

Taxeren en datakwaliteit

Sake van den Berg (BaseValue / NRVT)

Paul Nelisse (Colliers International)

Wat gaan we behandelen?

- Data kwaliteit
- Markthuur per m2 ipv als percentage van de leegwaarde
- Discontovoet woningen op basis van andere gebiedsindeling
- Nieuwe verkoopregels inrekenen
- NRVT - actualiteit

Datakwaliteit

- Bij modelmatig waarden bepaalt de kwaliteit van de data de uiteindelijke output van de waardering!
- Grote uitdaging voor corporaties – Data op orde is van groot belang
- Pijnpunten: oppervlakte (BAG), kadaster, erfpachtbepalingen

Datakwaliteit

- Taak van de taxateur:
 - › Basis vormt de 'kruisjeslijst' uit het handboek
 - › Corporaties grote mate van verantwoordelijkheid voor kwaliteit van de input
 - › Taxateur heeft verantwoording om een steekproef te doen op de kwaliteit van de data, daar baseert hij immers het waardeoordeel op
 - › Ondoenlijk om alles te checken binnen huidige proces van waarderen

Datakwaliteit

- Hoe nu verder?
 - › Samenwerking met Kadaster om eigendommen en erfpachtsituaties in beeld te krijgen
 - › Samenwerking met Overheid om bestemmingsplangegeven te koppelen aan de objecten, maar ook de BAG gegevens
 - › Samen met taxateur werken aan dataverbetering! Een taxatie is vaak het moment om objectgebonden informatie te bundelen. Kans bij Full!

Markthuur woningen

- Handboek 2016: markthuur = leegwaarde * markthuurpercentage
- Wijziging leegwaarde grote impact op markthuur
- Aanbeveling om markthuren per m² gbo te baseren, relatief ten opzichte van een referentiewoning

Markthuur woningen

- Correctiefactoren:
 - › WOZ waarde
 - › Bouwjaar
 - › Type
 - › Regio Markt
- Ter illustratie de referentiewoning en correctie WOZ waarde, voor overige correcties zie Handboek

Markthuur woningen

Referentieobject markthuur	
Kenmerk	Klasse
WOZ-waarde 1 januari 2016 klasse	125.000 tot 150.000
Bouwjaarklasse	1975 tot 1990
Type verhuureenheid	MGW
COROP gebied plus G4	's-Gravenhage
Markthuur per m² GBO/maand 31-12-2016	€ 9,03

Markthuur woningen

fWOZ: factor geïndexeerde WOZ-waarde klasse

De eerste factor in de vergelijking is afhankelijk van de WOZ-waarde van de woning op prijspeil 1 januari 2016.

WOZ-waarde 1 januari 2016 klasse	Factor	WOZ-waarde 1 januari 2016 klasse	Factor
≤ 50.000	0,650	> 150.000 ≤ 175.000	1,065
> 50.000 ≤ 75.000	0,756	> 175.000 ≤ 200.000	1,123
> 75.000 ≤ 100.000	0,847	> 200.000 ≤ 250.000	1,197
> 100.000 ≤ 125.000	0,930	> 250.000	1,381
> 125.000 ≤ 150.000	1,000		

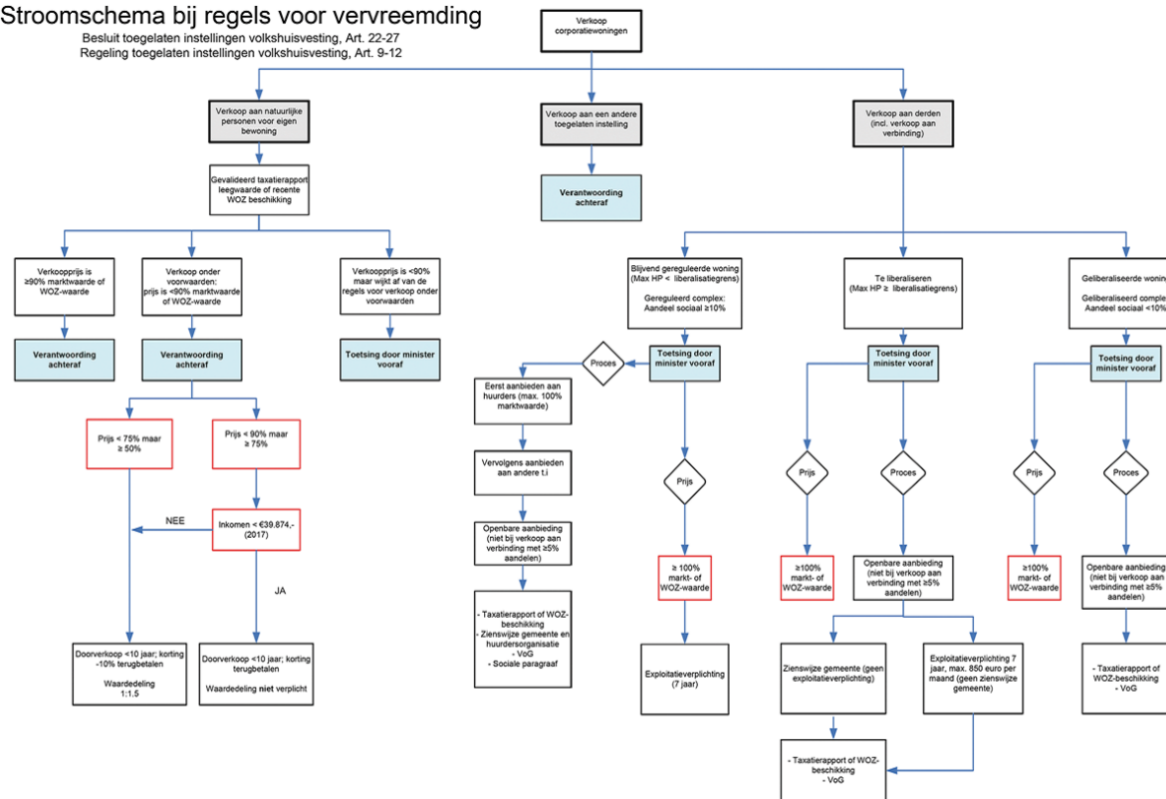
Tabel 7: factor WOZ-waarde op 1 januari 2016 klasse: fWOZ

