

Fakton B.V.  
World Trade Center  
22nd floor  
Beursplein 37  
3011 AA Rotterdam  
The Netherlands

PO Box 30188  
1006 BG Amsterdam

+31 10 300 6000

info@fakton.com  
www.fakton.com

# MARKTONTWIKKELINGEN MARKTWAARDE VERHUURDE STAAT 2021

---

Versie: 30/03/2022

## INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding.....	3
2. Achtergrond en gebruik notitie.....	3
3. Algemeen economisch en hoofdcomponenten marktontwikkeling.....	4
3.1. Discontovoet en inflatie .....	5
3.2. WOZ-waarde.....	6
3.3. Leegwaardestijging.....	6
3.4. Markthuurstijging .....	7
3.5. Bouw- en onderhoudskosten .....	8
4. Tabel marktontwikkelingen 2021.....	9
4.1. Toelichting tabel .....	9
4.2. Leegwaardeontwikkeling .....	9
4.3. Markthuurontwikkeling.....	9
4.4. Bouwkostenstijging .....	9
4.5. Conclusie .....	9
5. Bronvermelding.....	13

## 1. Inleiding

De waardering van woningen volgens het handboek 2021 (HB2021) leidt tot een andere, veelal hogere, waarde dan de waardering volgens het handboek 2020 (HB2020). Die hogere waarde weerspiegelt de, ondanks de voortdurende coronacrisis, aanzienlijke prijsstijgingen op de woningmarkt die mede het gevolg zijn van een aanzienlijk tekort aan woningen en de nog immer lage hypotheekrente ultimo 2021.

## 2. Achtergrond en gebruik notitie

Deze notitie is geschreven om de ontwikkelingen te duiden die plaatsvonden tussen de publicatie van het handboek in oktober 2021 en de waardepeildatum van 31-12-2021. Het is immers mogelijk dat er in het laatste kwartaal van 2021 (de periode tussen de actualisatie en publicatie van het handboek en waardepeildatum) in de (vastgoed)markt gebeurtenissen en ontwikkelingen zijn die gedurende de periode van actualisatie van het handboek nog niet zijn voorzien.

**Let op: In de tabel die in deze marktrapportage wordt gebruikt, komen dus deels andere cijfers voor dan in het HB2021 en in de separate effectrapportage. De getallen in deze marktrapportage vervangen niet de getallen uit de eerdergenoemde publicaties, maar dienen ter duiding.**

De publicatie van het handboek is vastgelegd in de Woningwet en het handboek wordt daarom ook in de Staatscourant gepubliceerd. Het ministerie heeft alleen in zeer zwaarwegende gevallen de mogelijkheid om een gerectificeerde versie van het handboek uit te brengen. Een forse marktverstoring door een externe factor (zoals het uitbreken van een hernieuwde (krediet)crisis zoals die in 2007-2008, of de huidige coronacrisis etc.) zou hiervoor aanleiding kunnen zijn.

In het laatste kwartaal van 2021 vonden een aantal ontwikkelingen plaats die enigszins afwijken van wat ingeschat is ten tijde van de publicatie van het handboek.

- De leegwaardeontwikkeling is door een versnelling in het vierde kwartaal iets hoger uitgekomen dan vooraf in het handboek verwacht.
- De inflatie vanaf het vierde kwartaal flink gestegen ten opzichte van de eerste drie kwartalen van 2021. Hierdoor is de inflatie over 2021 hoger uitgevallen dan in het handboek ingeschat.

In het handboek is daarentegen wel de korting op de verhuurderheffing meegenomen vanaf het heffingsjaar 2022. Deze korting is in het vierde kwartaal ingevoerd en in de update van het handboek meegenomen.

De gerealiseerde ontwikkeling van de leegwaarde heeft een verhogend effect op de marktwaarde van vastgoed. Het verschil tussen de leegwaardestijging in het handboek en de uiteindelijk gerealiseerde stijging over 2021 is echter niet van dermate orde dat dit tot een rectificatie van het handboek leidt.

De gerealiseerde inflatie dempt de ontwikkeling van de marktwaarde daar deze invloed heeft op de disconteringsvoet. Tegelijkertijd speelt de inflatie een rol in de (gereguleerde) huurverhoging.

