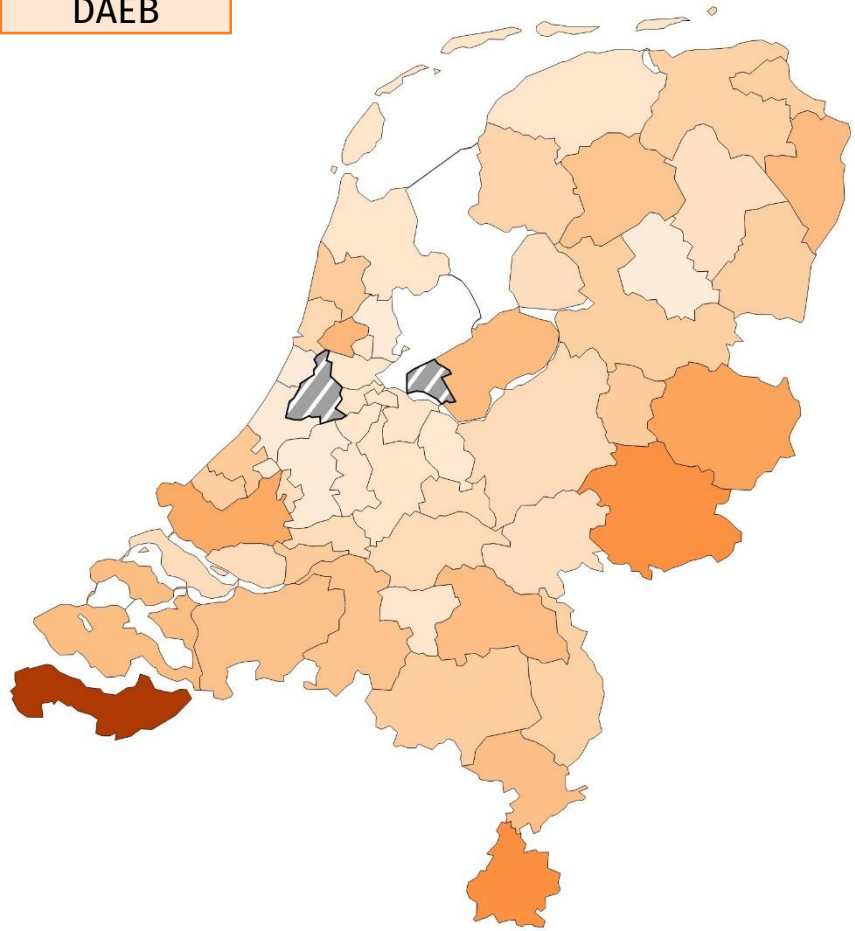




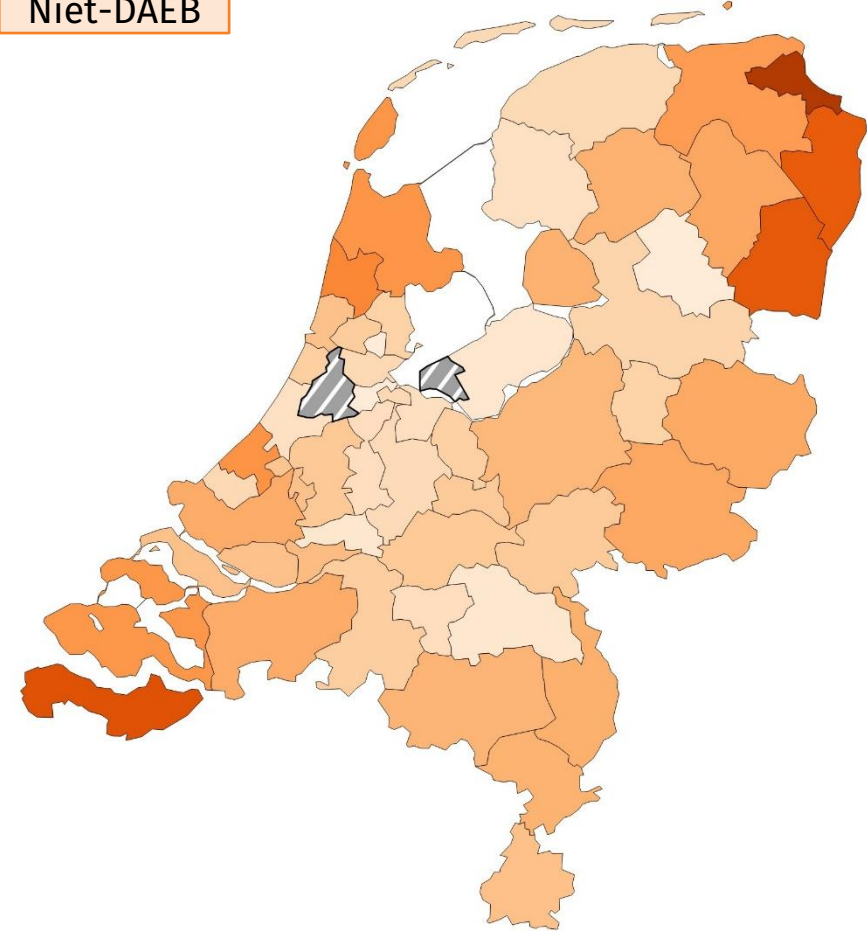
Beleidswaarde 2025

Verhouding beleidswaarde/marktwaarde

DAEB



Niet-DAEB

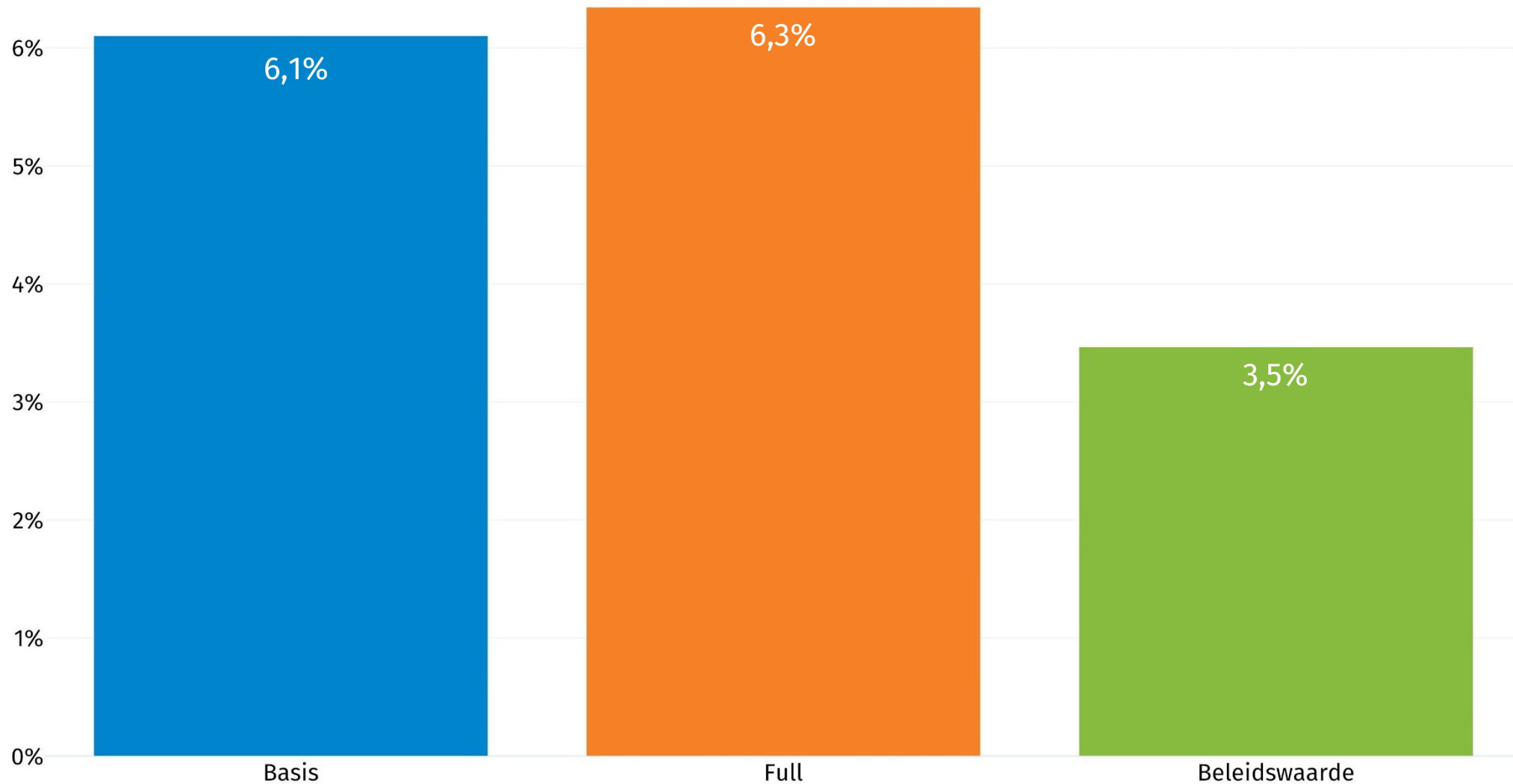


Waardeontwikkeling



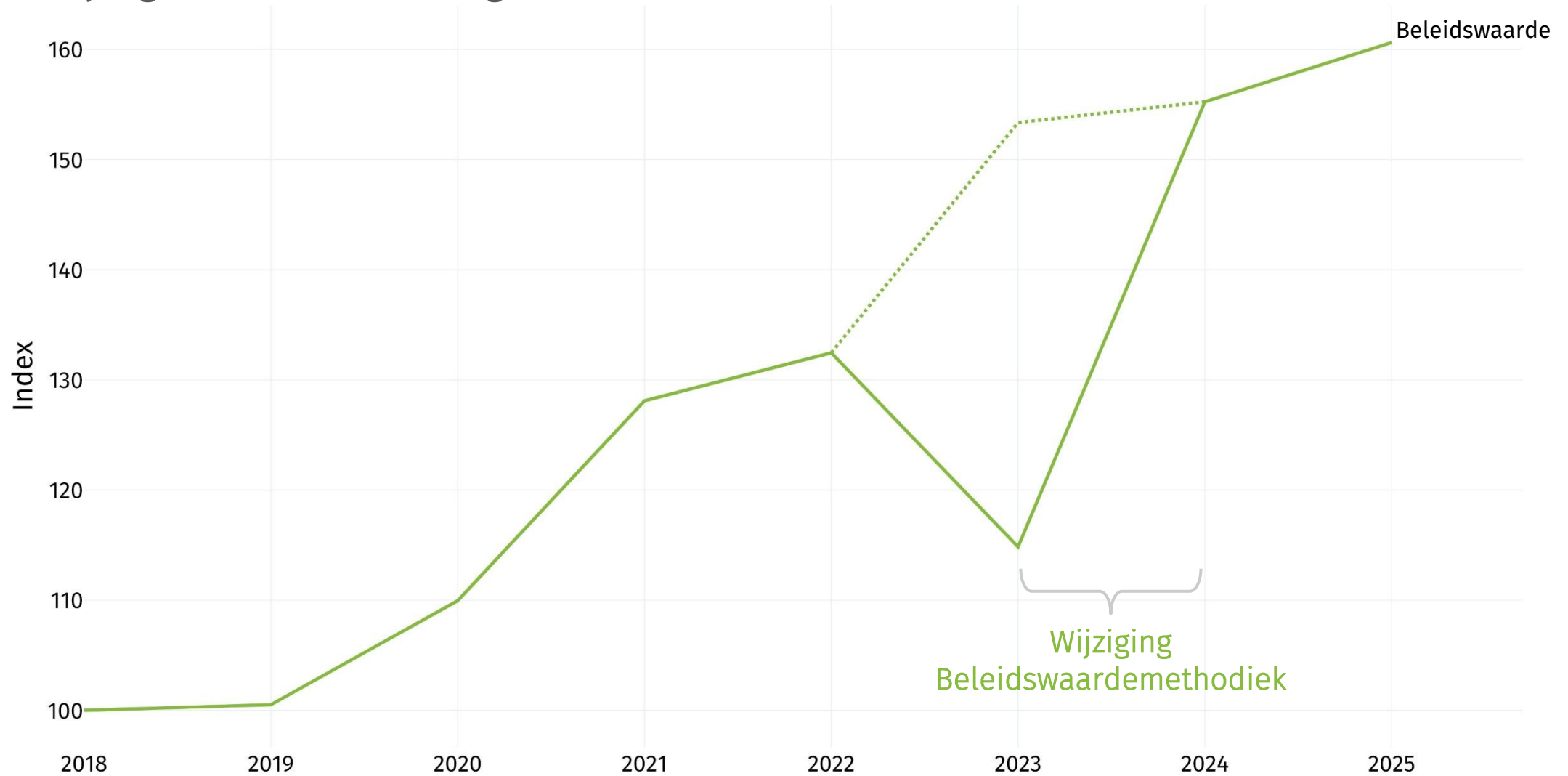
Waardeontwikkeling

Marktwaaarde versus beleidswaarde 2024 - 2025



Waardeontwikkeling

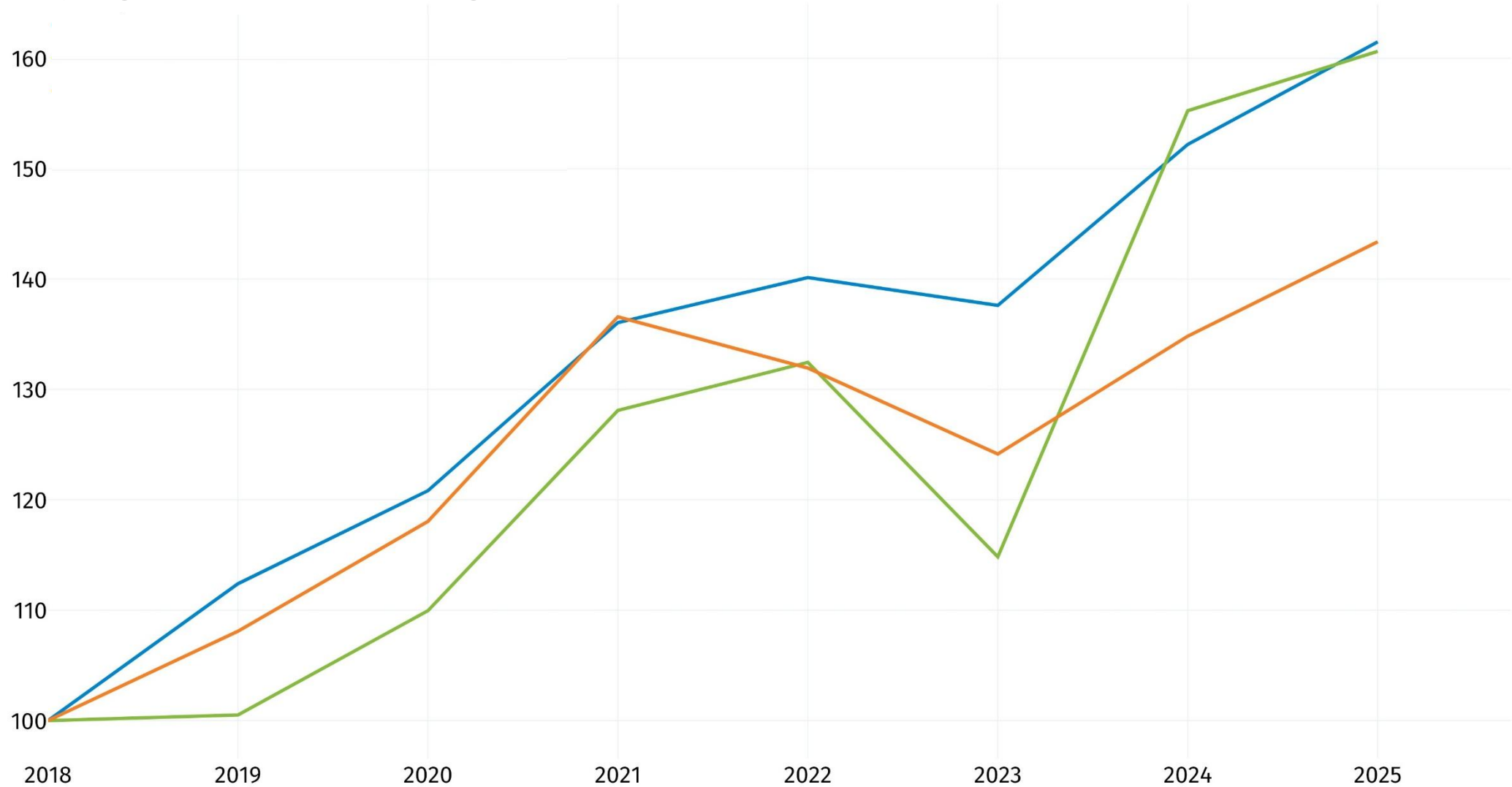
Meerjarige waardeontwikkeling

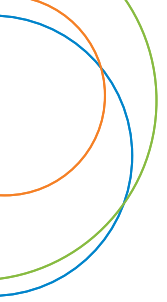


Waardeontwikkeling

Meerjarige waardeontwikkeling

- Basis
- Beleidswaarde
- Full





Waardeontwikkeling

Spreiding

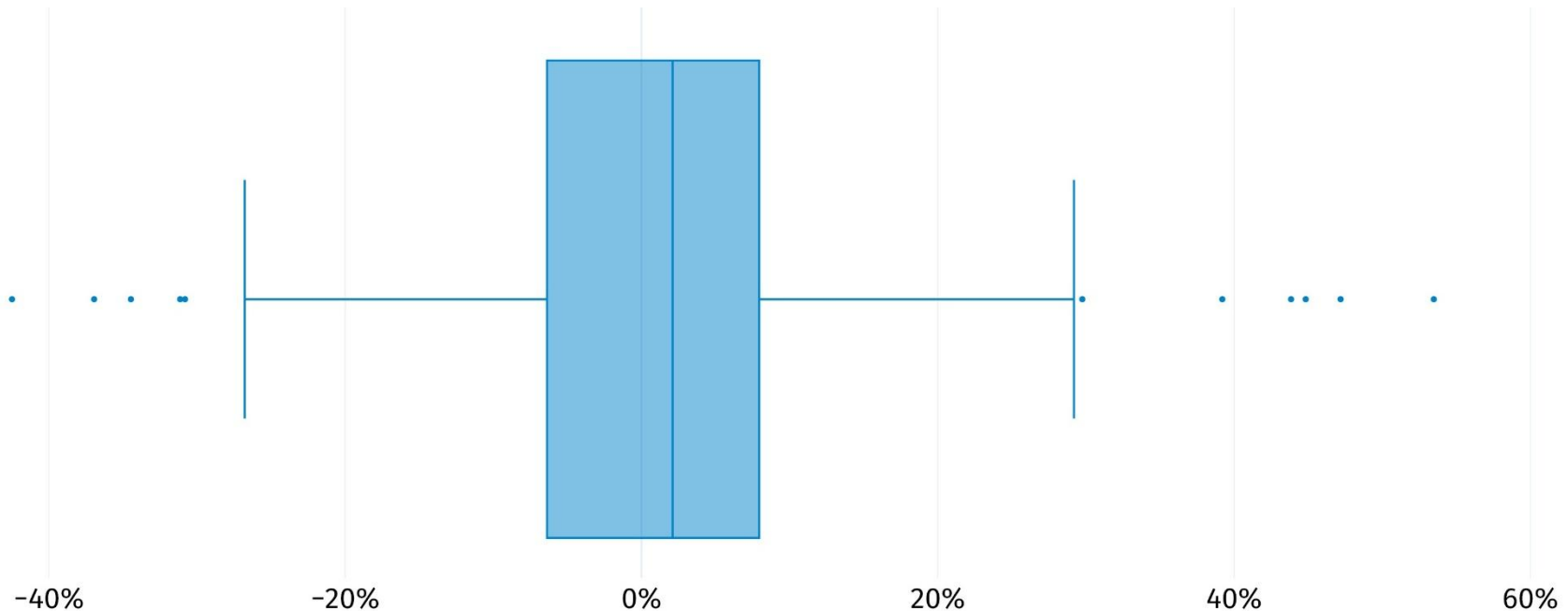
Per corporatie
≠
Per woning

Gemiddelde **stijging** van de beleidswaarde **per corporatie** is **1,76%**

- **€ 1.830** per woning

Gemiddelde **stijging** van de beleidswaarde **per woning** is **3,47%**

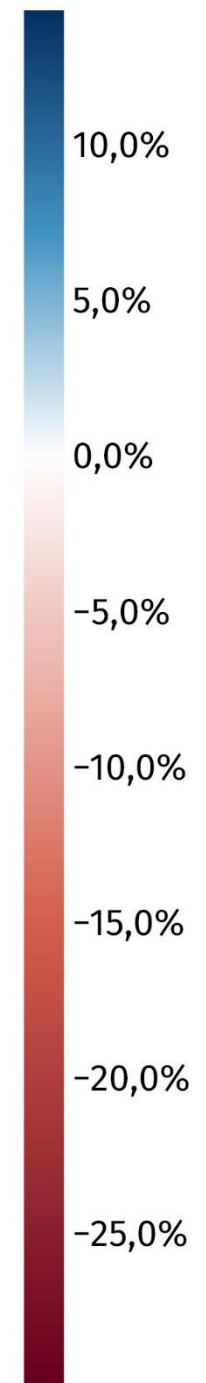