Discontovoet woningen op basis van andere gebiedsindeling

- Vorig handboek 4 landsdelen (N-O-Z-W)
- Gaf teveel afwijkingen en deed onvoldoende recht aan specifiekere landsdelen/steden
- Nu locatie component gekoppeld aan COROP gebied + G4
- Betere aansluiting van full op basis -> resultaat onderzoek Ortec
- Er is referentie object vastgesteld, op basis daarvan zijn de afwijkingen vastgesteld o.b.v. analyse full taxaties 2016
- Tevens differentiatie door-exploiteren vs. uitponden

Stroomschema bij regels voor vervreemding

Stroomschema bij regels voor vervreemding
 Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting, Art. 22-27
 Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting, Art. 9-12



Verkooprestricties / market evidence

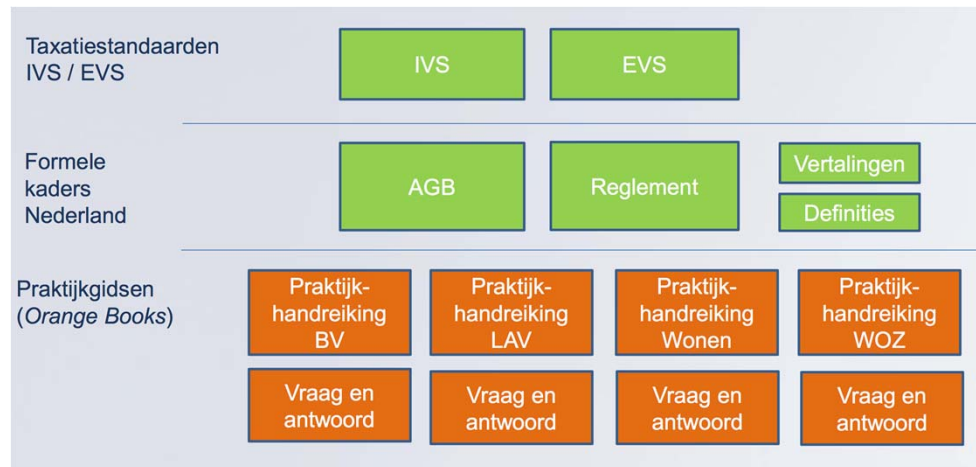
- Verkoopregels niet van toepassing indien verkoop van en naar andere corporatie
- Exploitatie- scenario vaker hoogste scenario bij beleggingsreferenties (aankopen boven 100% LW-ratio)
- Groter verschil in disconteringsvoet tussen uitpond- en exploitatie- scenario
- Door huurpotentie is eindwaarde bij exploitatie- scenario hoger dan uitpond- scenario
- Veel vraag naar verhuurde woningcomplexen. Beleggers nemen bij (bepaalde) woningcomplexen genoegen met belemmeringen.

Verkoopregels in de praktijk

1. Controleer betrouwbaarheid WWS-punten
2. VHE-overzicht met WWS-punten en actuele huurinkomsten
3. Benoem complexen waar verkoopregels van toepassing zijn
4. Bepaal generiek per corporatie de afslag tussen uitpond- en exploitatie- scenario
5. Maatwerk per complex wat betreft impact verkoopregels. De taxateur beoordeelt o.a.:
 - Huurpotentie
 - Leegstandsrisico
 - Locatie
 - Courantheid object

NRVT - actualiteit

- Van rule-based naar principle based



- Kennisgroep MA / MWB opgenomen per 2018