De gerealiseerde leegwaardeontwikkeling en inflatie zijn **onvoldoende** afwijkend bevonden om als aanleiding voor een rectificatie van het handboek te dienen.

### 3. Algemeen economisch en hoofdcomponenten marktontwikkeling

Was in het voorjaar 2020 nog onduidelijk hoe de coronacrisis uit zou werken op de woningmarkt, inmiddels kan vastgesteld worden dat de prijsstijging van bestaande en nieuwbouwwoningen onverminderd en zelfs in sterkere mate doorzette en zich nu nog steeds voortzet. De hypotheekrente is laag, mede door toenemende concurrentie op de hypotheekmarkt. Het kwalitatieve en kwantitatieve tekort aan zowel koop- als huurwoningen is hoog.

Het consumentenvertrouwen bereikte in 2020 een dieptepunt van -30 als gevolg van de coronacrisis. In 2021 krabbelde dit vertrouwen enigszins op, maar het bereikte het gehele jaar geen positieve waarde. Sterker nog het tussen het derde en vierde kwartaal van 2021 daalde het consumentenvertrouwen weer van -5 in september naar -25 in december. Het werkloosheidspercentage is in 2021 afgenomen naar 4,2%, daar waar dit percentage in 2020 nog 4,8% bedroeg<sup>1</sup>. In ramingen van het CPB van vorig jaar was de verwachting uitgesproken dat het werkloosheidspercentage zou stijgen, dit is niet het geval geweest.

Het inflatiecijfer voor 2021 is uitgekomen op 2,7%. Dit is met name te danken aan de bijzonder hoge stijging van elektriciteit en gas in de laatste maanden van 2021. Deze zijn respectievelijk met 22,2% en 16,7% gestegen over 2021.

In de vastgoedsector is een blijvende opgaande trend in prijzen en huren waar te nemen, ondanks het dalende consumentenvertrouwen. Waar in het verleden het consumentenvertrouwen gelinkt kon worden aan de ontwikkeling van de woningmarkt is deze trend gebroken sinds de coronacrisis. Door de toenemende vraag naar zowel huur- als koopwoningen, lage financieringskosten en een te laag aanbod van nieuwbouwwoningen en huurwoningen, blijven de prijzen van woningen sterk stijgen.

Het tekort aan woningen in 2021 wordt geschat op 279.000 woningen, dat is 3,5% van de woningvoorraad<sup>2</sup>. De verwachting is dat dit tekort in 2024 oploopt tot 316.000 woningen dat is 4,0% van de voorraad. In gemeenten in de Randstad ligt het tekort hoger. In regio Groot-Amsterdam is het tekort 6,7%, in Delft en Westland ligt het percentage op 6,5% en in Flevoland op 5,5%.

De Rijksoverheid probeert het woningtekort in Nederland uiterlijk in 2035 terug te brengen naar 2%. Het zal nog geruime tijd duren voordat deze doelstelling behaald is, daar de huishoudensgroei onverminderd toeneemt. Het nieuwe kabinet heeft veel maatregelen in voorbereiding die de groei van de voorraad de komende jaren moet opvoeren naar circa 100.000 woningen per jaar. Zo worden er nieuwe tranches voor de Woningbouwimpuls uitgerold en vervalt de verhuurderheffing voor woningcorporaties. Tegelijkertijd moet blijken of de geschatte plancapaciteit van nieuwbouwwoningen voldoende concreet is en of de vertragende gevolgen van stikstofproblematiek voldoende beheerst kunnen worden. Voor 2022 worden naar schatting vooralsnog slechts 69.000 van de gewenste 100.000 woningen gerealiseerd. Dit is een gevolg van onvoldoende verstrekte bouwvergunningen in het verleden.

De effecten die de markt heeft op de prijsontwikkelingen van woningvastgoed komen in de volgende componenten van de marktwaarde verhuurde staat in het HB2021 tot uitdrukking:

1. Discontovoet en inflatie

---

<sup>1</sup> Door een nieuwe meetmethode sluiten de percentages van 2020 niet meer aan op de percentages van vorig jaar. <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2021/48/meer-werklozen-maar-ook-meer-werkenden-met-nieuwe-meetmethode>.