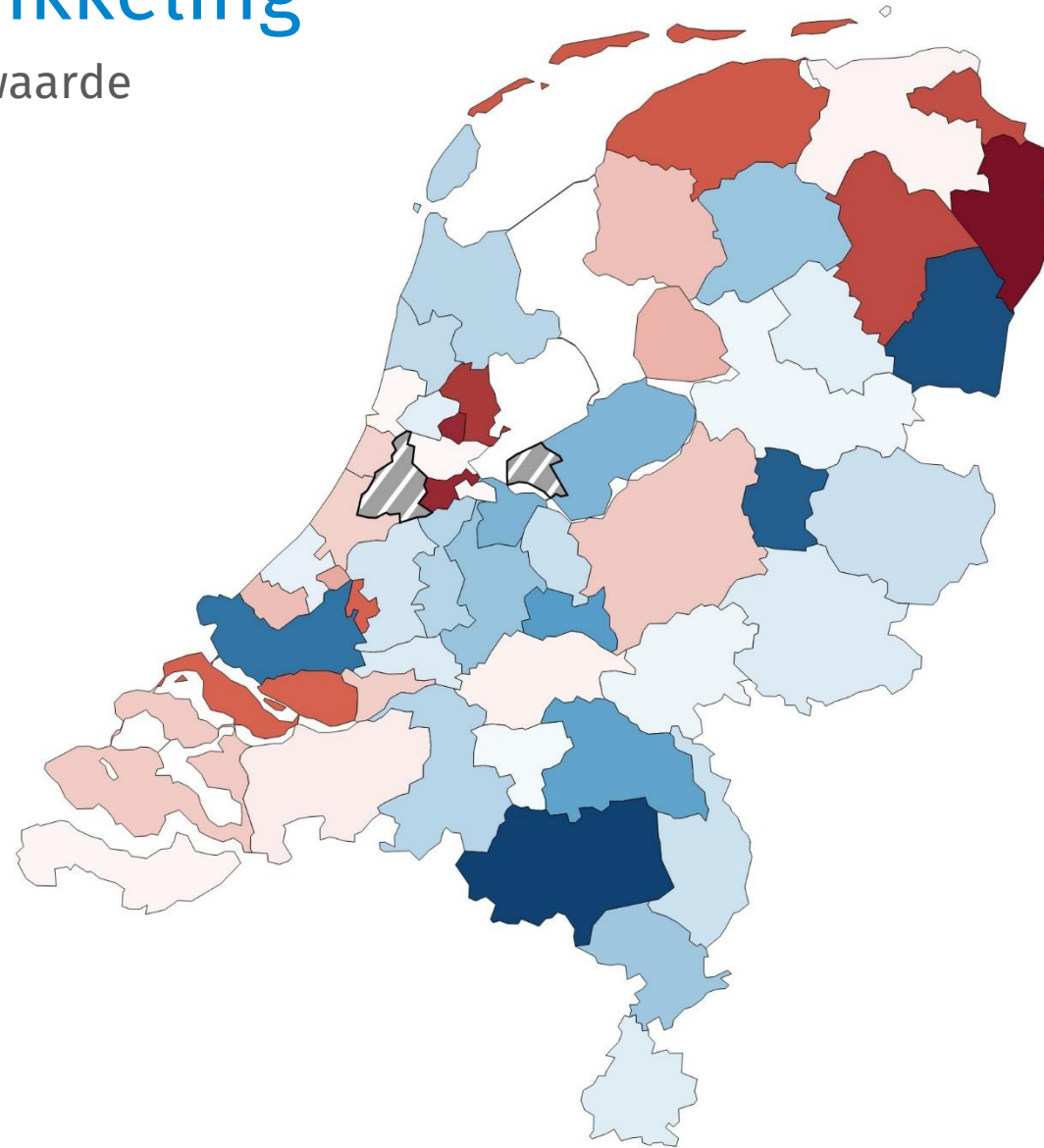
- **€ 3.549** per woning

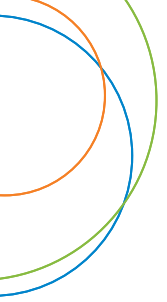




Waardeontwikkeling

Ontwikkeling beleidswaarde

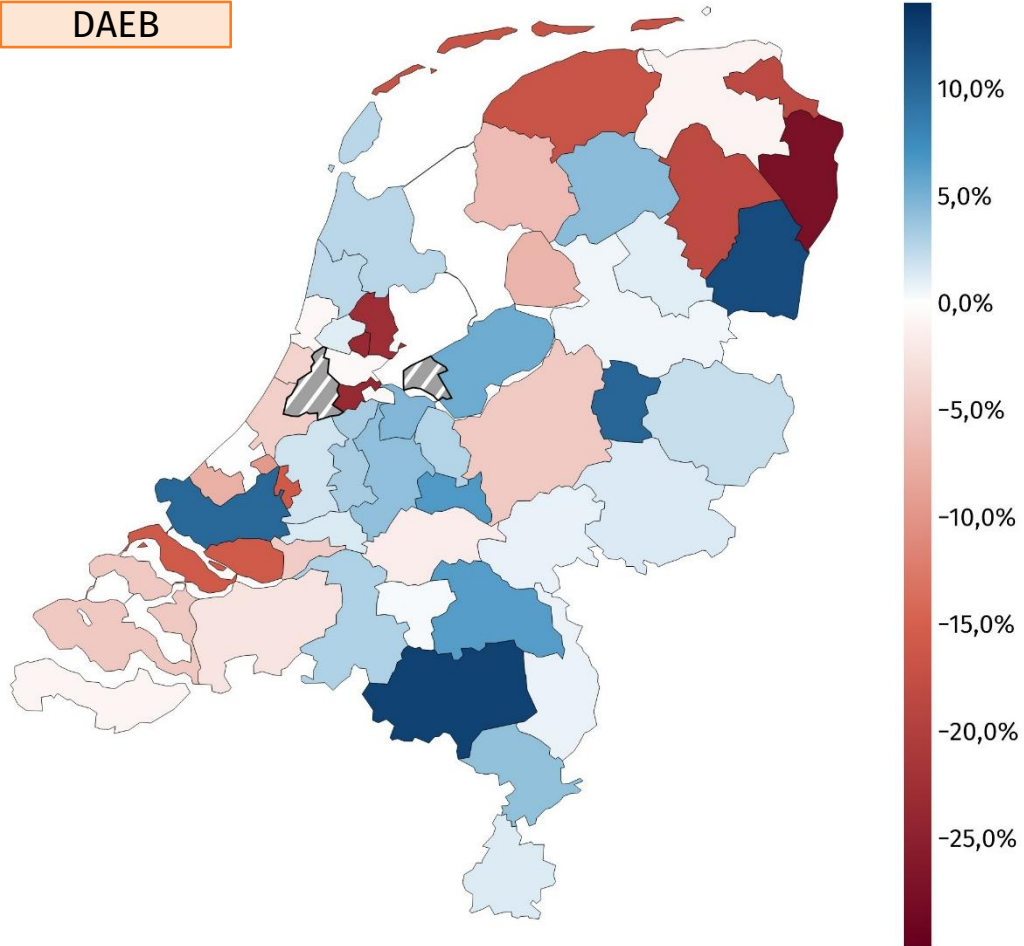




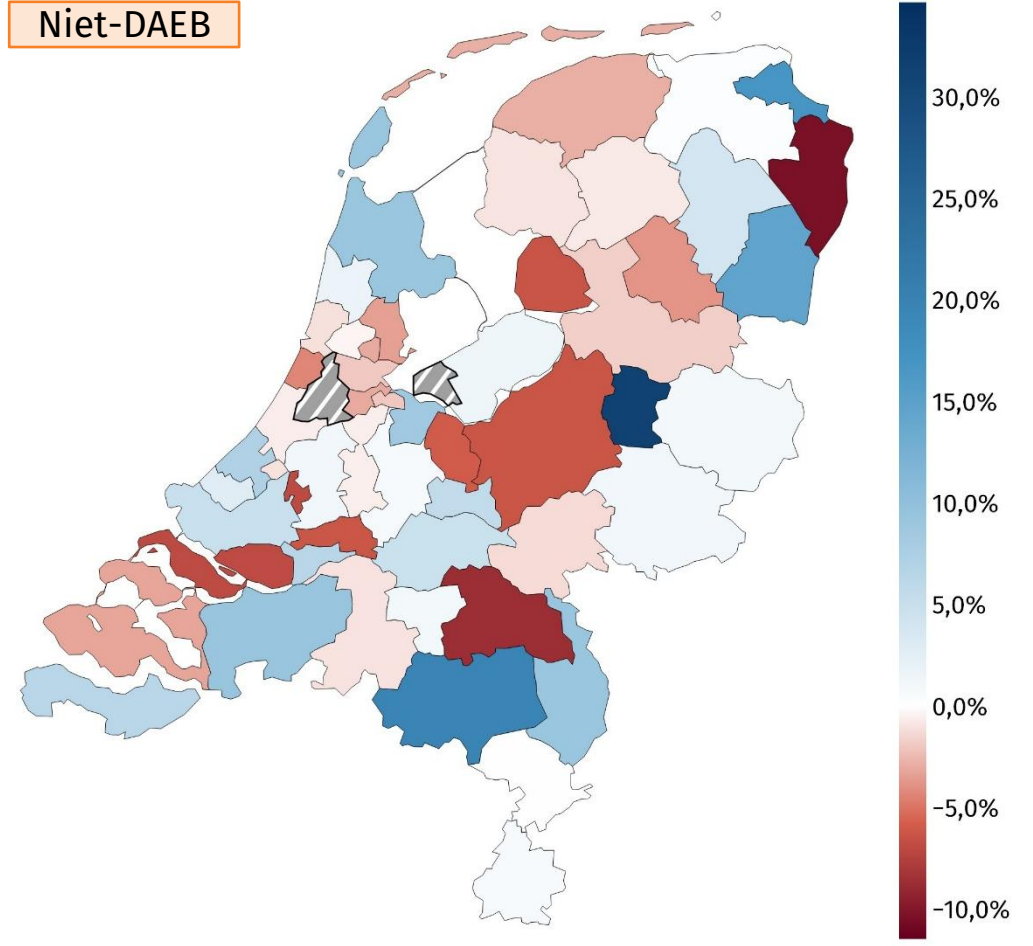
Waardeontwikkeling

Ontwikkeling beleidswaarde

DAEB

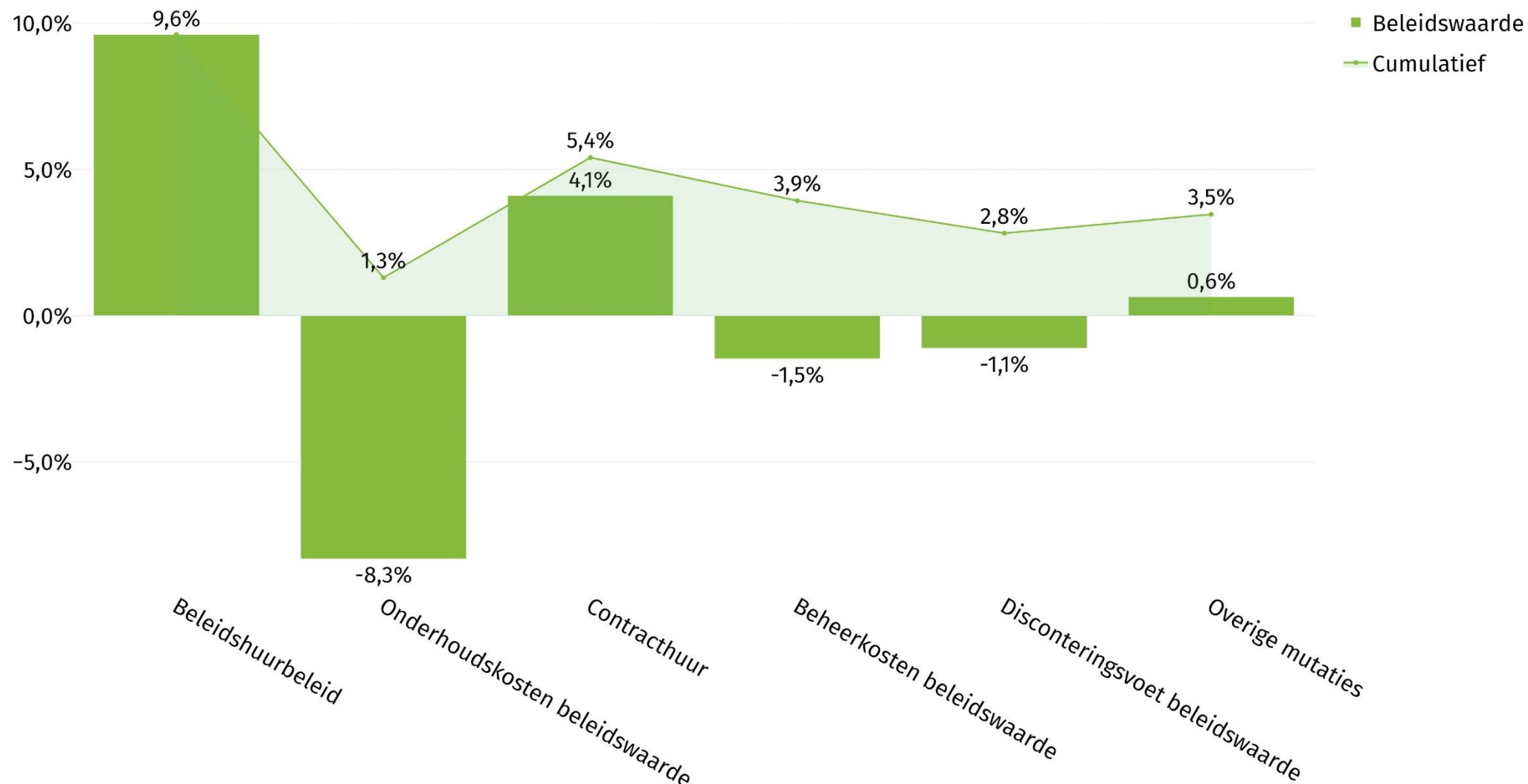


Niet-DAEB



Waardeontwikkeling

Waardedrijvers beleidswaarde



Gebruikte beleidsparameters





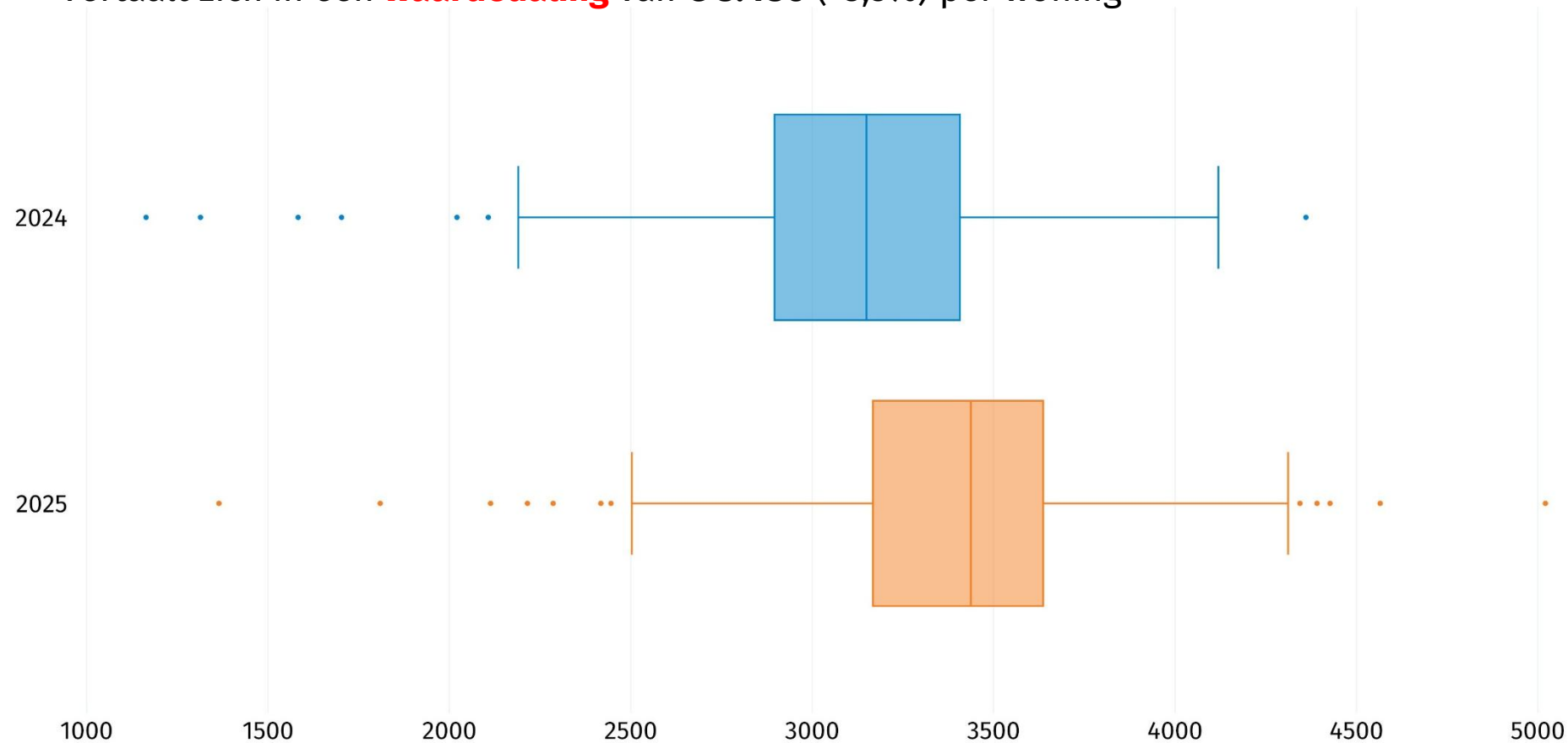
Beleidsparameters

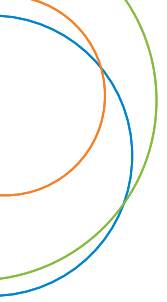
Toegepast beleidsonderhoud

Beleidsonderhoud gemiddeld **gestegen** met **7,97%**

○ Vertaalt zich in een **waardedaling** van **€ 8.486** (-8,3%) per woning

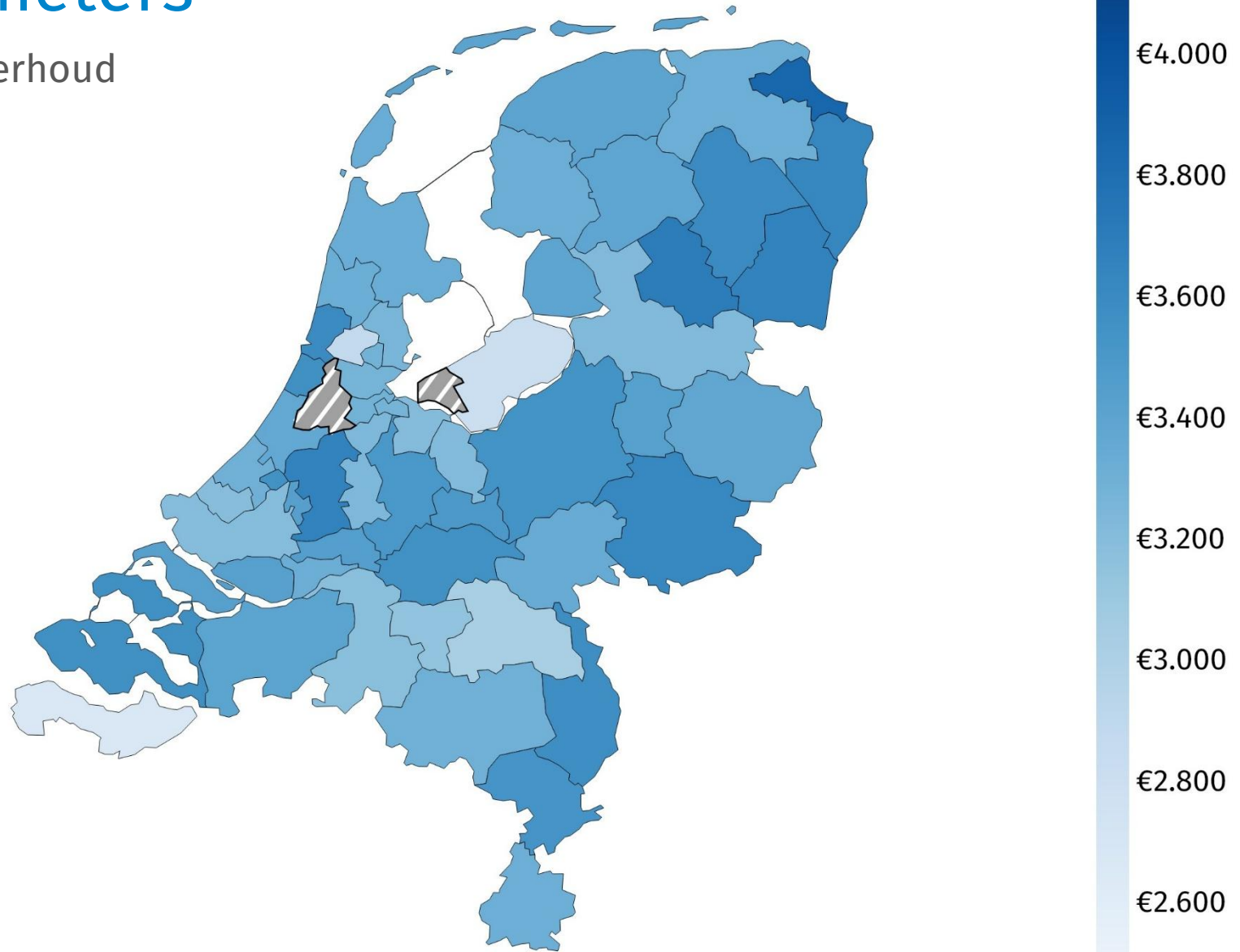
Classificatie	2024	2025
DAEB	€ 3.105	€ 3.357
Niet-DAEB	€ 3.237	€ 3.429
Totaal	€ 3.112	€ 3.360





