



REASULT

A Planon Company

Planon
Real Estate

De toekomst van vastgoed- waardering bij woningcorporaties

Vastgoedwaardering in transitie: hoe kunnen
woningcorporaties koers houden?

Inhoudsopgave

Inleiding

1. De ontwikkeling van het Waarderingshandboek 1
 - Marktwaaarde en beleidswaaarde
 - Het Waarderingshandboek onder vuur
 - Afbouw huidige waarderingssysteem

2. Wat we tot nu toe weten, situatie rondom beleidswaaarde 2
 - De onzekerheden rond AVM's en marktwaardering
 - Is de marktwaarde representatief voor vastgoedsturing?
 - Conclusies tot nu toe

3. Hoe kijkt Reasult/Planon Real Estate hier tegenaan? 4
 - Professionalisering binnen de sector, corporaties volgen beleggers
 - Flexibel kasstroommodel met Planon Real Estate Assets
 - Een praktijkvoorbeeld: van invoer tot taxatie



Inleiding

De wereld van woningcorporaties is volop in beweging. Wet- en regelgeving rondom vastgoedwaardering veranderen snel, terwijl de maatschappelijke opgaven toenemen. Corporaties zoeken naar manieren om grip te houden op hun portefeuille, toekomstbestendig te sturen én verantwoording af te leggen richting toezichthouders en financiers. De overgang van marktwaarde naar beleidswaarde als centrale waarderingsgrondslag vraagt daarbij om een andere manier van denken en werken.

In dit whitepaper schetsen we het speelveld, plaatsen we de veranderingen in perspectief en laten we zien hoe woningcorporaties zich kunnen voorbereiden op de toekomst. We kijken naar de uitdagingen die woningcorporaties tegenkomen en hoe technologie hen kan helpen om beter te sturen op vastgoedportefeuilles in een dynamische markt.

Daarnaast tonen we hoe Reasult (onderdeel van Planon Real Estate) corporaties kunnen ondersteunen bij het navigeren door deze transitie en ze in staat stelt om zowel beleids- als marktwaarde inzichtelijk te maken voor tactisch en strategisch assetmanagement.

1. De ontwikkeling van het Waarderingshandboek

Tot 2015 werden de vastgoedportefeuilles van woningcorporaties gewaardeerd op basis van de historische kostprijs, verminderd met afschrijvingen. Enkele grotere woningcorporaties maakten toen al gebruik van marktwaarderingen, ondersteund door software van Reasult/Planon Real Estate.

Met ingang van 2015 stelde het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) vast dat het vastgoed van woningcorporaties gewaardeerd moet worden tegen de marktwaarde in verhuurde staat, volgens de richtlijn RJ645. De marktwaarde werd bepaald aan de hand van een traditionele Discounted Cash Flow (DCF)-methode, ondersteund door een gereguleerde rekensystematiek die jaarlijks werd geactualiseerd in het waarderingshandboek. Er zijn twee varianten van deze waarderingsmethode: de basisversie en de full-versie.

Marktwaarde en beleidswaarde

Omdat sociale huurwoningen vrijwel uitsluitend onderling worden verkocht tussen woningcorporaties, ontstond er enige twijfel over de representativiteit van deze marktwaarde. Sinds 2018, en opnieuw geactualiseerd in 2024, is het bovendien verplicht om naast de marktwaarde ook de beleidswaarde vast te stellen.

Het Waarderingshandboek onder vuur

Er is al geruime tijd discussie over de kwaliteit van het Handboek Marktwaardering en de relevantie van de marktwaarde volgens RJ645. Dit wordt ook besproken in een kamerbrief over de evaluatie van de markt- en beleidswaarde en de OOB-status van woningcorporaties. Leveranciers van Automated Valuation Models (AVM's) zijn gevraagd om alternatieve methoden te ontwikkelen voor het bepalen van de marktwaarde, ter vervanging van de traditionele DCF-benadering. Het gaat hier om een centraal systeem.

Afbouw huidige waarderingssysteem

Als gevolg hiervan wordt verwacht dat het Handboek Marktwaardering per 2025 zal worden beëindigd in zijn huidige vorm. Vanaf dat moment zal het handboek zich uitsluitend richten op de berekening van de beleidswaarde. Deze wordt bepaald via een DCF-model (waarbij de uitgangspunten nog moeten worden vastgesteld), gebaseerd op de strategie van de corporatie zelf. Voor deze berekening zal geen taxateur meer nodig zijn.