<sup>2</sup> Capital Value 2022, de woning(beleggingsmarkt) in beeld 2022

2. WOZ-waardeontwikkeling
3. Leegwaardeontwikkeling
4. Markthuurstijging
5. Bouw- en onderhoudskostenontwikkeling

### 3.1. Discontovoet en inflatie

De vraag naar woningbeleggingen is hoog, echter is voor het eerst sinds jaren het transactievolume op de Nederlandse woningbeleggingsmarkt gedaald. Het transactievolume daalde in 2021 met 32% ten opzichte van 2020 tot € 7,7 miljard<sup>3</sup>. De oorzaak voor het gedaalde volume is te vinden in het beperkte aanbod van vooral portefeuilles van bestaande woningen. Dit aanbod lag in de eerste helft van 2021 laag, omdat er bovengemiddeld veel transacties hebben plaatsgevonden in het laatste kwartaal van 2020 als reactie op de verhoging van de overdrachtsbelasting. Het uitblijven van het aanbod bestaande woningen en de onverminderd hoge vraag leidde in 2021 tot een record aan investeringen in nieuwbouwprojecten. Van het volume van € 7,7 miljard ging € 4,1 miljard naar investeringen in nieuwbouwprojecten.

De Nederlandse woningmarkt is al jaren een aantrekkelijke markt voor internationale beleggers. Het aandeel internationale beleggers is in 2021 redelijk stabiel gebleven ten opzichte van 2020. In 2021 is 32% van het totale transactievolume afkomstig van internationale beleggers tegenover 35% in 2020. Door tekort in bestaande bouw huurwoningen investeren internationale beleggers ook steeds meer in nieuwbouw huurwoningen. In 2020 betrof 22% van de internationale transacties een nieuwbouw huurwoning, in 2021 gaat het om 60%.

De bruto aanvangsrendementen van huurwoningen namen verder af. Aan de onderkant ligt eind 2021 het BAR op een zeer lage 3,5% in de G5. In de overige grote steden ligt het BAR op gemiddeld 3,8%. Aan de bovenkant is het BAR gelijk aan 5%. Dit heeft, net als in 2020, te maken met de lage rentestand, de beschikbaarheid van kapitaal, de beperkte alternatieve investeringsmogelijkheden en het feit dat koopsommen harder stegen dan de huren.

De lage aanvangsrendementen komen ook tot uitdrukking in de lagere discontovoet die beleggers hanteren voor de aankoop van vastgoed. De discontovoet is de grondslag waarmee toekomstige kasstromen contant gemaakt worden. Als grove vuistregel komt de discontovoet ongeveer overeen met het bruto aanvangsrendement vermeerderd met inflatie. De inflatie is in het laatste kwartaal van 2021 harder gestegen dan ten tijde van de publicatie van het handboek werd verwacht. De jaarmutatatie liep vanaf september 2021 op van 2,7% naar 5,7% in december waardoor de uiteindelijke jaarmutatatie 2020-2021 op 2,7% is uitgekomen in plaats van de in het handboek verwachte 1,9%.

Er zijn geen partijen die uitgebreid en volledig over discontovoeten in de Nederlandse woningmarkt publiceren (en in beperkte mate over bruto aanvangsrendementen). Daarom is voor het handboek gekozen om de op- en afslagen mede te baseren op gesprekken met taxateurs en de resultaten van het validatieonderzoek.

De componenten van de discontovoeten zijn voor het HB2021 mede bepaald op basis van het validatieonderzoek 2020. De discontovoeten in dat onderzoek gaan over het jaar 2020 en niet over het jaar 2021. De ontwikkeling van de discontovoet over 2021 is in tabel 39 van het HB2021 opgenomen in de vorm van een op- of afslag. Voor het vaststellen van deze opslagen zijn taxateurs geconsulteerd.

---

<sup>3</sup> Capital Value 2022, de woning(beleggingsmarkt) in beeld 2022

De marktopslag in procentpunten is in het handboek voor alle gebieden negatief: de discontovoeten zijn in 2021 gedaald. Die daling is het sterkst in gebieden buiten de Randstad. In de Randstad daalt de discontovoet met 0,10%-punt tot 0,15%-punt. Buiten de Randstad loopt die daling op tot 0,20%-punt. Die daling is overigens iets minder sterk dan in 2020. In 2020 daalden discontovoeten met maximaal 0,25%.