Beleidsparameters

Toegepast beleidsonderhoud

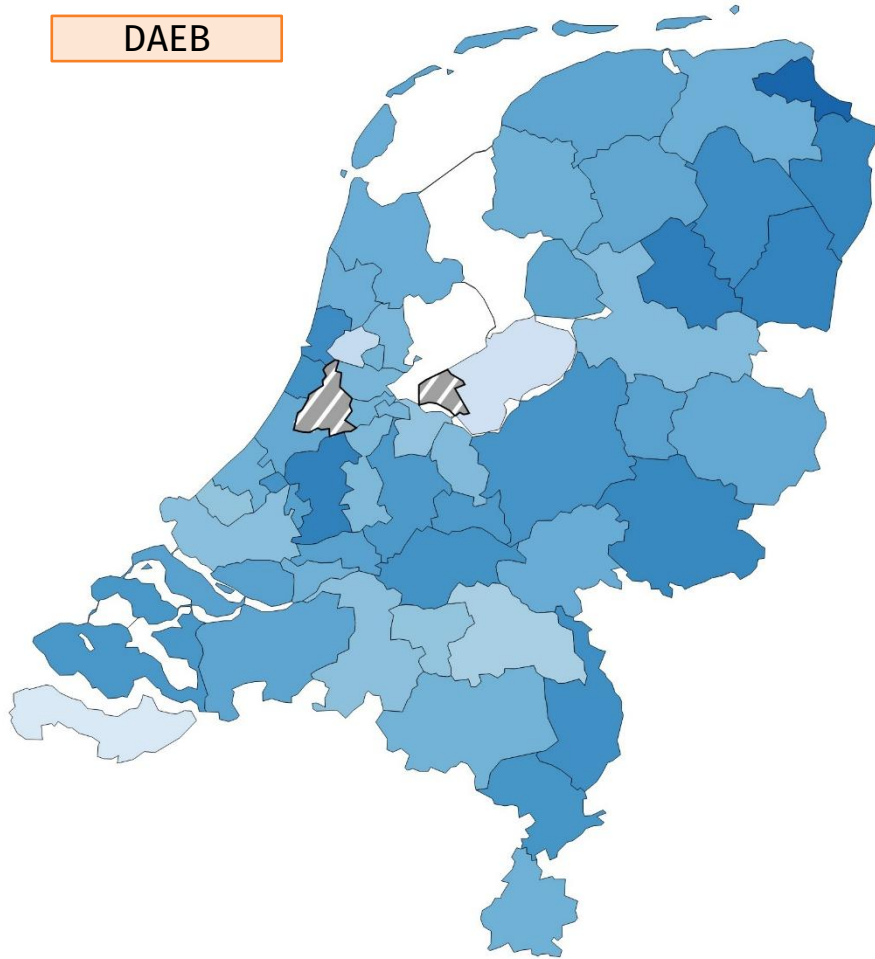




Beleidsparameters

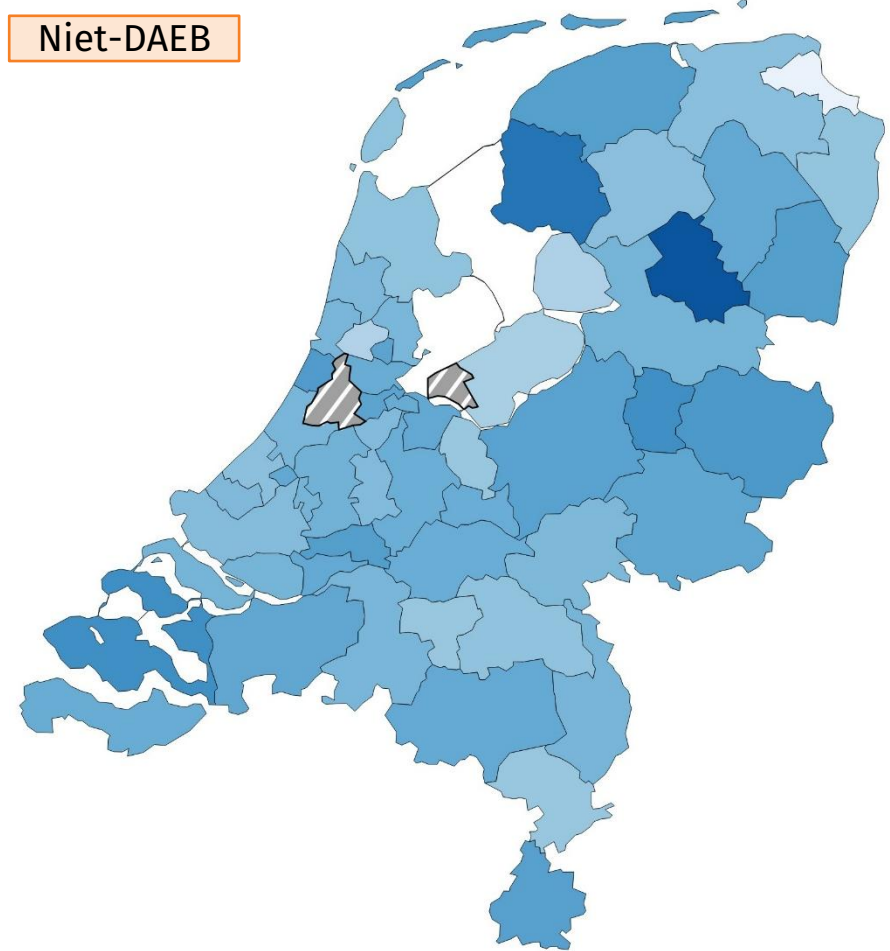
Beleidsonderhoud

DAEB



€4.200
€4.000
€3.800
€3.600
€3.400
€3.200
€3.000
€2.800
€2.600

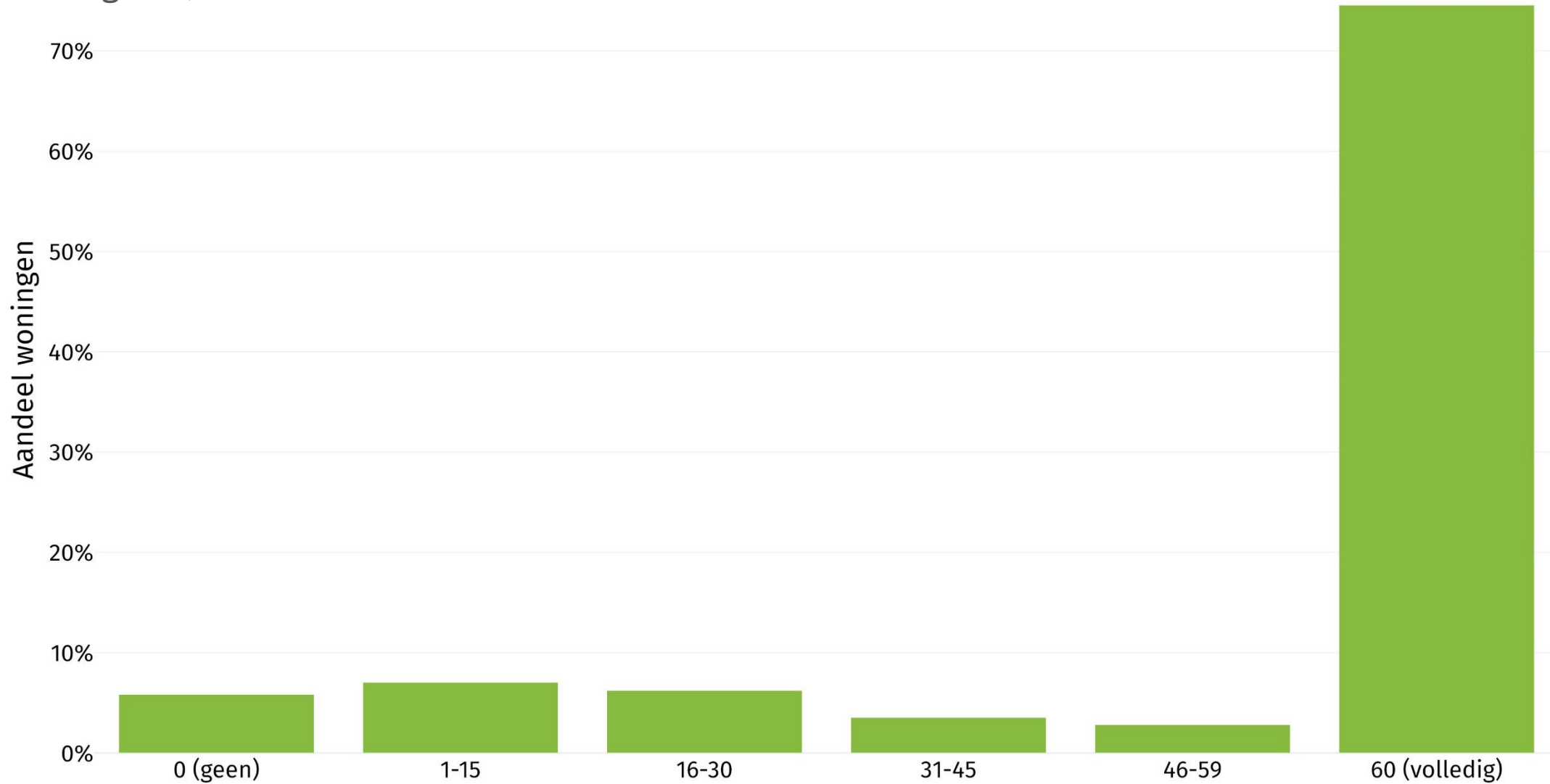
Niet-DAEB



€5.000
€4.500
€4.000
€3.500
€3.000
€2.500
€2.000

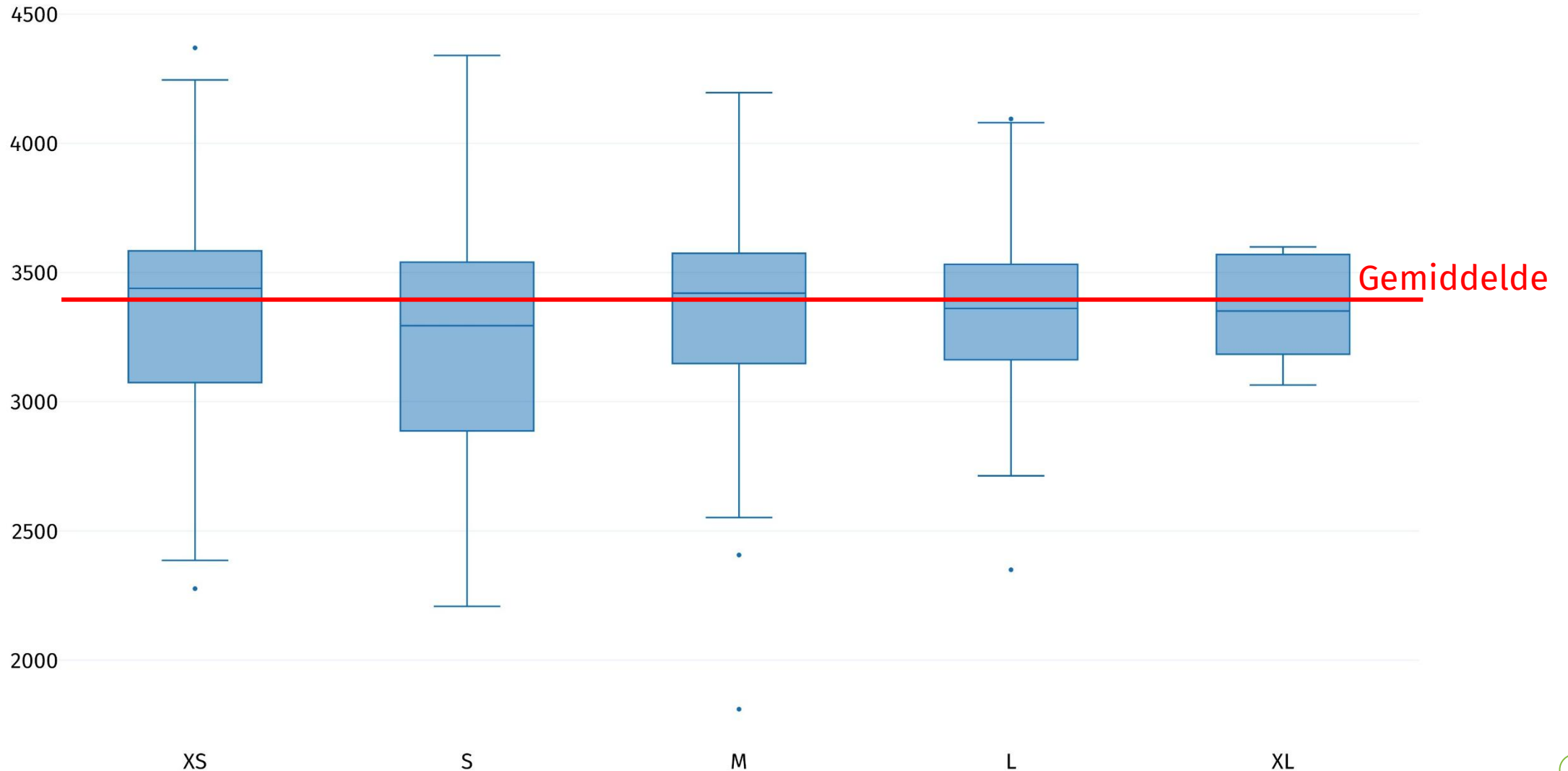
Beleidsparameters

Lengte MJOB



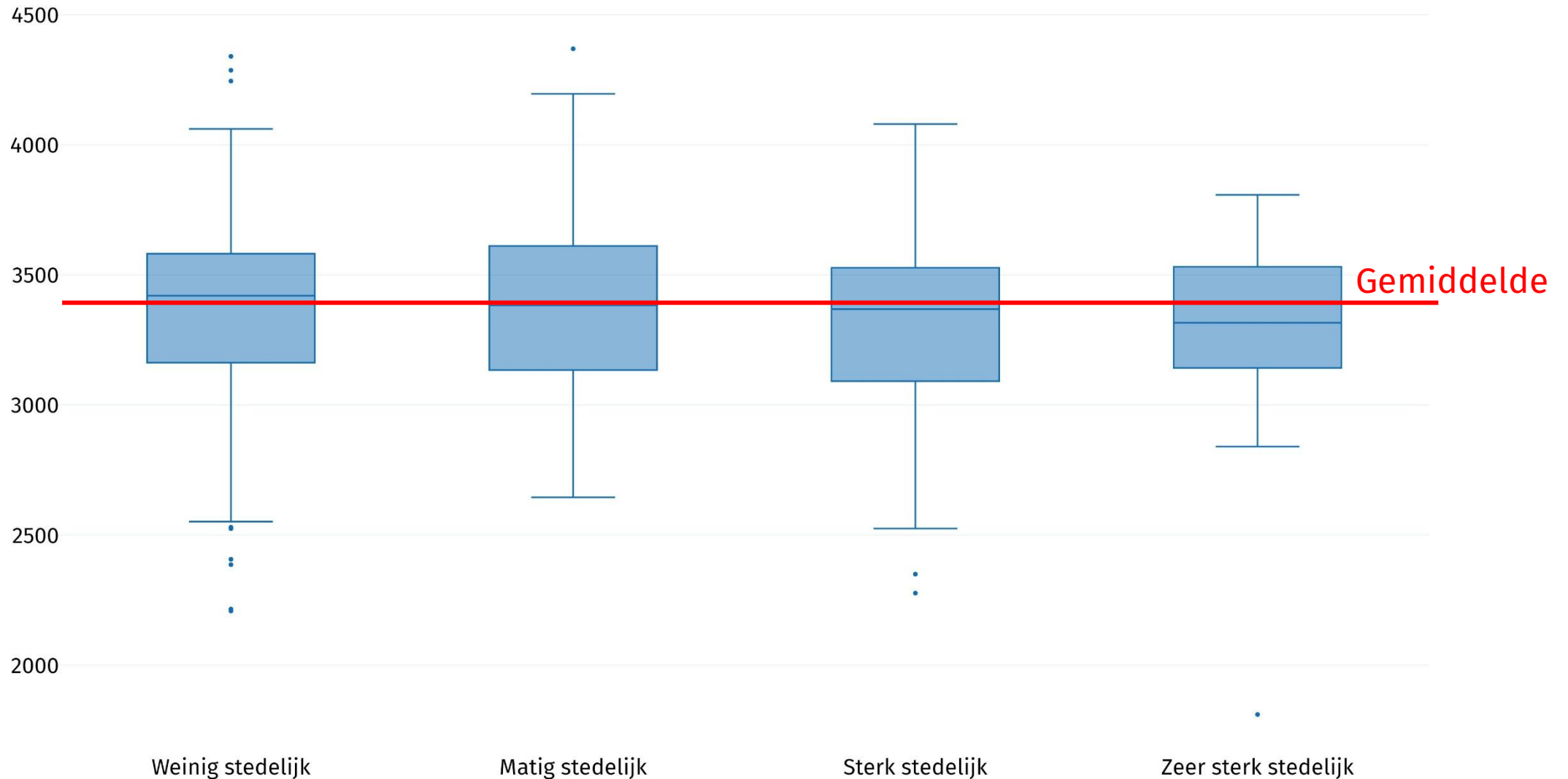
Beleidsparameters

Beleidsonderhoud - Verdeling naar 'grootteklasse'