2. Wat we tot nu toe weten, situatie rondom beleidswaarde

Uit recente gesprekken met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (AW) blijkt dat er nog veel onduidelijkheden bestaan over de toekomstige waarderingssystematiek. Er is echter al het volgende bekend:

- **De beleidswaarde richt zich primair op de woningportefeuille. Voor andere vastgoedsegmenten lijkt de beleidswaarde gelijkgesteld te worden aan de marktwaarde.**
- **AW ziet de beleidswaarde als een sturingsinstrument voor woningcorporaties en kiest er bewust voor om geen centraal systeem op te leggen. In plaats daarvan wordt de invulling aan softwareleveranciers overgelaten.**
- **Het concept van het waarderingshandboek voor beleidswaarde wordt samen met het Handboek Marktwaardering 2025 gepubliceerd, naar verwachting eind oktober 2025.**

Voor de bepaling van de marktwaarde geldt dat wanneer deze door een externe taxateur wordt uitgevoerd, deze moet voldoen aan de richtlijnen van het Nederlands Register van Taxateurs (NRVT). Of de uitzonderingsregeling in het Handboek Marktwaardering blijft bestaan, is nog onzeker. Bovendien is het de vraag of het nieuwe centrale systeem ook waarderingen van bijzondere of minder courante verhuurbare eenheden zal ondersteunen, waarvoor eerder de full-versie werd gebruikt.

De onzekerheden rond AVM's en marktwaardering

Er zijn zo'n 140.000 verhuurbare eenheden die buiten de gangbare marktwaardering vallen, waaronder BOG/MOG/ZOG eenheden, tijdelijke wooneenheden en complexen met erfpacht. Onderzoek¹ wijst uit dat Automated Valuation Models (AVM's) voor commercieel vastgoed momenteel onvoldoende betrouwbaar zijn, vooral in markten met weinig transacties. De meest recente versie van de International Valuation Standards (IVS 2025) stelt bovendien dat geen enkel model, inclusief AVM's, een IVS-conforme waardering kan leveren zonder de toepassing van professioneel oordeel door een taxateur.

Is de marktwaarde representatief voor vastgoedsturing?

Voor het doel dat WSW voor ogen heeft – het bepalen van de marktwaarde als grondslag voor de geborgde leningenportefeuille – volstaat in principe een benaderende marktwaarde. Uit de dVi 2023 blijkt echter dat circa € 2,7 miljard aan leningen buiten de geborgde portefeuille valt. Aangenomen dat deze niet-geborgde leningen zijn verstrekt door Nederlandse grootbanken, impliceert dit dat periodieke taxaties volgens de NRVT-richtlijnen noodzakelijk zijn. Deze moeten aangeleverd worden via SBR-Banken. Tegelijkertijd rijst de vraag in hoeverre de marktwaarde die voortkomt uit het centrale waarderingssysteem representatief is. Uit een recente sectorbrede rondgang blijkt dat deze benadering in elk geval niet als geschikt wordt beschouwd voor vastgoedsturing.



¹

Hilgers, B.A.J. (2018). Automated valuation models for commercial real estate in the Netherlands: traditional regression versus machine learning techniques. [Master's thesis, Eindhoven University of Technology].

Hilgers, B., Brantsma, J., Boeve, J. (2021). Towards automating commercial real estate valuations? an experiment within valuation practice, 2021(2), 8-16.

Diem, N.T.N. (2019). Automated Valuation Models (AVMs) in Commercial Real Estate Market. [Unpublished Master's thesis]. Aalto University.

Conclusies tot nu toe

- Marktwaaarde uit het centrale systeem is geen geschikt sturingsinstrument voor woningcorporaties.
- Nieuwe beleidswaarde en marktwaaarde uit het centrale systeem zijn niet representatief voor verhuurbare eenheden in specifieke gebieden, zoals krimpgebieden en aardbevingsgebieden, tijdelijke wooneenheden, bijzondere of minder courante BOG/MOG/ZOG-eenheden.
- Marktwaaarde uit het centrale systeem is niet toepasbaar voor niet-geborgde financiering.
- De betrouwbaarheid van AVM's is beperkt in markten met weinig vergelijkbare transacties.
- De marktwaaarde uit het centrale systeem wordt sectorbreed als ongeschikt beschouwd voor vastgoedsturing.

3. Hoe kijkt Reasult/Planon Real Estate hier tegenaan?

Reasult is goed bekend met de waarderingsgrondslagen marktwaaarde en beleidswaaarde. Als internationale softwareleverancier ondersteunt Reasult al jarenlang vastgoedbeleggers bij hun portefeuille- en assetmanagementprocessen. Marktwaaarden worden bijvoorbeeld ieder kwartaal bepaald voor investeringsrapportages, terwijl investeringswaarden en bijbehorende rendementseisen (IRR) worden gebruikt voor actief assetmanagement.

