



Waardering woningen in gereguleerde sector

Aart Hordijk, Prof. Em. Real Estate Valuation
16-3-2016

Inhoud van de presentatie

- Fundamenten/uitgangspunten
- Waarderings modellen
 - Vrije sector
 - Gereguleerde sector
- Kommentaar op Waarderingshandboek
- Waardering woningen in box 3
- Conclusies



Waarderingsbegrippen

- Waarde in verhuurde staat
- Waarde volgens uitpond scenario's
 - Voor derden
 - Voor de organisatie zelf
- Leegwaarde



Waardering woningen t.o.v. commercieel vastgoed

	Woningen	Commercieel
Lengte huur contract	(on) beperkt	vaste termijnen
Huur bescherming	zeer sterk	sterk tijdens het huurcontract
Beleggings waarde		
▪ verhuurd	laag	hoog
▪ Leeg	hoog	laag
Leegstandrisico	laag	cyclisch



Huurcontracten voor woningen

	Gereguleerd/ te liberaliseren	vrije sector /geliberaliseerd
Lengte Huurcontract	(on) beperkt	(on) beperkt
Huurverhoging %	door overheid bepaald	onderhandelbaar
Huurprijs	Gemaximeerd (maximaal redelijk)	vrij/markt
Politieke invloed	hoog	laag



Kenmerken huurprijs niveaus

	Gereguleerd	Geliberaliseerd/markt
Huurprijs	< € 699 / maand	markt
Huur verhoging : afh. van inkomen < € 34.085 < € 43.602 > € 43.602	Inflation 2,5% in 2013 Inflatie + 1,5% Inflatie + 2,0% Inflatie + 4,0%	onderhandelbaar
Huur niveau	afhankelijk van HPW, markt, locatie en karakter	vrij/markt
Nieuw in HPW	Invloed WOZ	

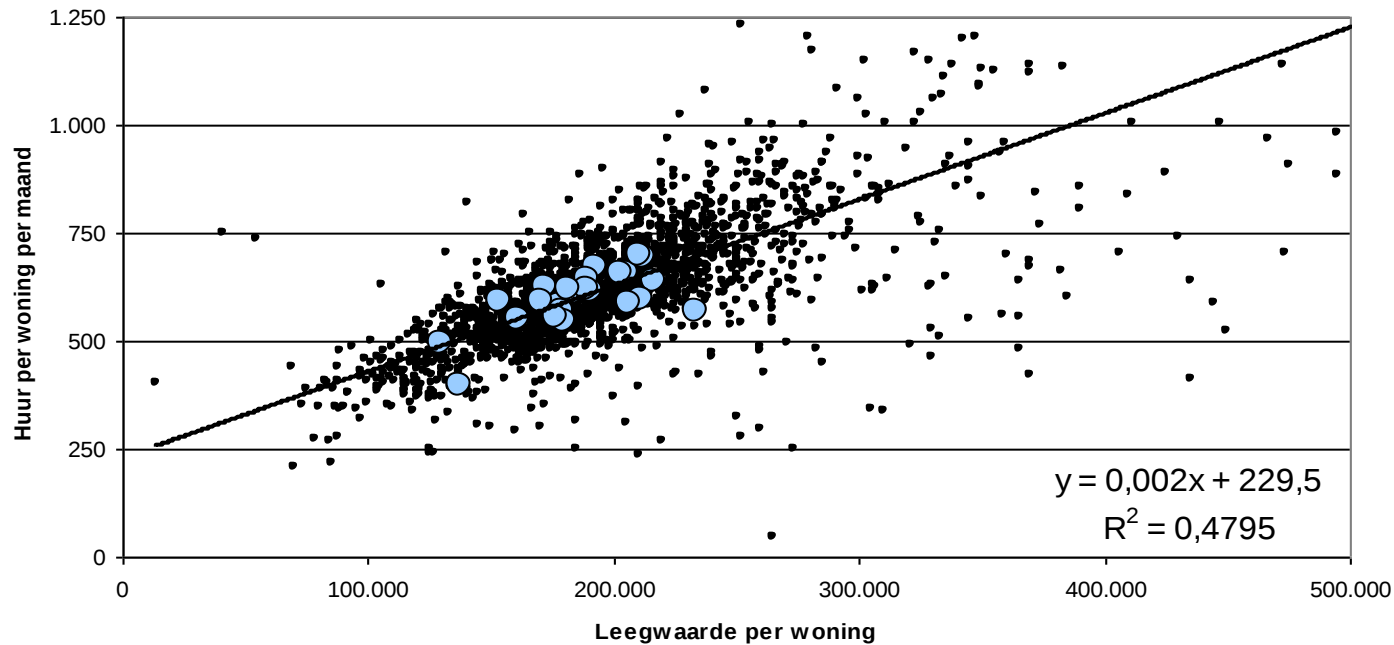


Commentaar op het Waarderingshandboek

- Basis versie en Full versie verwarrend
- Marktwaaarde definitie niet consequent gevolgd
- Waardering van het complex (mixed use)
- Doorexploiteer en uitpond scenario
- Macroeconomische parameters
 - prijsinflatie voor huurverhoging haalbaar?
voor lange termijn te grof
 - lange termijn inflatie van 2% (15 jaar)
 - leegwaarde stijging van 2% kan niet overal
- Disconteringsvoet met vaste parameters
beperkt vrijheid van de taxateur en is in
strijd met internationale taxatie standaarden



Waardering verhuurde woningen in box 3



Waardedruk verhuurde woningen in box 3 in 2012 op basis van WOZ

Huur als % van de leegwaarde

> dan	< dan	ratio oud	ratio nieuw
0%	1,0%	50%	50%
1,0%	1,5%	54%	53%
1,5%	2,0%	58%	56%
2,0%	2,5%	63%	59%
2,5%	3,0%	67%	62%
3,0%	3,5%	72%	66%
3,5%	4,0%	76%	69%
4,0%	5,0%	81%	73%
5,0%	-	85%	78%



Conclusies

- Goede zaak dat Woco's ook marktwaarde gaan rapporteren
- Marktwaarde begrip nog wel nader uitwerken
- Full versie altijd gebruiken voor sturing
- Modelwaarde combineren met visie taxateur
- Vrijheid voor taxateur om parameters aan te passen
- Ook aandacht nodig voor private gereguleerde sector





VRAGEN?