Beleidsparameters

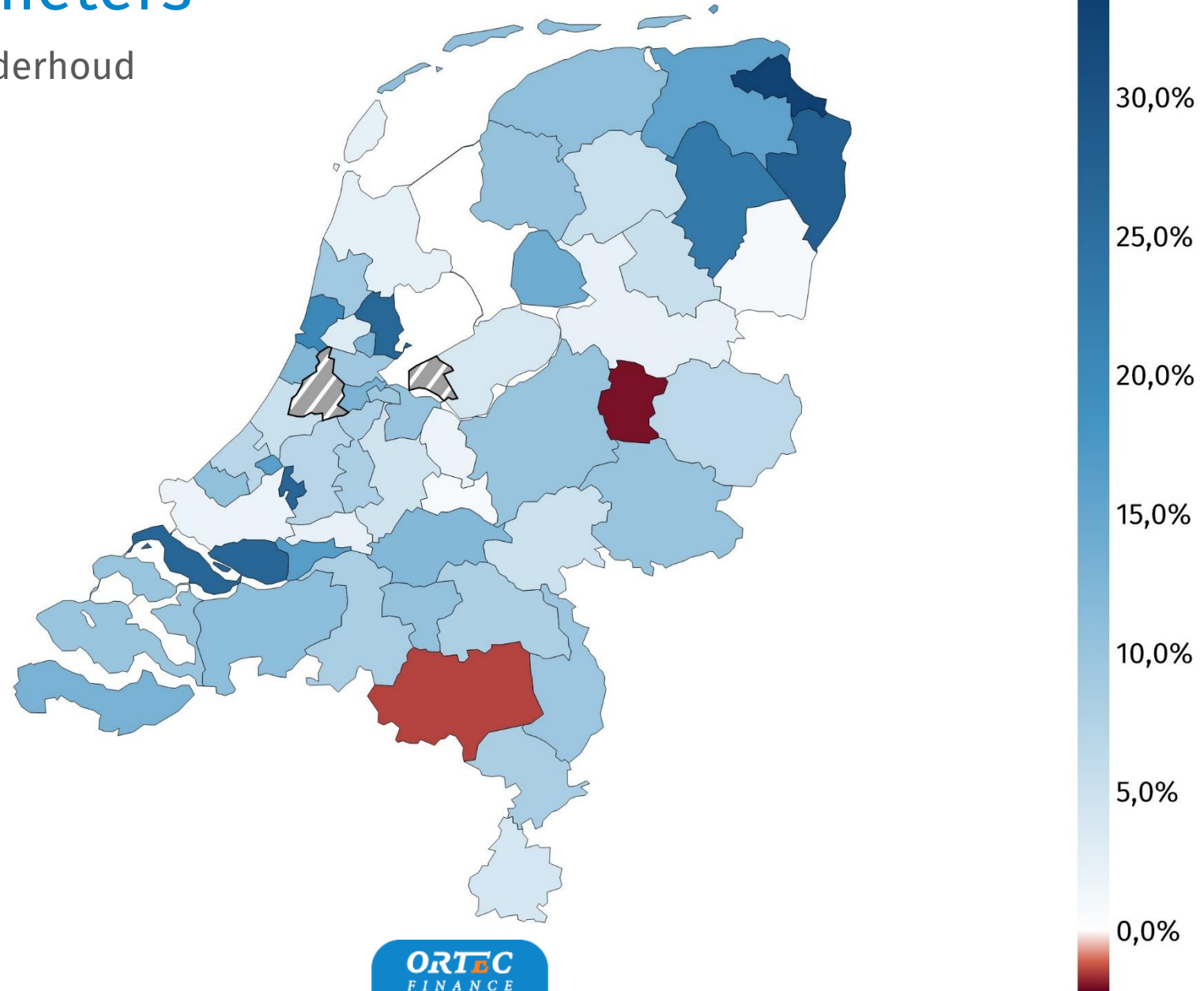
Beleidsonderhoud - Verdeling naar 'mate van stedelijkheid'





Beleidsparameters

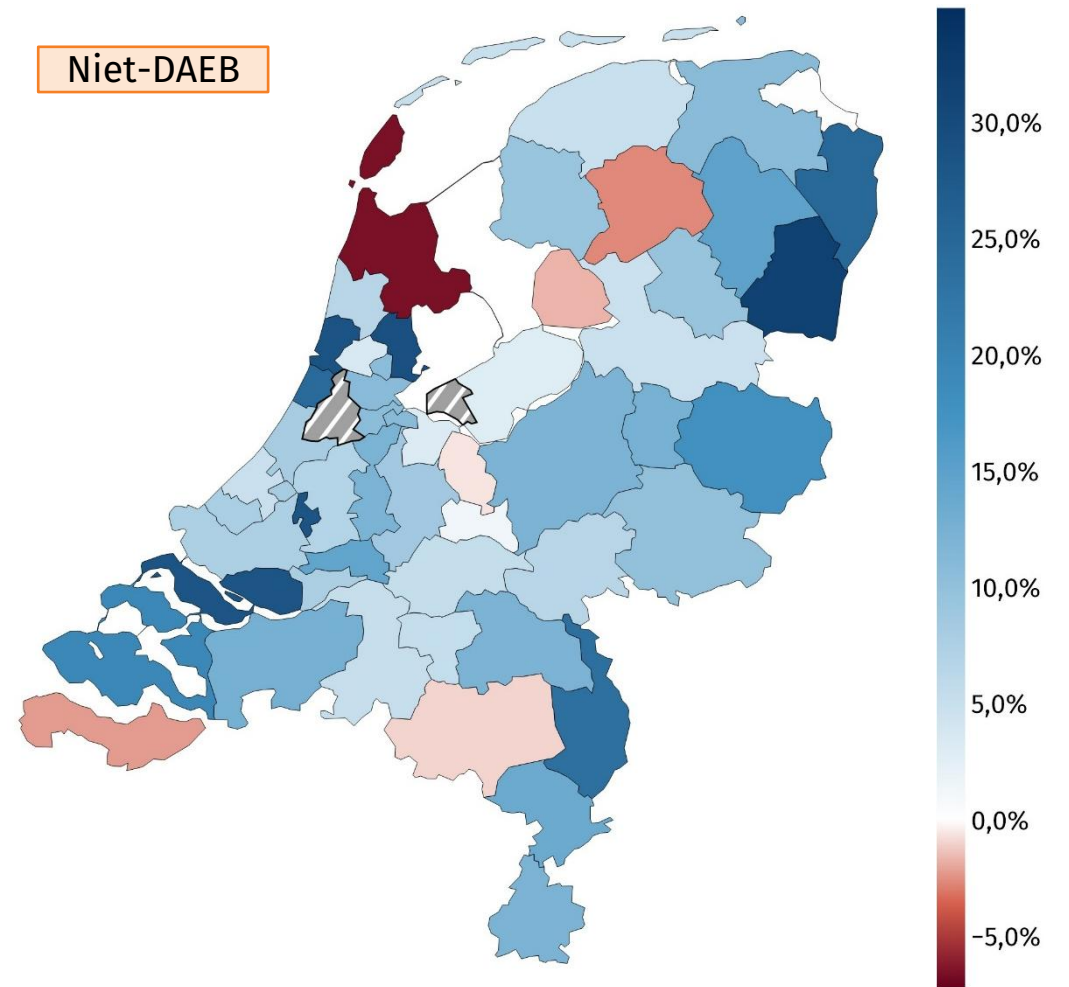
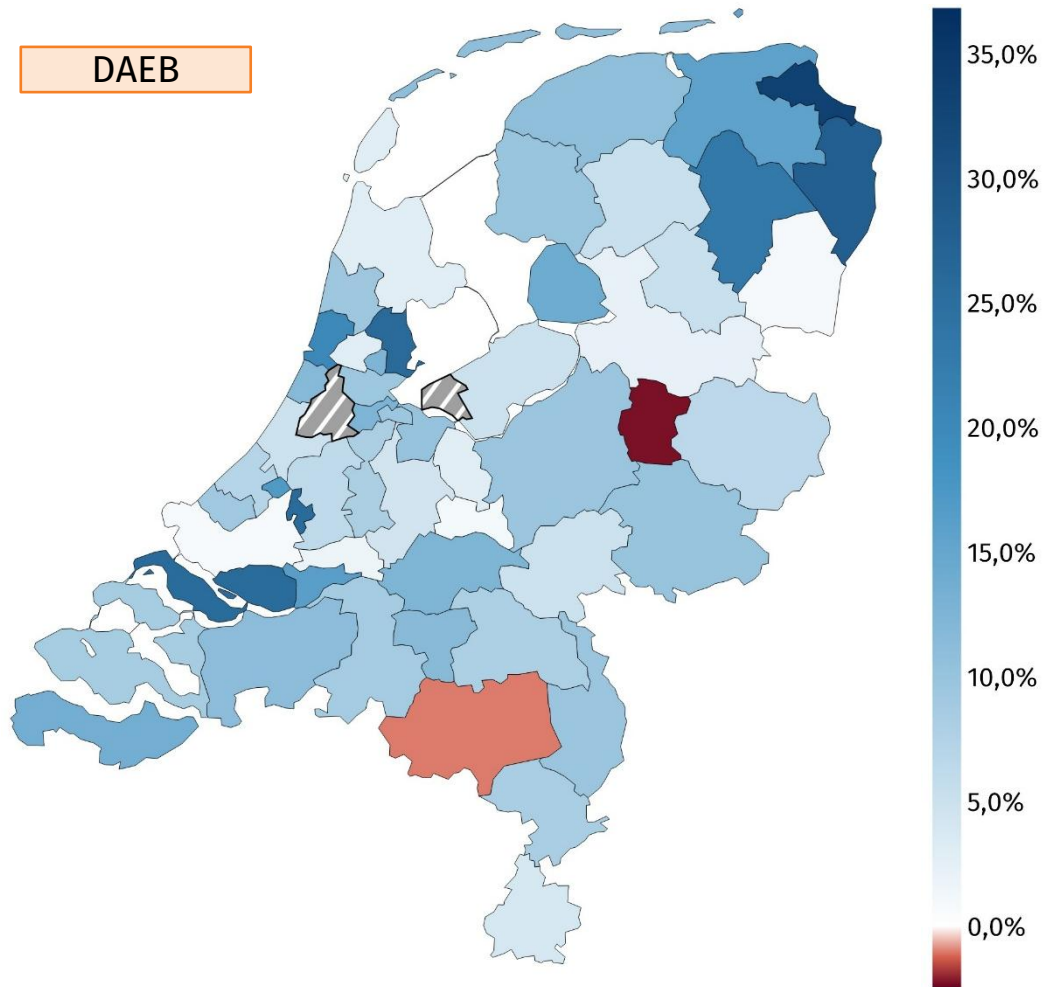
Aanpassing beleidsonderhoud





Beleidsparameters

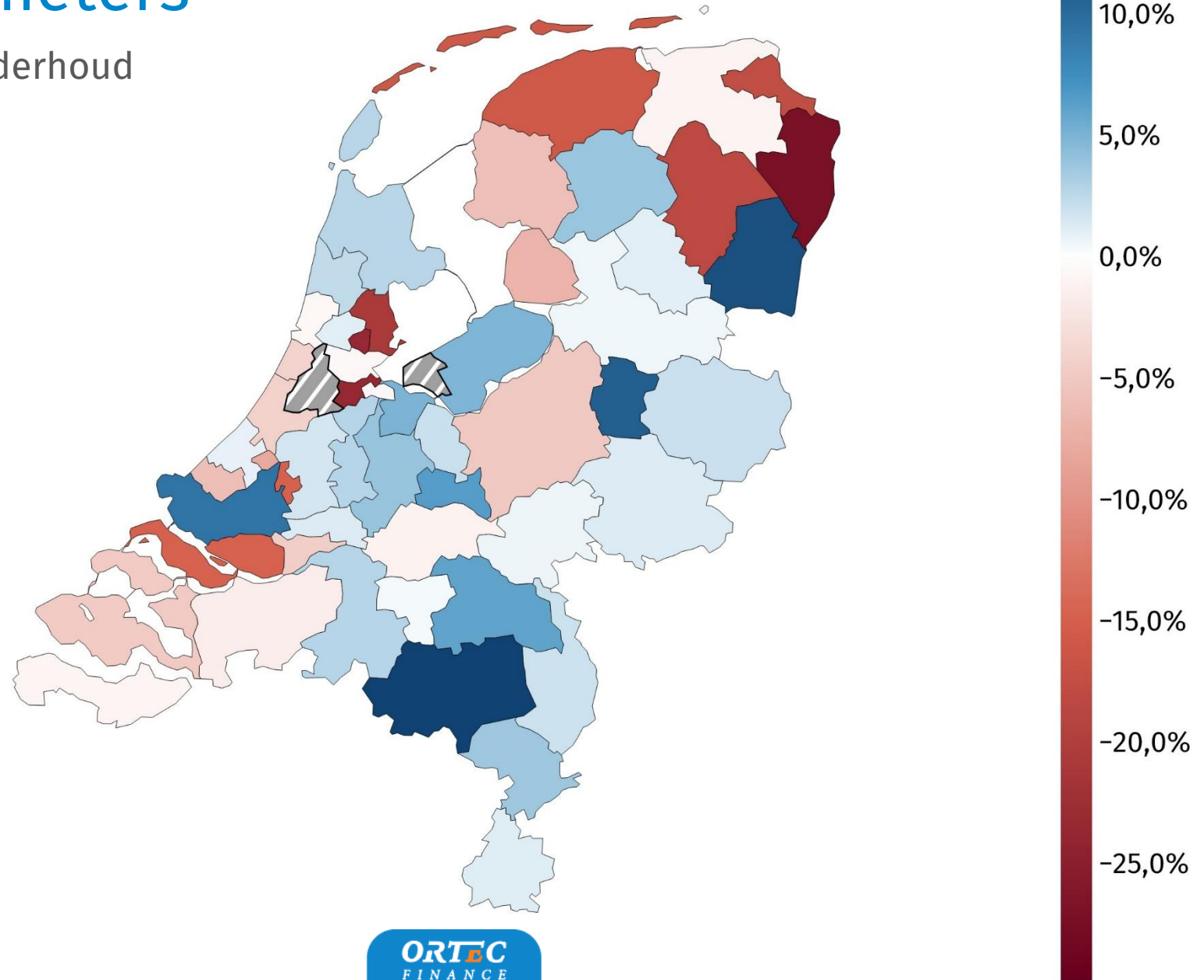
Aanpassing beleidsonderhoud





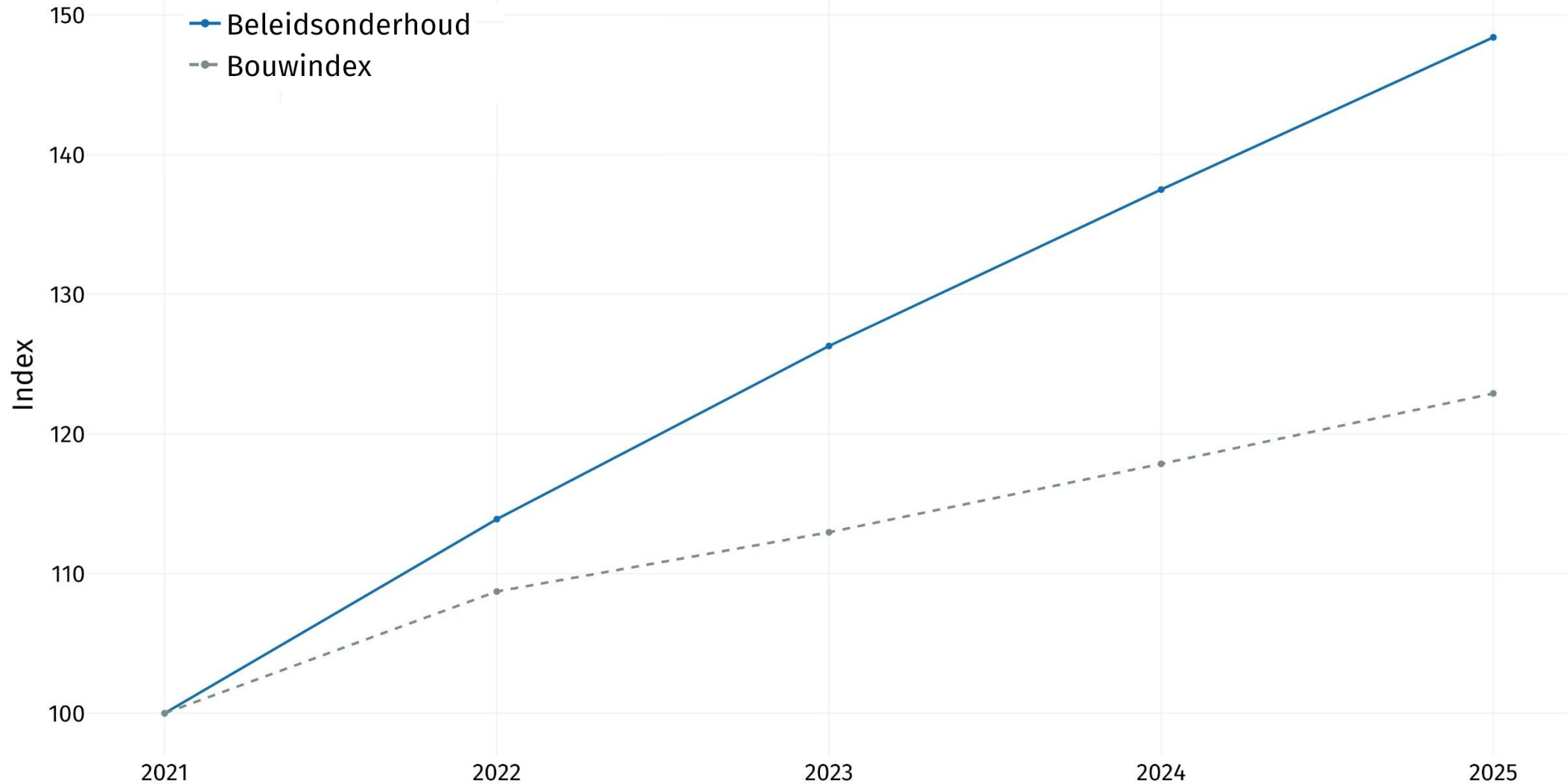
Beleidsparameters

Aanpassing beleidsonderhoud
t.o.v. beleidswaarde



Beleidsparameters

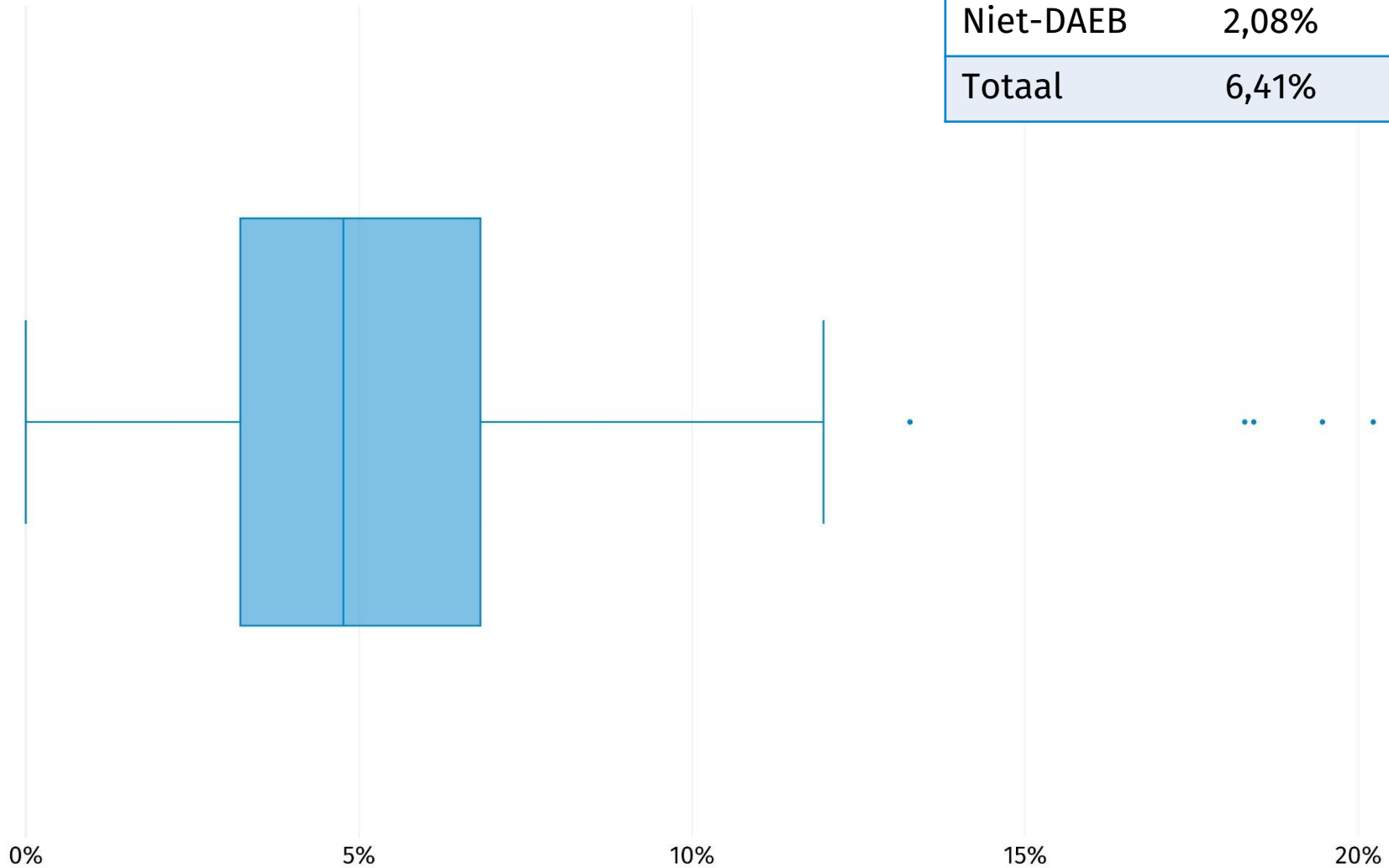
Meerjarige ontwikkeling beleidsonderhoud t.o.v. bouwkosten