De kracht van Reasult/Planon Real Estate ligt in de integratie van beide waarderingsgrondslagen (marktwaaarde en beleidswaaarde) binnen één softwareoplossing. Een veelvoorkomend praktijkvoorbeeld is de assetmanager die de investeringswaarde (of beleidswaaarde) vaststelt, verduurzamingsscenario's doorrekent en financiële en niet-financiële KPI's vergelijkt met de actuele marktwaaarde – altijd binnen de beschikbare budgetten.





Professionalisering binnen de sector, corporaties volgen beleggers

Wanneer we kijken naar de opzet van de beleidswaarde zoals deze zich nu ontwikkelt – met input zoals MJOB, streefhuren, beheersnormen, huurverhogingen en correcties – herkennen we hierin een methodiek die al jaren gebruikelijk is in de beleggingswereld. Wij zien deze beweging dan ook als een professionaliseringsslag binnen de corporatiesector, die de aansluiting met commerciële vastgoedbeleggers versterkt.

Flexibel kasstroommodel met Planon Real Estate Assets

In 2022 besloot Reasult daarom een nieuw platform te ontwikkelen: **Planon Real Estate Assets**. Deze oplossing voor portefeuille-, asset- en taxatiemanagement is ontworpen om de werelden van beleggers en corporaties samen te brengen. Gebruikers kunnen zowel investerings- als beleidswaarden als marktwaarden berekenen, ongeacht de onderliggende standaard, als basis voor tactisch en strategisch assetmanagement. Een belangrijke pijler binnen Planon Real Estate Assets is het flexibele kasstroommodel, dat eenvoudig kan worden aangepast aan veranderende rekenregels, indexatiemethoden en kasstroomstructuren. Dit bleek essentieel, gezien de jaarlijkse wijzigingen in het waarderingshandboek en de onzekerheden rondom toekomstige wet- en regelgeving.

Een praktijkvoorbeeld: van invoer tot taxatie

In de praktijk werkt het als volgt: Corporatie A importeert automatisch of via Excel gegevens over complexen, verhuurbare eenheden en contracten in Planon Real Estate Assets. Bestaande kasstromen, zoals de MJOB, worden toegevoegd en direct gevalideerd. Vervolgens wordt de beleidswaarde in real-time berekend op elk gewenst aggregatieniveau.

De assetmanager analyseert de uitkomsten en rekt alternatieve scenario's door. Tegelijkertijd werkt de acquisiteur aan de doorrekening van een nieuwbouwproject en beoordeelt hoe dit past binnen de portefeuille en de prestatieafspraken. Zodra er behoefte is aan een taxatie, kan de taxatiemanager het complex ter taxatie aanbieden. De taxateur logt in, voert de waardering uit en genereert een NRVT-conform taxatierapport – allemaal binnen één geïntegreerd systeem. Mocht WSW of AW de rekenregels aanpassen, dan kan de systeembeheerder deze eenvoudig configureren, eventueel met ondersteuning van het consultancyteam van Reasult/Planon.

Meer weten?

Planon Real Estate Assets is daarmee een flexibele en toekomstbestendige oplossing voor de vastgoedsturing van woningcorporaties, die zich aanpast aan de veranderende wet- en regelgeving en ontwikkelingen in de markt. Nieuwsgierig? Vraag gerust een demo aan.



Over Reasult/ Planon Real Estate

Reasult is overgenomen door Planon en biedt met Planon Real Estate Assets een softwareoplossing voor het beheren van de vastgoedportefeuille en stroomlijnen van processen. Samen zorgen we voor een toekomstbestendige en rendabele vastgoedportefeuille. Neem vandaag nog contact met ons op en ontdek hoe onze software u kan ondersteunen bij het realiseren van uw doelen.

Planon is 's werelds toonaangevende leverancier van intelligente, duurzame software voor vastgoedmanagement die gebouwen, mensen en processen met elkaar verbindt. Door datasilo's te elimineren en oplossingen samen te brengen in een gemeenschappelijk informatieplatform, biedt Planon concrete en bruikbare inzichten aan alle belanghebbenden in de vastgoedmarkt. Onafhankelijke marktonderzoeks- en adviesbureaus hebben Planon consequent erkend als wereldwijd marktleider. Planon heeft haar uitgebreide oplossingen geïmplementeerd voor meer dan 2.800 klanten en wordt ondersteund door kantoren en partners over de hele wereld.

REASULT
A Planon Company

Planon
Real Estate