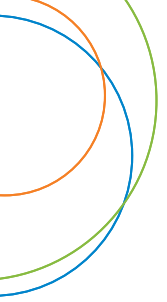


Beleidsparameters

EFG-labels

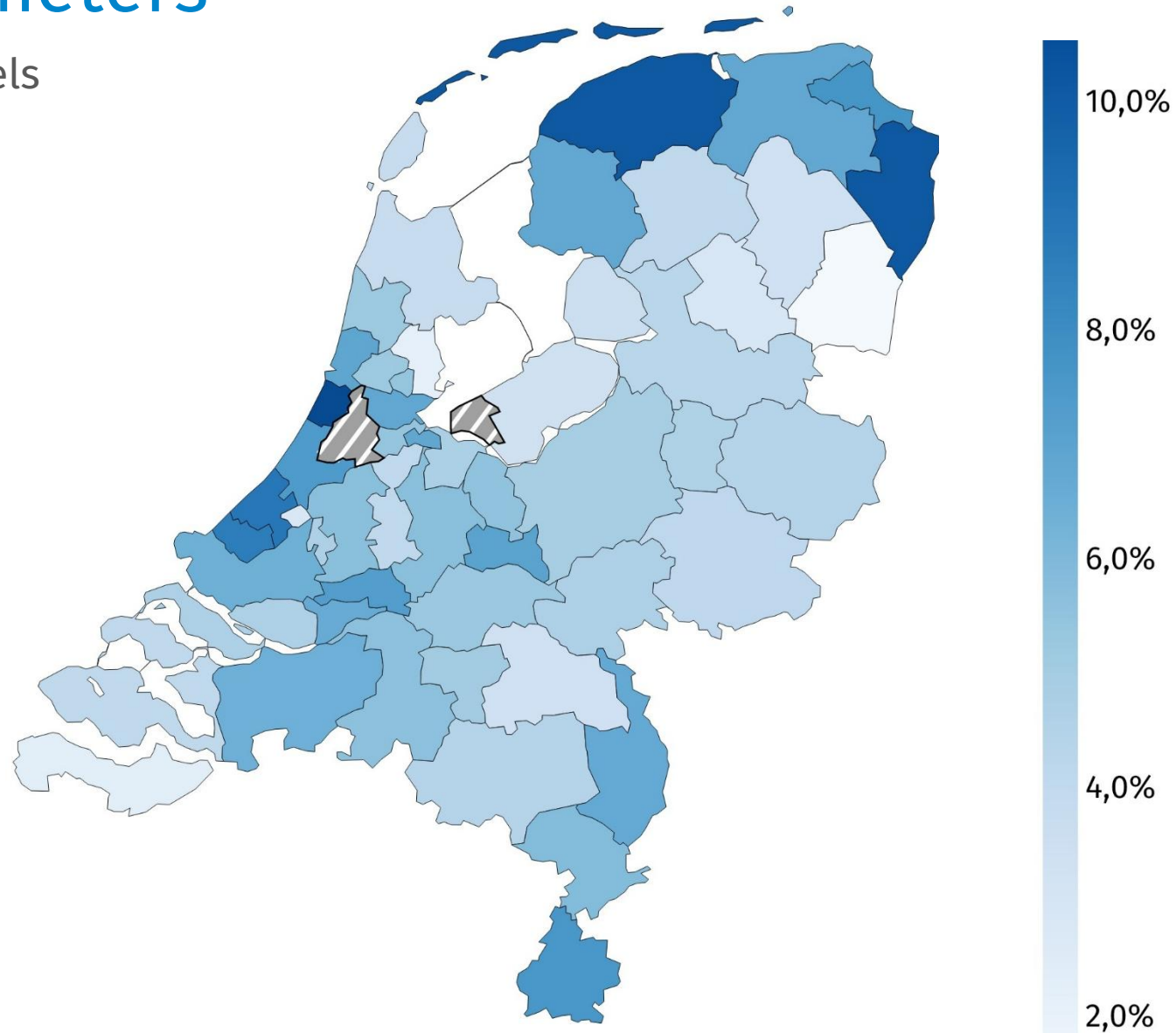


Classificatie	2024	2025	Vershil
DAEB	6,65%	5,60%	-1,05%
Niet-DAEB	2,08%	1,60%	-0,48%
Totaal	6,41%	5,39%	-1,02%



Beleidsparameters

Aanwezigheid EFG-labels

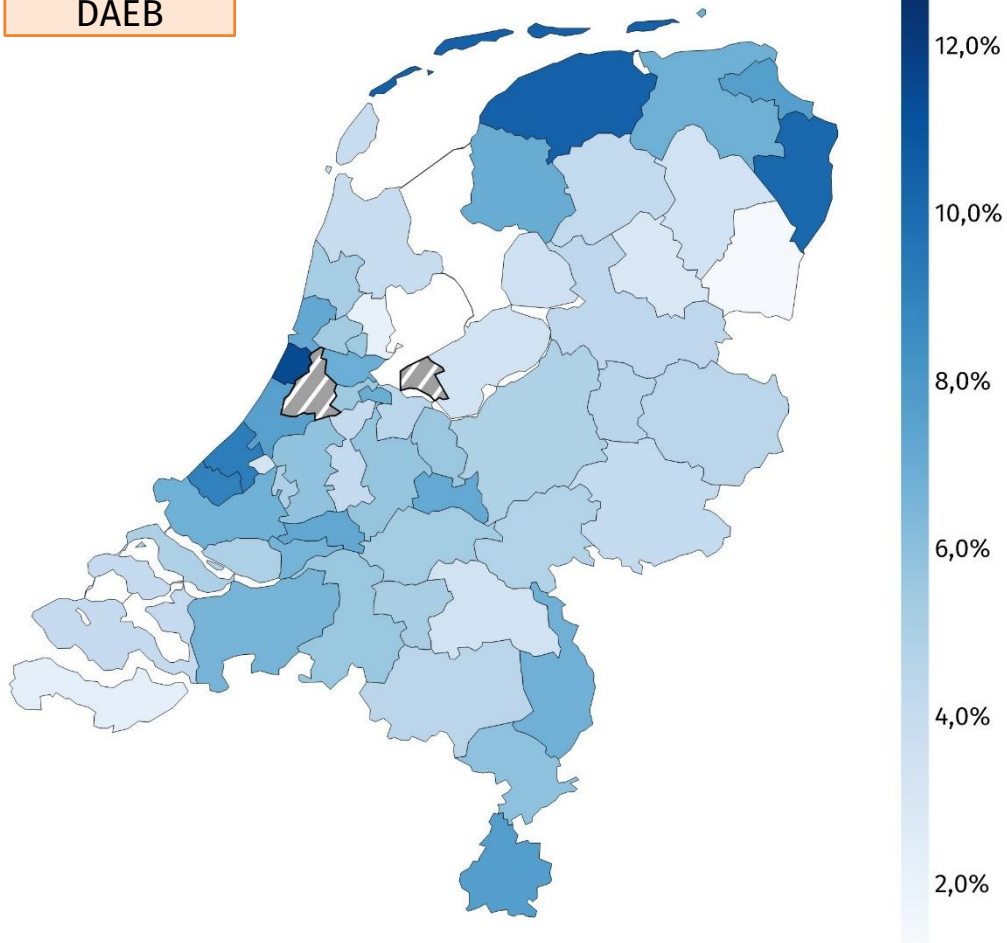




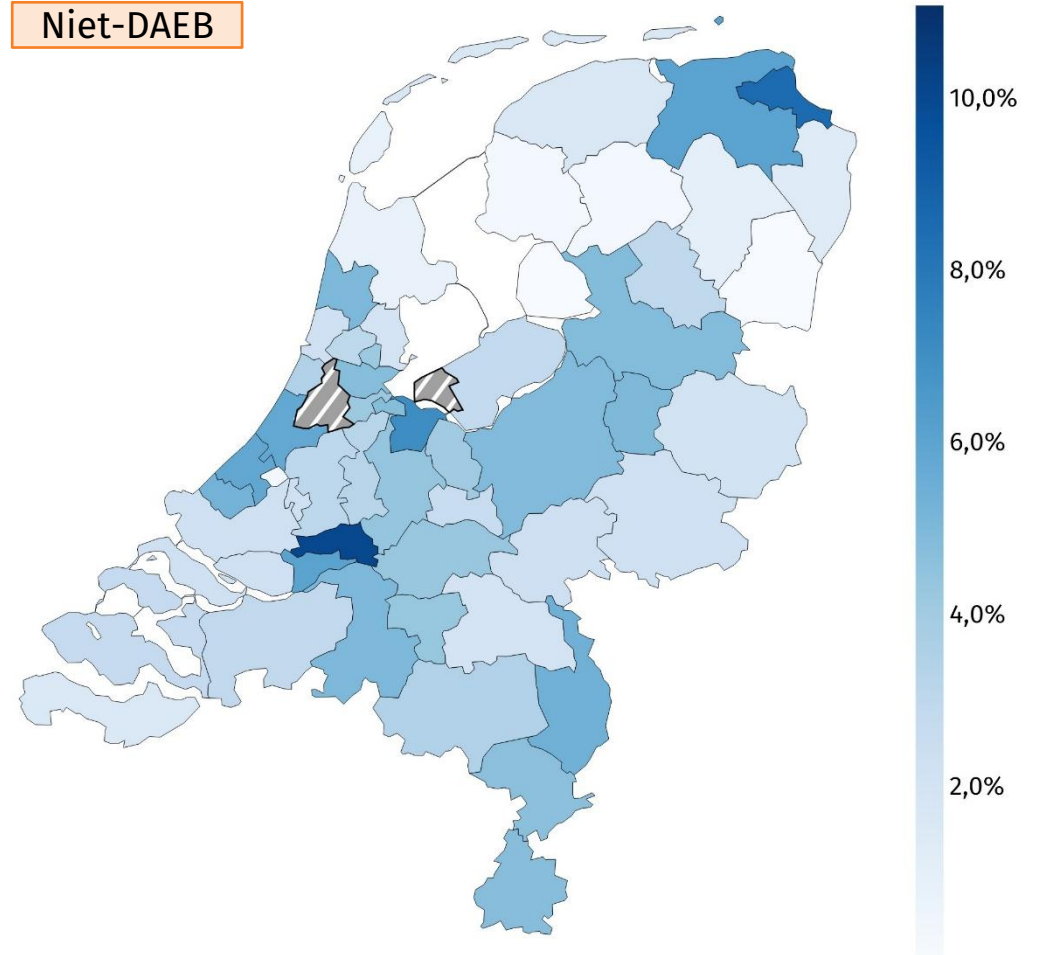
Beleidsparameters

EFG-labels

DAEB



Niet-DAEB



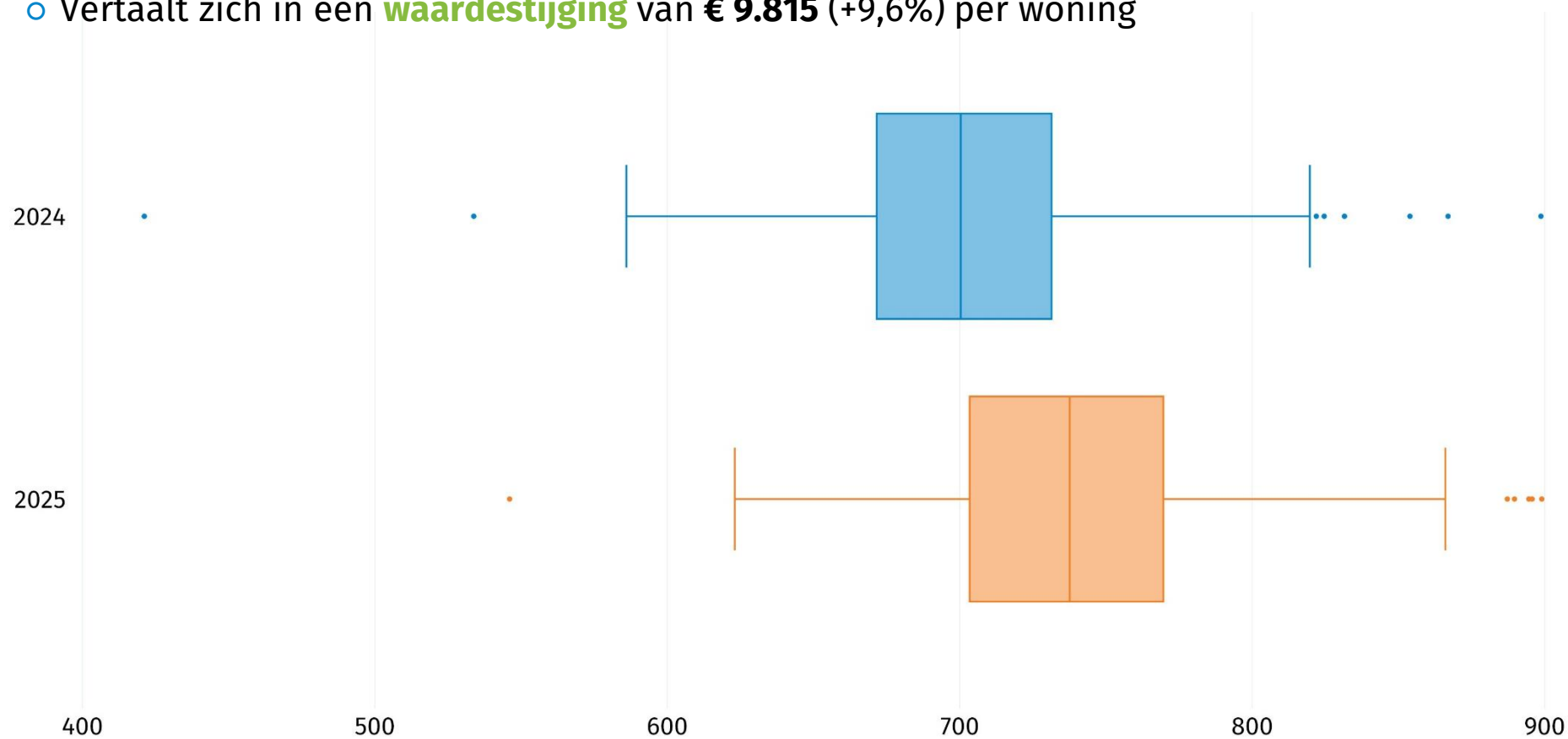
Beleidsparameters

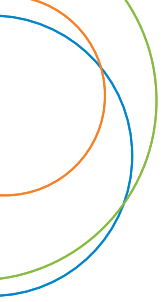
Toegepaste beleidshuur

Beleidsuur is gemiddeld **gestegen** met **5,14%**

- Vertaalt zich in een **waardestijging** van **€ 9.815** (+9,6%) per woning

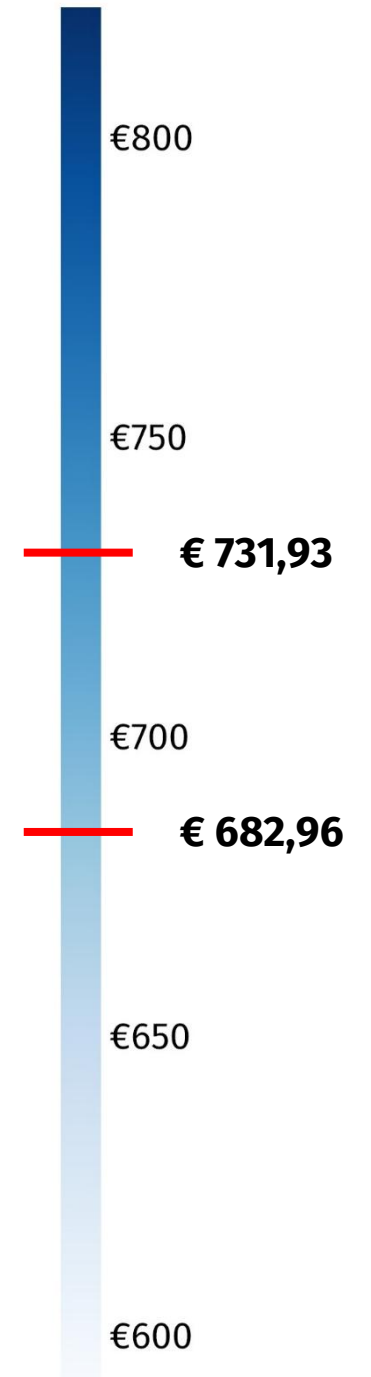
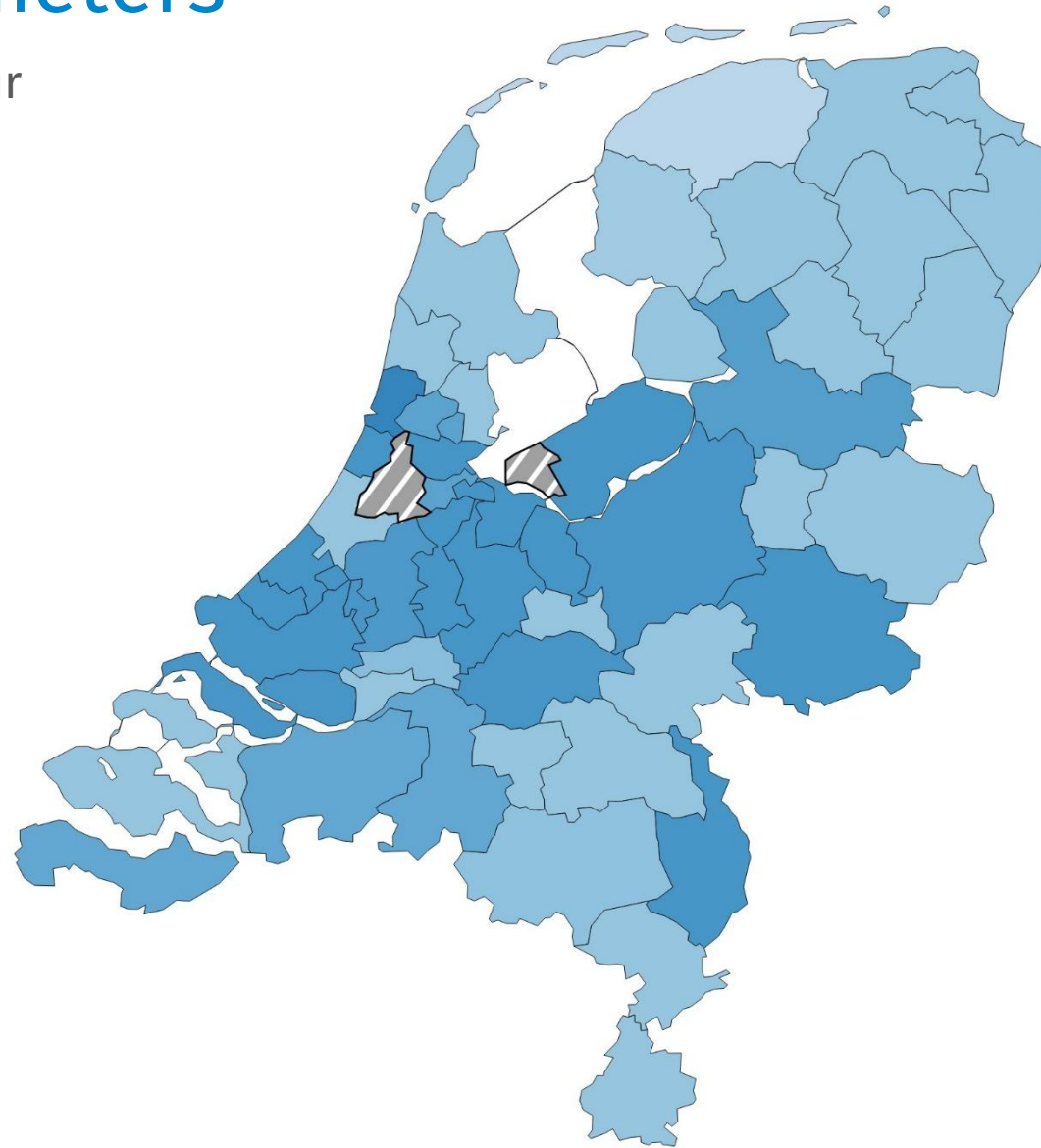
Classificatie	2024	2025
DAEB	€ 680	€ 717
Niet-DAEB	€ 1.092	€ 1.166
Totaal	€ 701	€ 737

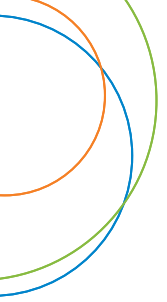




Beleidsparameters

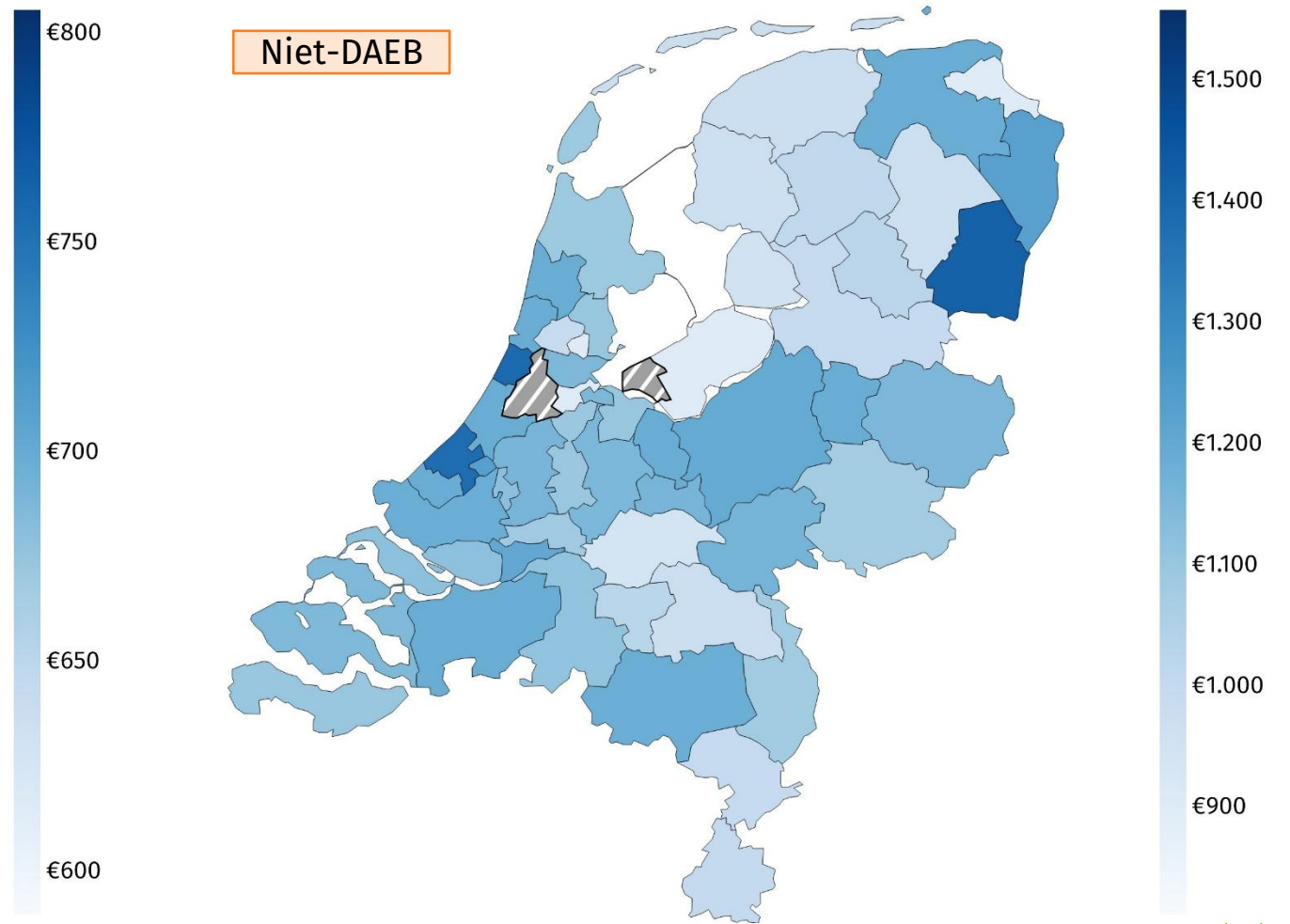
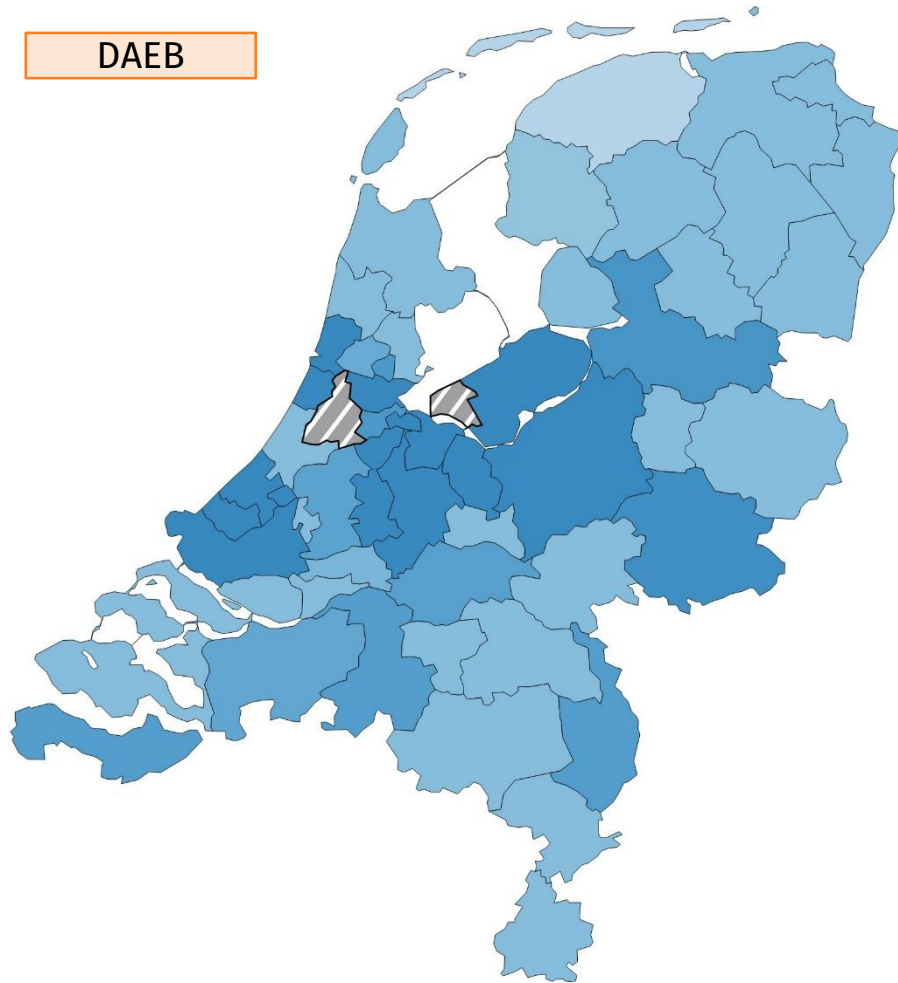
Toegepaste beleidshuur





Beleidsparameters

Beleidshuur





Beleidsparameters

Beleidshuur - Verdeling over huurcategorieën

Percentage woningen

Huurcategorie	Bovengrens	2025
Goedkoop	€ 477,20	4,8%
Betaalbaar 1-2 personen	€ 682,96	42,3%
Betaalbaar 3+ personen	€ 731,93	19,8%
Duur tot huurtoeslaggrens	€ 900,07	26,9%
Duur vanaf huurtoeslaggrens tot middenhuurgrens	€ 1184,82	4,3%
Vanaf middenhuurgrens	-	1,9%

Beleidsparameters

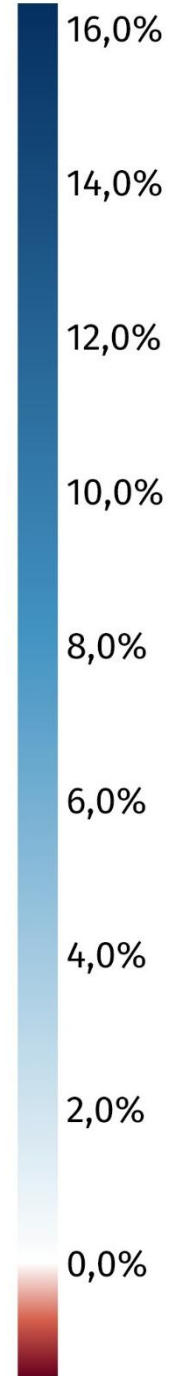
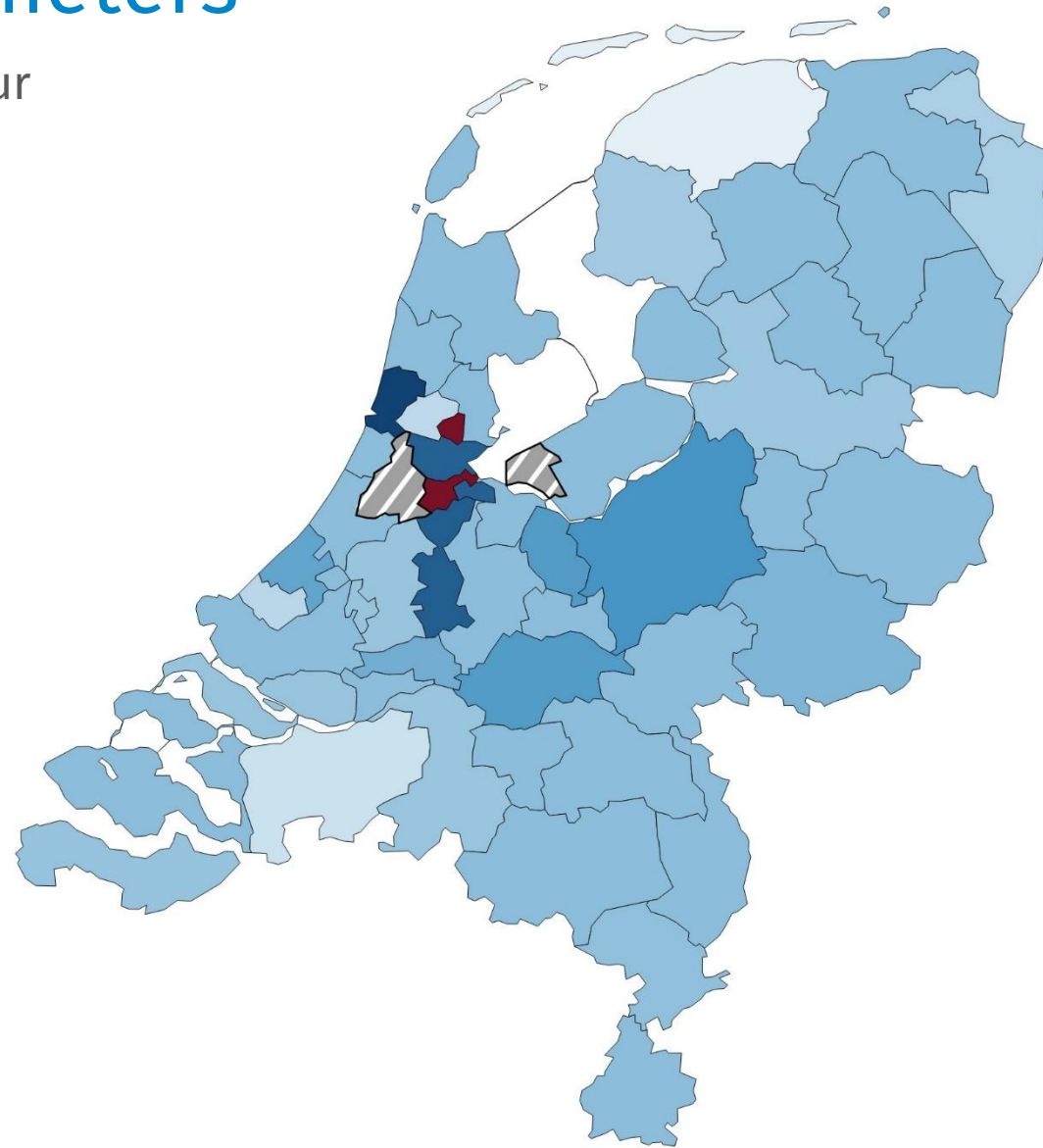
Beleidshuur - Verdeling over huurcategorieën

<i>Huurcategorie</i>		<i>Verdeling</i>		
Ondergrens	Bovengrens	2024	2025	Vershil
-	Kwaliteitskortingsgrens	4,7%	4,8%	+0,1%
Kwaliteitskortingsgrens	Lage aftoppingsgrens	40,3%	42,3%	+2,0%
Lage aftoppingsgrens	Hoge aftoppingsgrens	21,7%	19,8%	-1,9%
Hoge aftoppingsgrens	Sociale huurgrens	26,4%	26,9%	+0,5%
Sociale huurgrens	Middenhuurgrens	5,1%	4,3%	-0,8%
Vrije sector	-	1,7%	1,9%	+0,2%



Beleidsparameters

Aanpassing beleidshuur

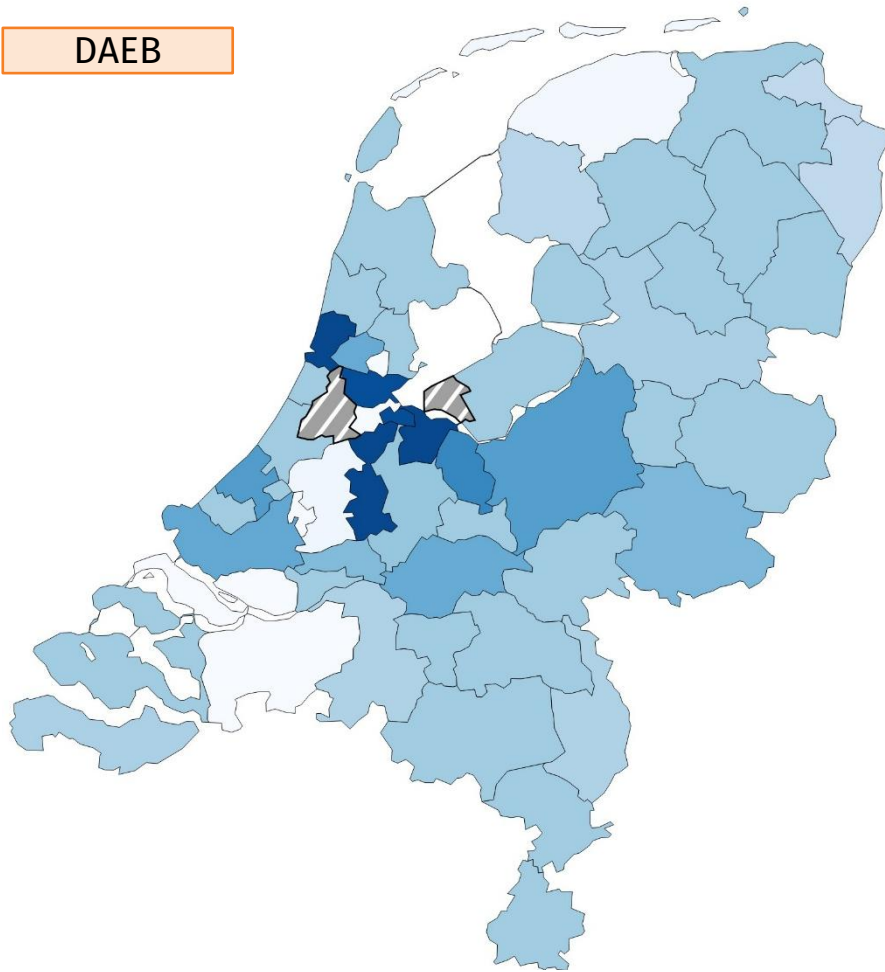




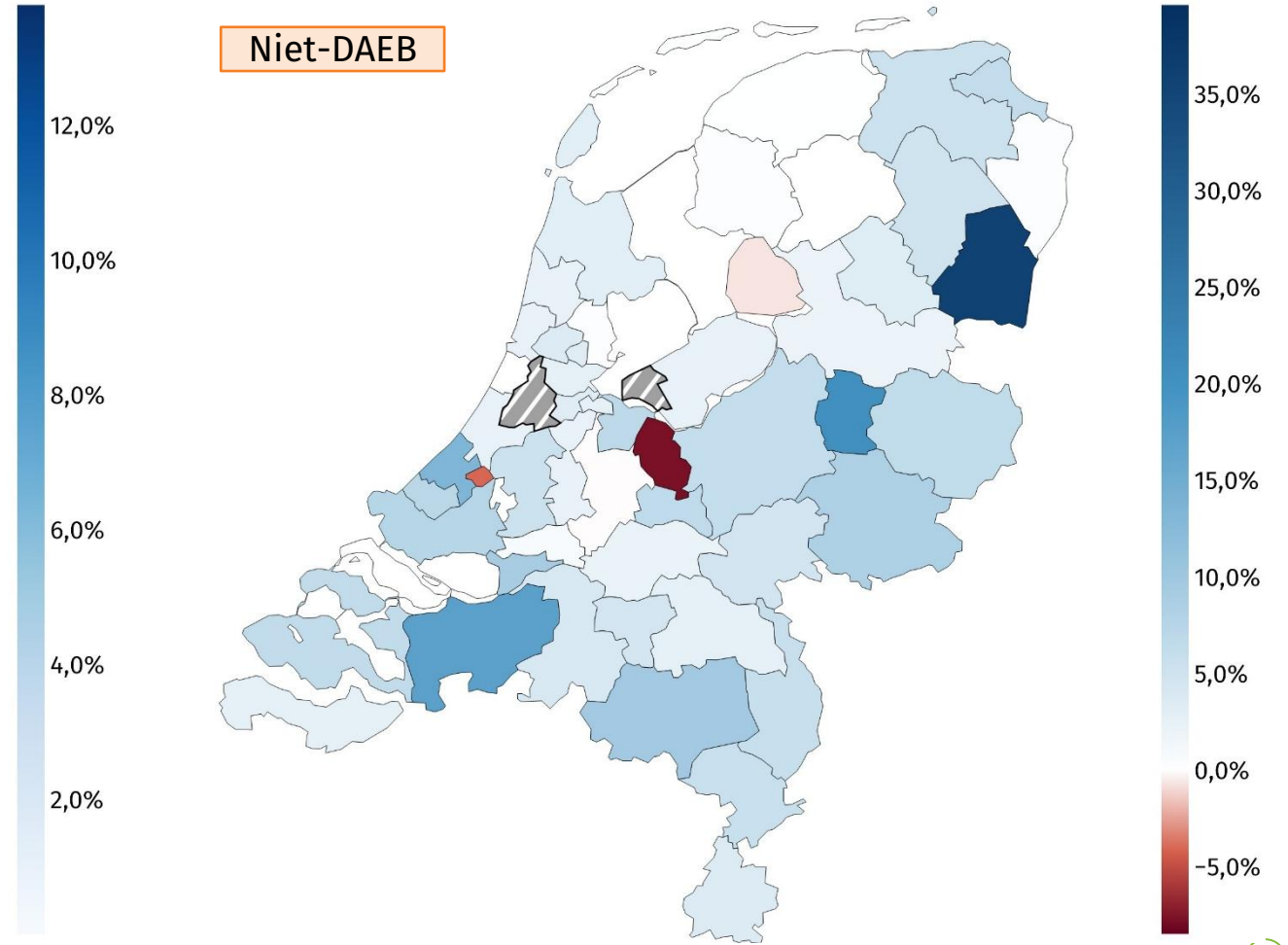
Beleidsparameters

Aanpassing beleidshuur

DAEB



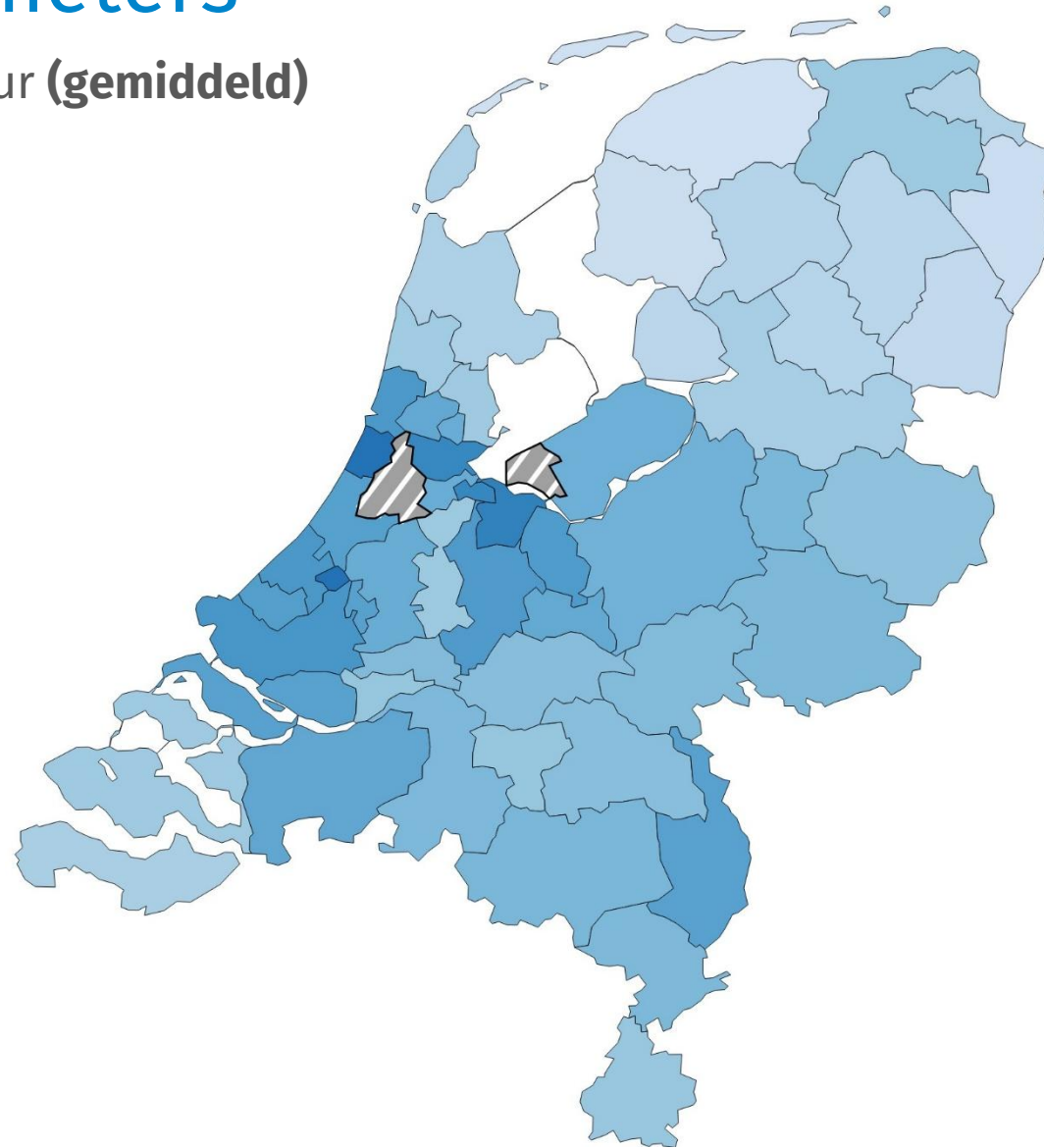
Niet-DAEB





Beleidsparameters

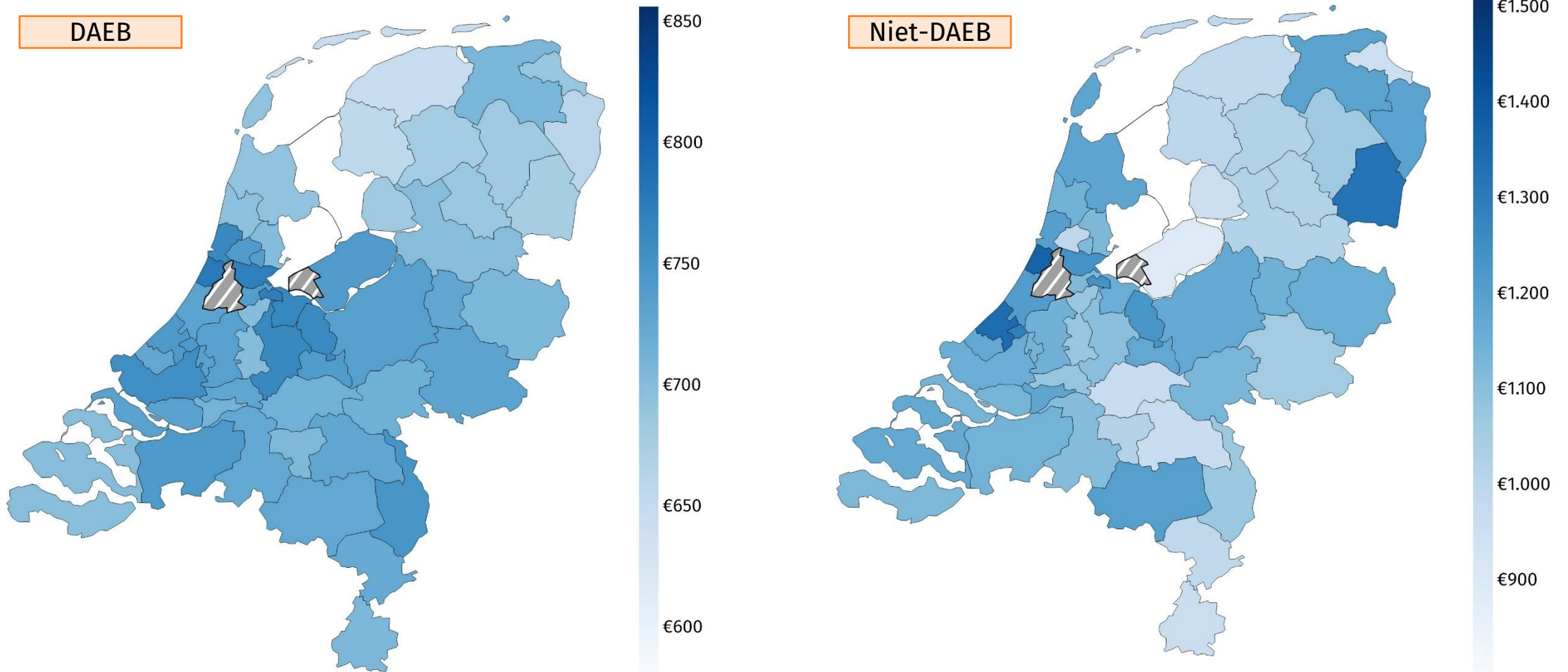
Toegepaste beleidshuur (gemiddeld)

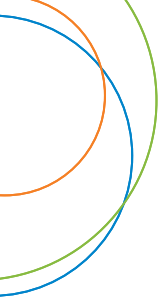




Beleidsparameters

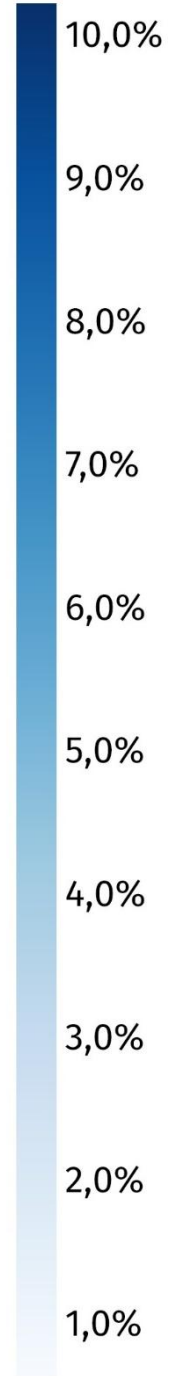
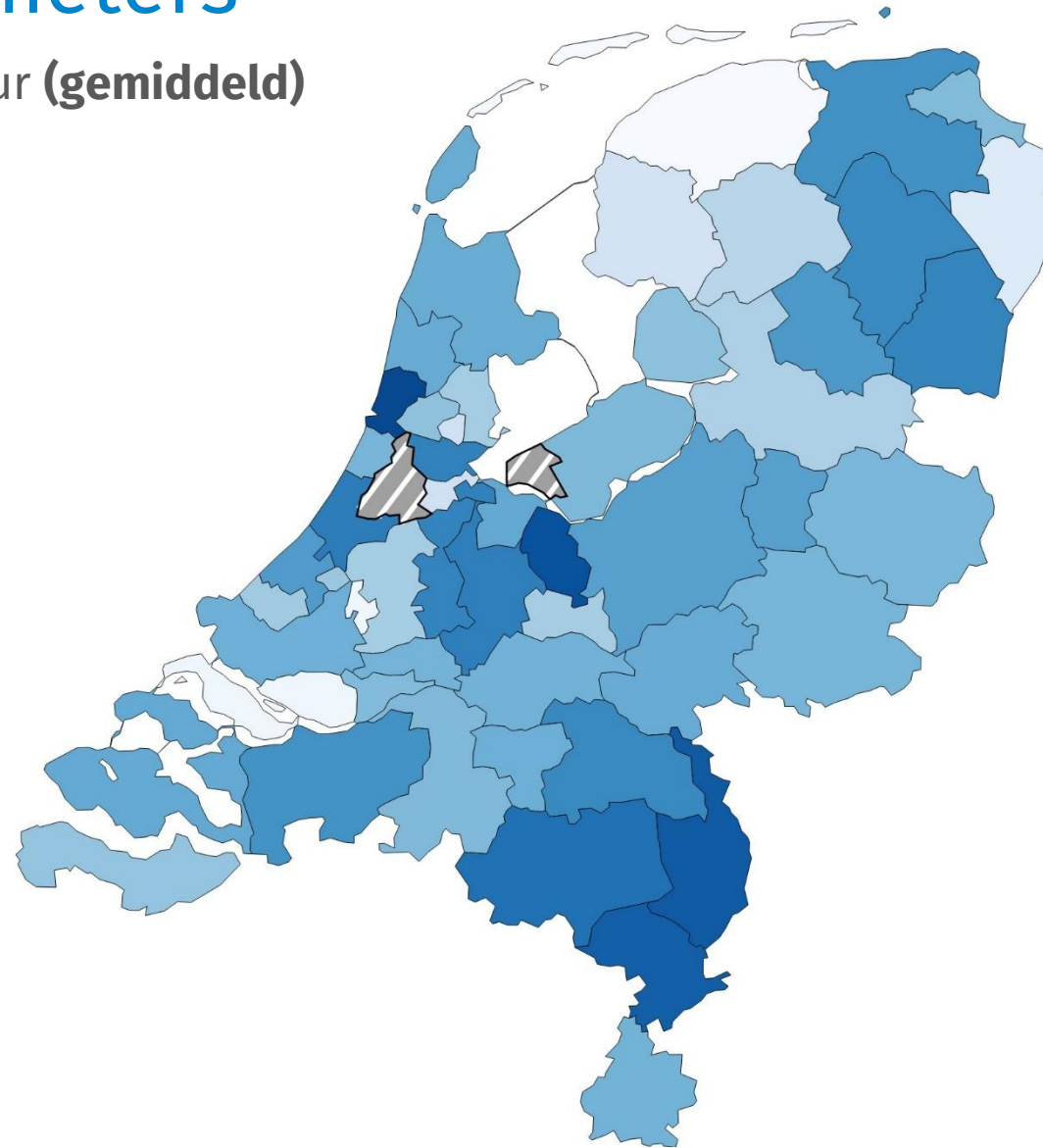
Beleidshuur (gemiddeld)





Beleidsparameters

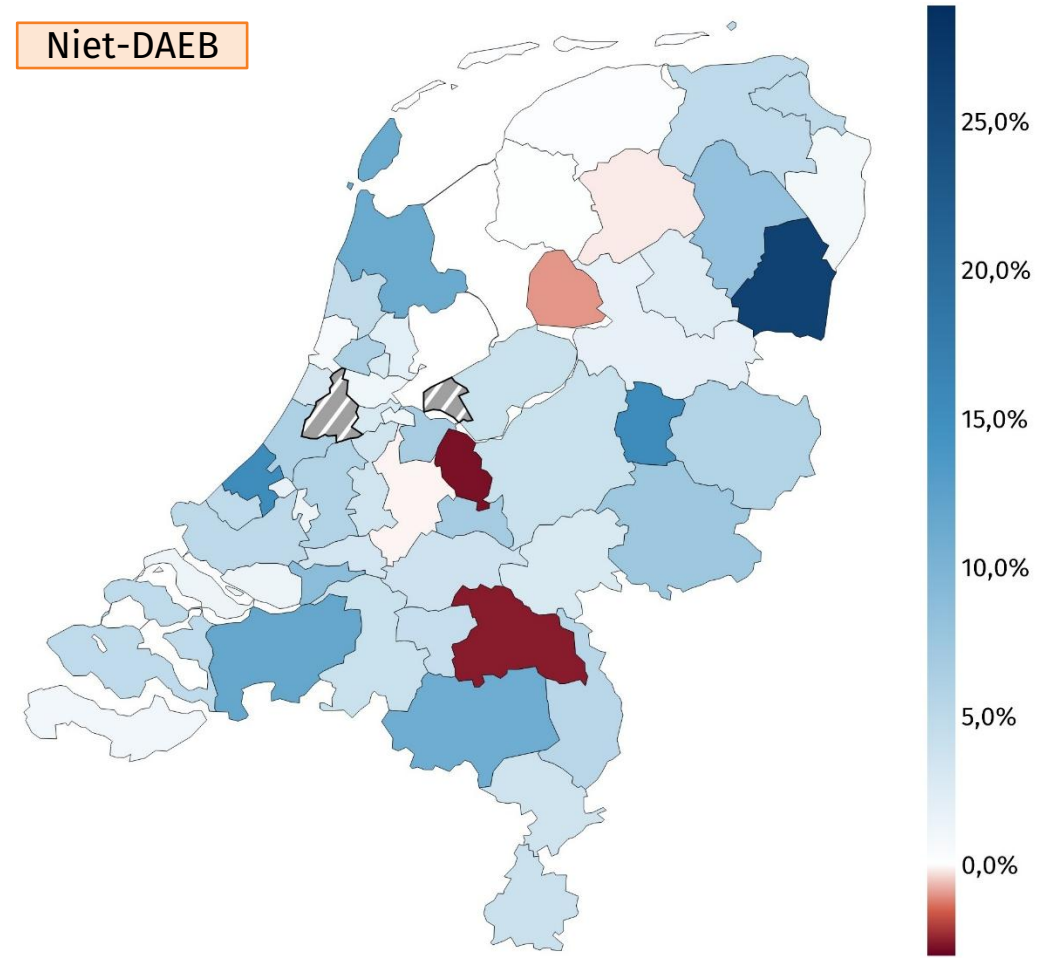
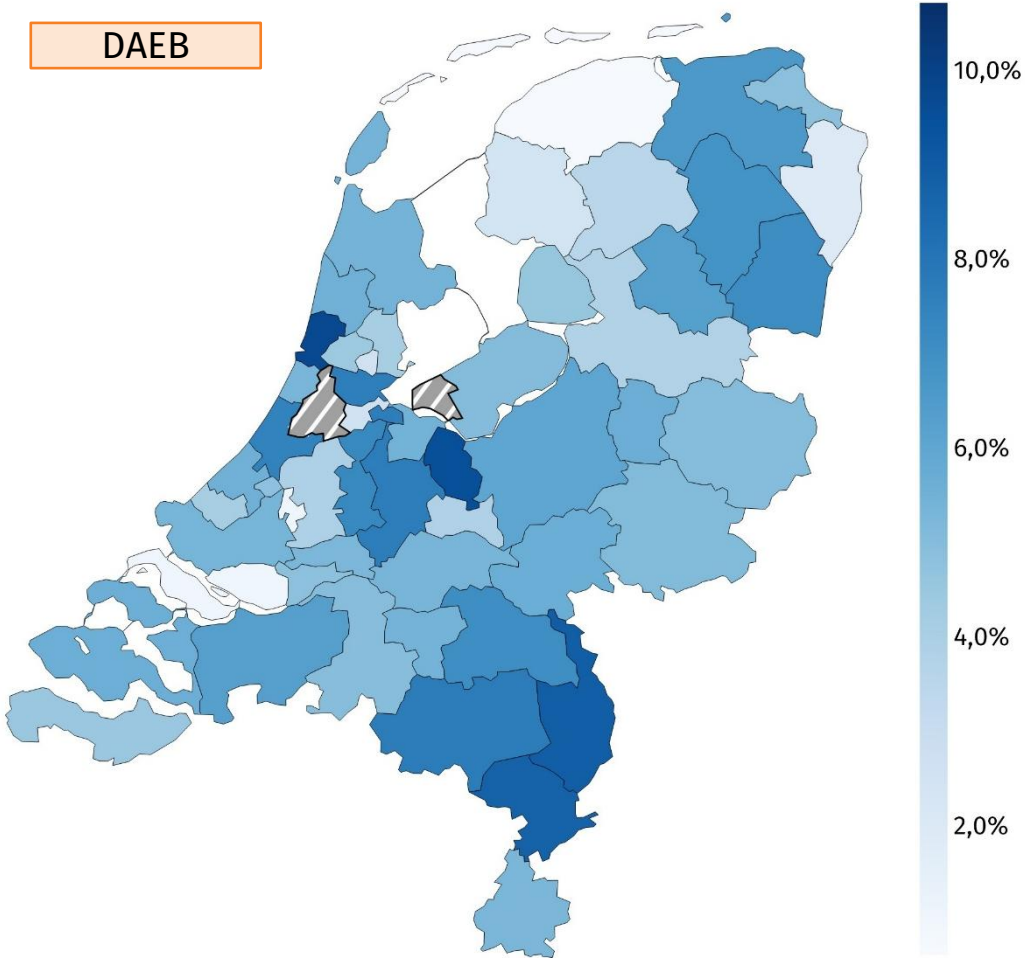
Aanpassing beleidshuur (gemiddeld)





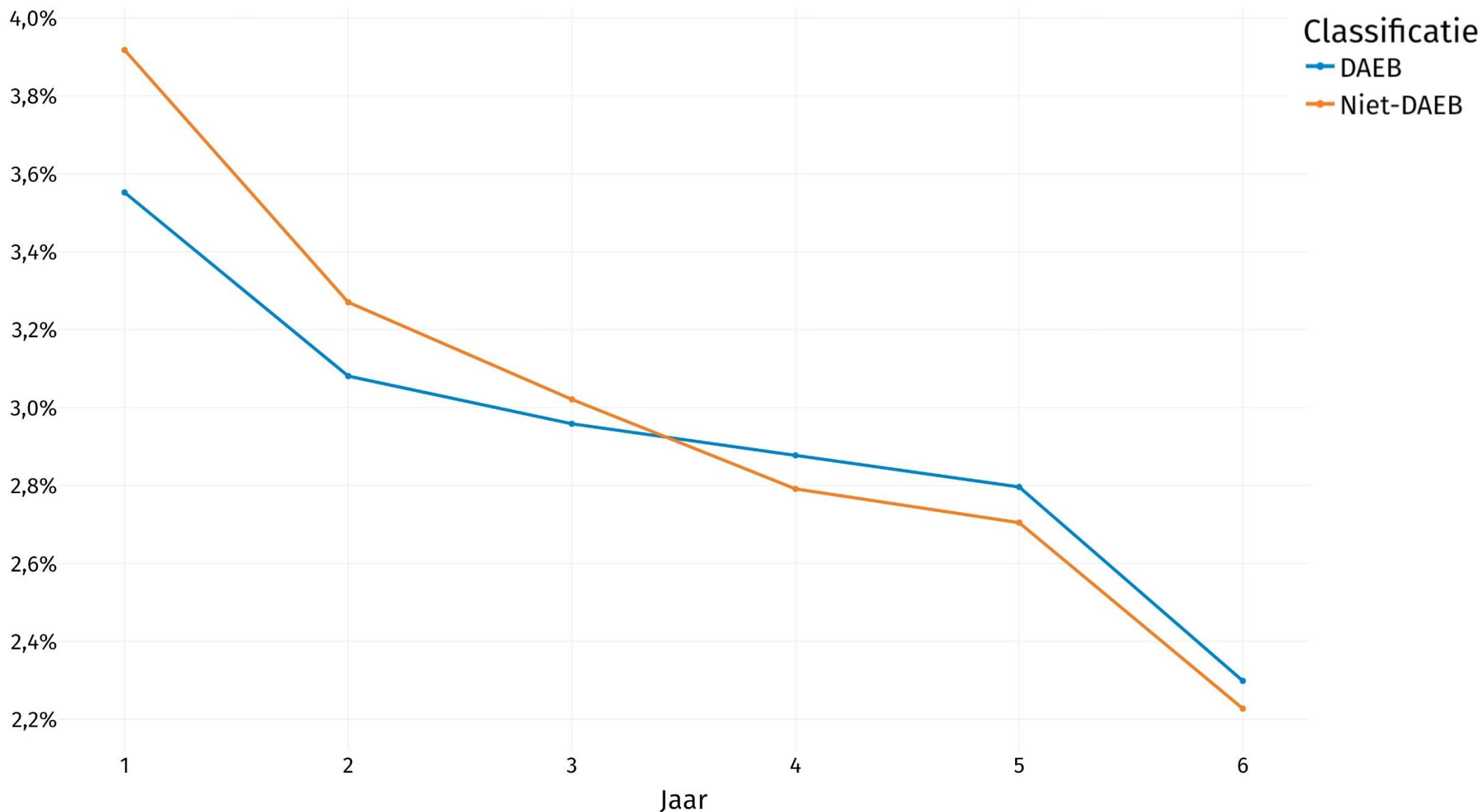
Beleidsparameters

Aanpassing beleidshuur (gemiddeld)



Beleidsparameters

Reguliere huurstijging (gemiddeld)



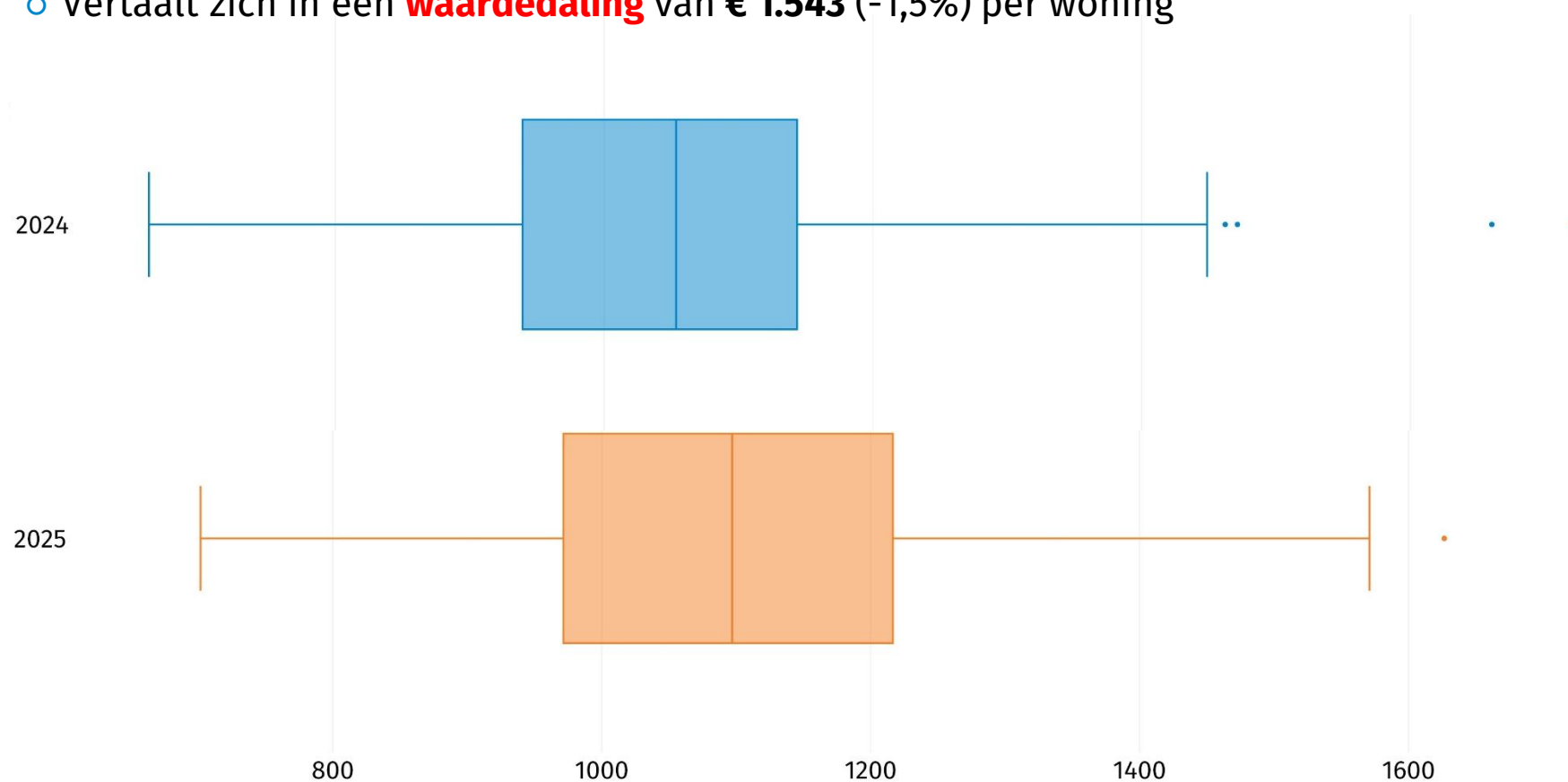
Beleidsparameters

Toegepast beleidsbeheer

Beleidsnorm beheer gemiddeld **gestegen** met **3,91%**

○ Vertaalt zich in een **waardedaling** van **€ 1.543** (-1,5%) per woning

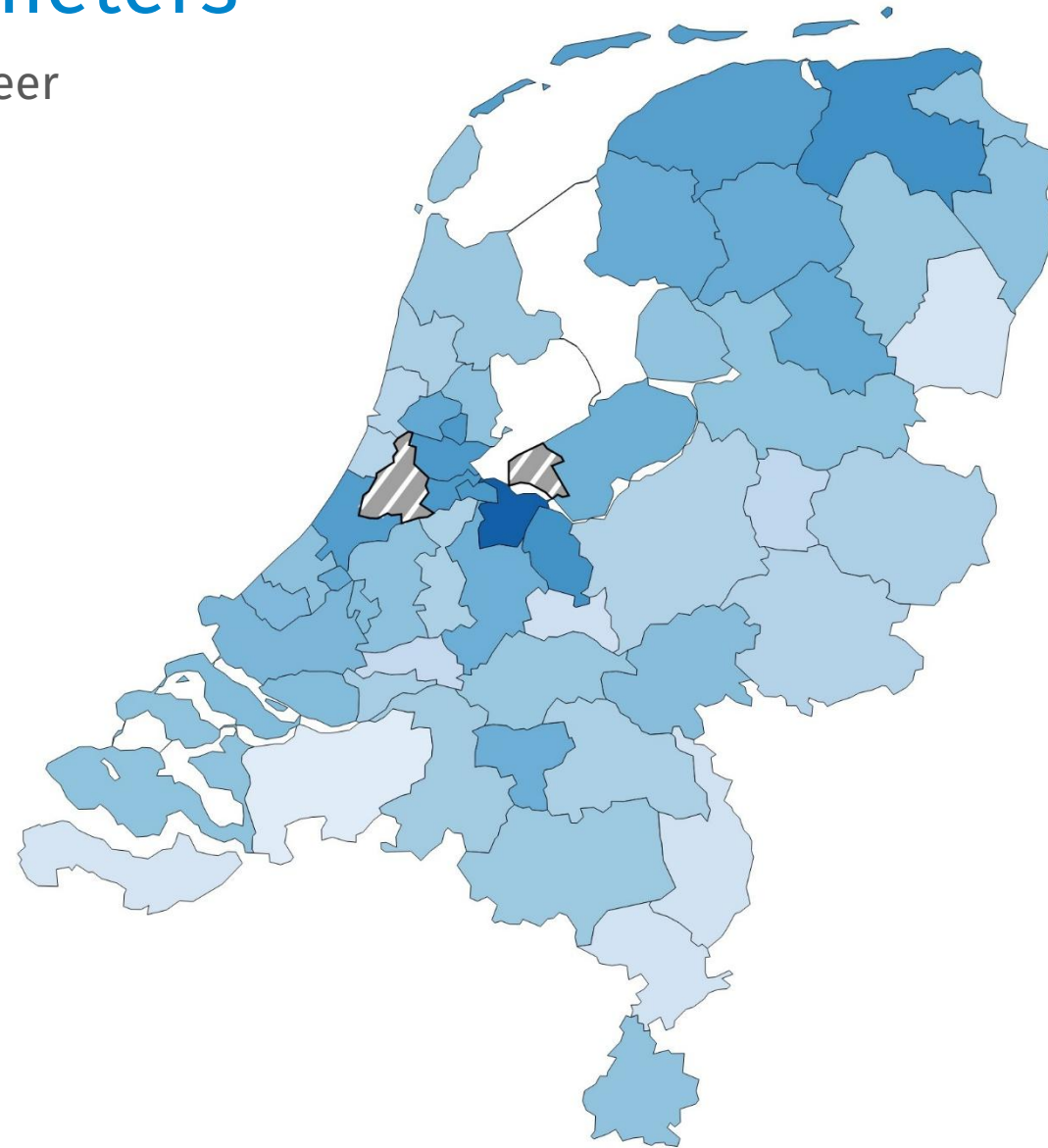
Classificatie	2024	2025
DAEB	€ 1.070	€1.113
Niet-DAEB	€ 1.165	€1.192
Totaal	€ 1.075	€1.117





Beleidsparameters

Toegepast beleidsbeheer



€1.500

€1.400

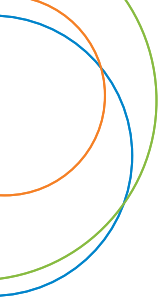
€1.300

€1.200

€1.100

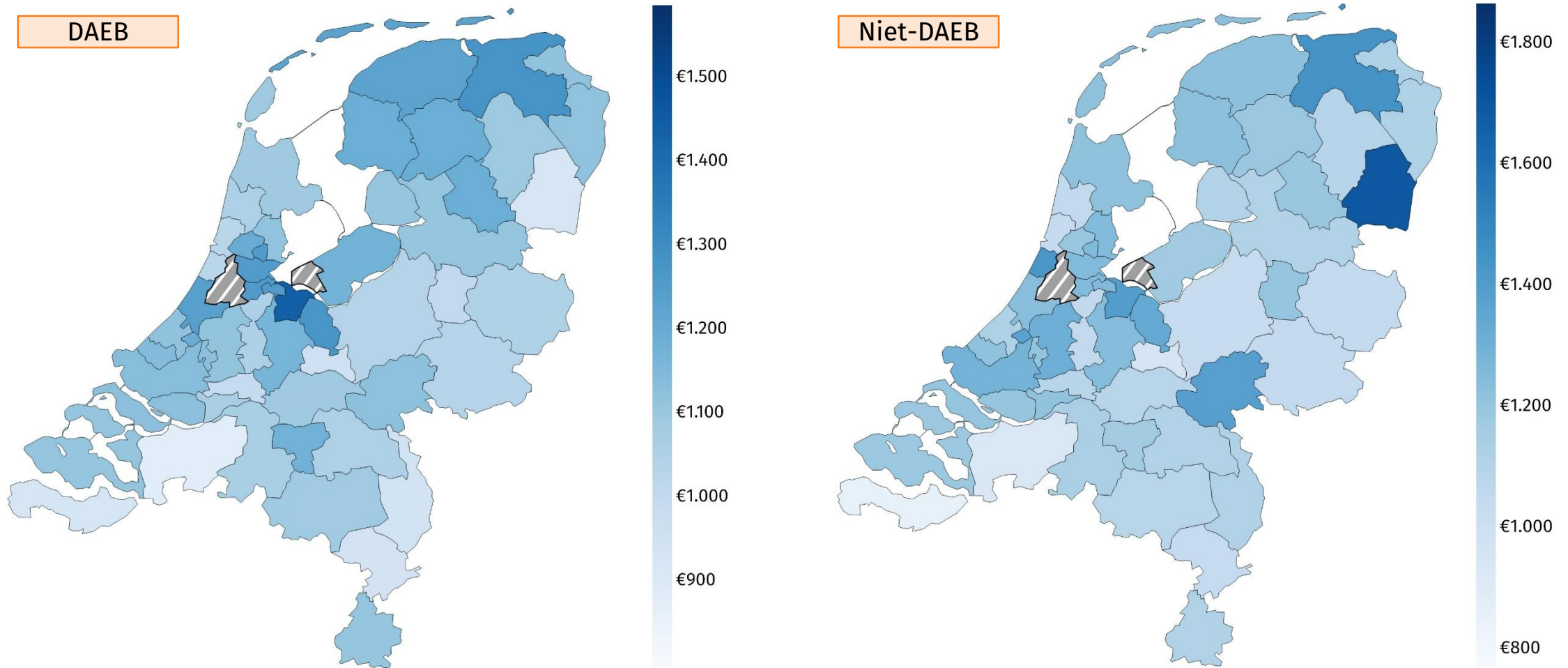
€1.000

€900



Beleidsparameters

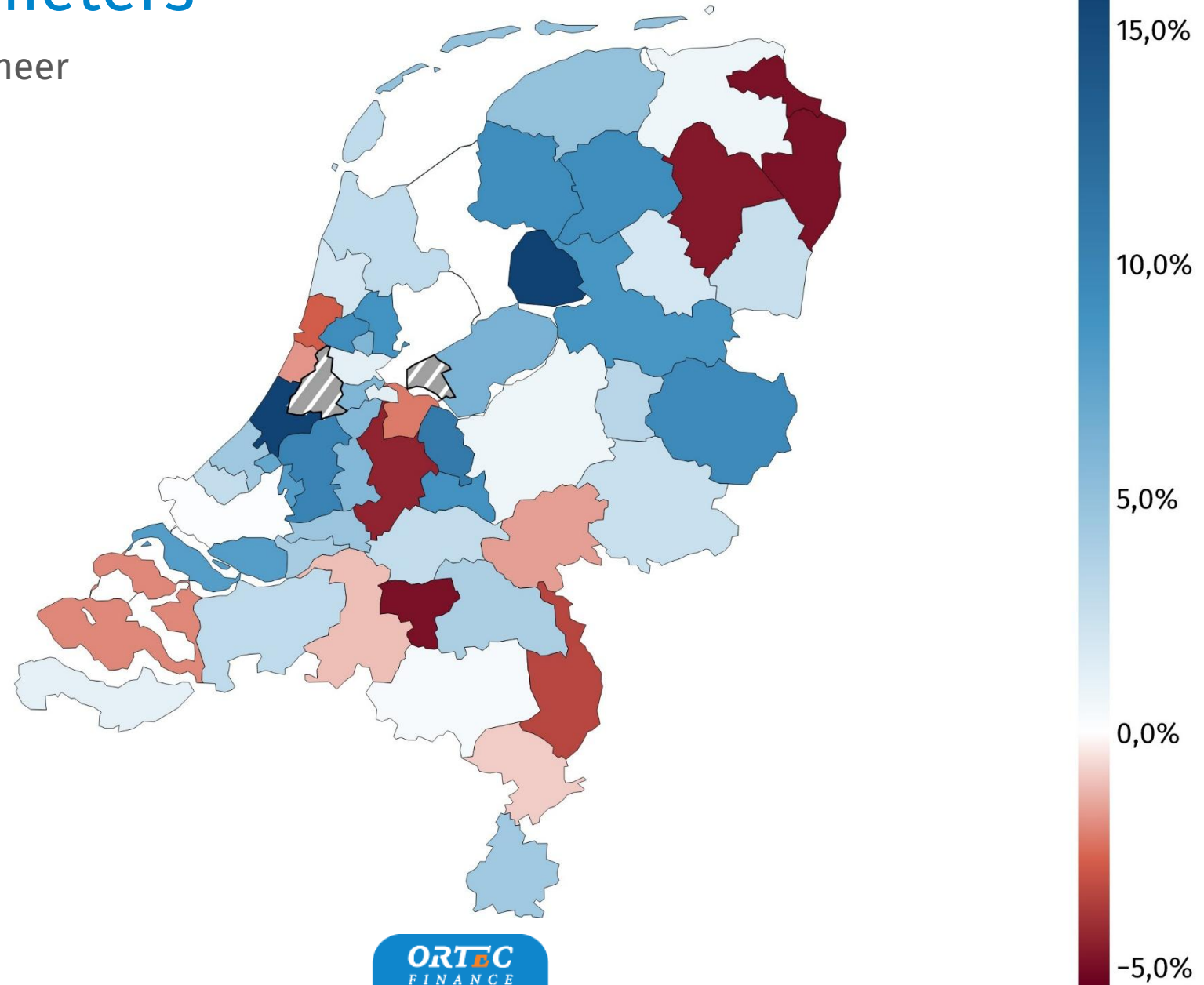
Beleidsbeheer





Beleidsparameters

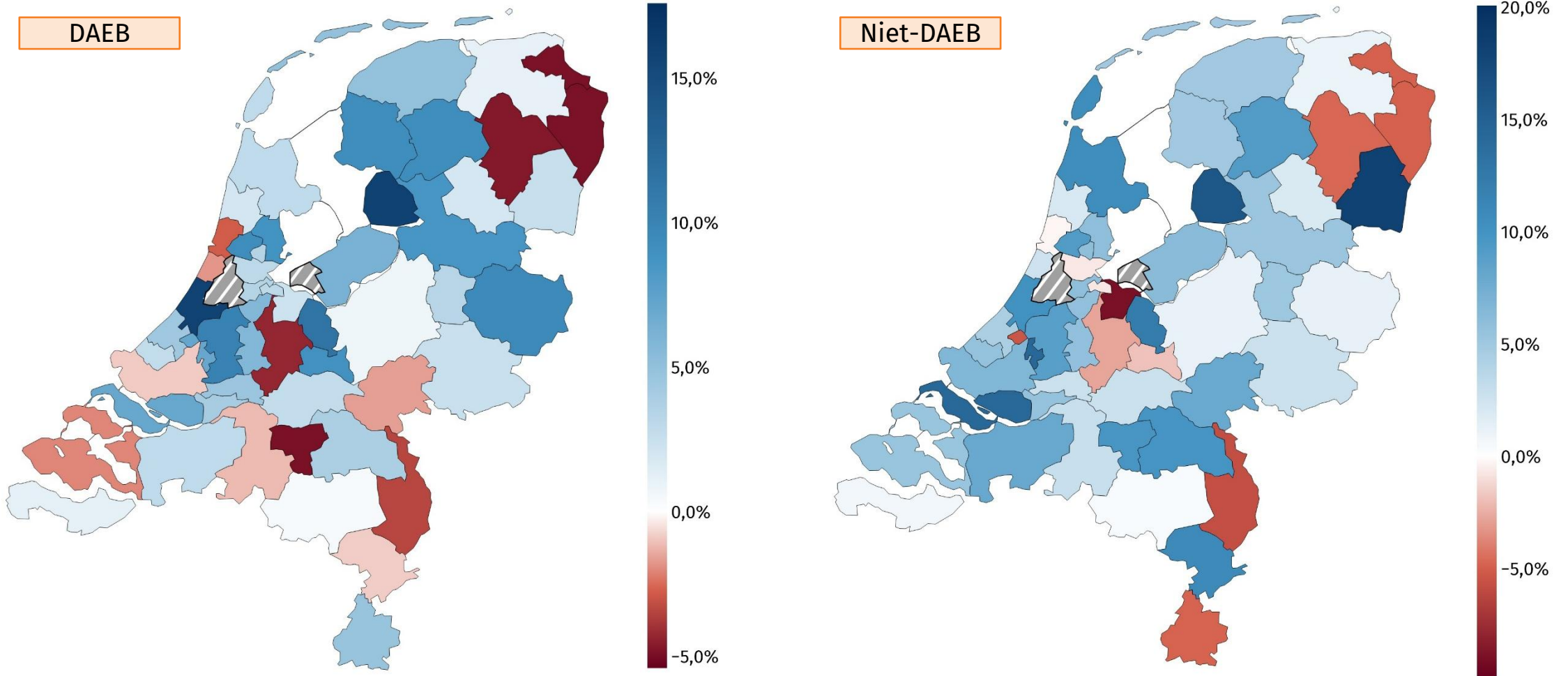
Aanpassing beleidsbeheer





Beleidsparameters

Aanpassing beleidsbeheer



Conclusies



Conclusies

Beleidswaarde 2025

Gemiddelde beleidswaarde per woning ultimo 2025 is **€ 105.819 (+ € 3.549)**:

- Aanpassing beleidsonderhoud (-8,3%) en beleidshuur (+9,6%) heffen elkaar op

Spreiding beleidswaarde neemt af:

- Minder verschillen tussen **corporaties** en **regio's**
 - Met name beleidswaarde en beleidsonderhoud

Beleidshuur **stijgt** harder dan voorgaande jaren:

- Stijging in lijn met **indexatie aftoppingsgrenzen**
- Ogenscheinlijk niet door wijzigingen huurbeleid

Ontwikkeling

Parameter	Per woning	Procentueel
Beleidsonderhoud	€ -8.486	-8,3%
Beleidshuur	€ 9.815	+9,6%
Beleidsbeheer	€ -1.534	-1,5%

2024	2025	Procentueel
€ 3.112	€ 3.360	+7,97%
€ 701	€ 737	+5,14%
€ 1.075	€ 1.117	+3,91%



Contact

Marktpresentatie



Dirk Jan Remmerswaal

Consultant



06 51 71 27 97



DirkJan.Remmerswaal@ortec-finance.com



Auke van Boven

Consultant



06 31 14 33 67



Auke.vanBoven@ortec-finance.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.