(Bronnen: Capital Value 2022; Fakton).

### 3.2. WOZ-waarde

De WOZ-waarde volgt de bewegingen op de markt met een vertraging. Het basisuitgangspunt voor het bepalen van de leegwaarde voor de basiswaardering over verslagjaar 2021 is de WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2020.

De ontwikkeling van de WOZ-waarden tussen 1 januari 2020 en 1 januari 2021 is voor heel Nederland gemiddeld 7,0%. Voor de verschillende COROP regio's plus de G4 varieert de ontwikkeling tussen 1,45% (Amsterdam) en 11,82% (gemeente Rotterdam). De stijging in Amsterdam is het laagst voor Nederland, echter wordt in Amsterdam de hoogste gemiddelde WOZ-waarde per woning genoteerd (€ 421.000,-). De ontwikkeling van de WOZ-waarde was reeds bekend bij de publicatie van het handboek.

Zeker in de basiswaardering, waar de leegwaarde gelijk is aan de WOZ-waarde, heeft de WOZ-waarde invloed op de waarde en dan vooral de marktwaarde in het uitpondscenario.

(Bron: CBS Statline).

### 3.3. Leegwaardestijging

De ontwikkeling van de leegwaarde is in 2021 voor de meeste gebieden (sterk) positief. In vrijwel alle COROP-regio's laten bestaande koopwoningen (zowel EGW als MGW) een scherpe stijging van de vraag en van de resulterende transactieprijs zien. Voor heel Nederland steeg de gemiddelde koopsom van bestaande koopwoningen over 2021 met 15,2%. Voor eengezinswoningen was de gemiddelde stijging voor heel Nederland 15,5%, voor meergezinswoningen 13,3%. Dat zijn aanmerkelijke prijsstijgingen die hoger zijn dan in 2020. Toen gold voor heel Nederland een percentage van 7,8%, voor eengezinswoningen 7,7% en voor meergezinswoningen 8,1%.

Het aantal transacties van bestaande koopwoningen was in 2021 met circa 226.000 lager dan de 235.000 in 2020, een afname van 4% in het transactievolume.

Particuliere kopers zien een blijvende concurrentie van (particuliere) beleggers die hoge prijzen neertellen voor vooral de kleinere goed verhuurbare appartementen in stedelijke gebieden. Diverse gemeenten nemen echter maatregelen om deze trend te dempen of te keren door bijvoorbeeld eisen te stellen aan bewoning. Kleine (particuliere) beleggers blijven zoeken door de zeer lage vergoeding op spaargeld en obligaties naar andere investeringsmogelijkheden.

Ook in de minder stedelijke gebieden was een leegwaardestijging waarneembaar. Dit werd voornamelijk veroorzaakt door particuliere kopers die door de gunstige rentestand tegen gelijkblijvende netto woonlasten meer kunnen betalen voor hun woning. Ook zoeken kopers die de koopsommen in steden niet op kunnen brengen naar alternatieven in minder stedelijke gebieden. De rente op hypotheeklen is in 2021 aanhoudend laag en heeft daarmee effect op de financierbaarheid van woningen. Mogelijk leidde de coronacrisis bij huishoudens

tot een behoefte aan meer ruimte zowel binnen als buiten de woning. Zichtbaar is in ieder geval de lichte trek van bewoners uit de steden naar landelijke gemeenten en gebieden die vorig jaar al is ingezet.

Wat verder meespeelt in de leegwaardestijging is het beperkte aanbod in de bestaande voorraad en beperkte verkoop van nieuwbouwwoningen zowel in de koop- als in de huursector. In 2021 werden bijna 69.000 nieuwe woningen gerealiseerd. In 2020 ging het om 70.000 woningen. De woningvoorraad steeg in 2021 netto met 0,98%, niet genoeg om het tot bijna 4% opgelopen tekort aan woningen op te vangen.

In 2021 werden naar schatting van de CBS ruim 31.500 nieuwbouw koopwoningen gebouwd tegenover bijna 32.500 in 2020. De totale woningvraag oversteeg het aanbod aan bestaande en nieuwbouw. Dit komt onder meer door de 'inhaalvraag' na de crisisperiode en de verdunning van huishoudens.

De vraagdruk in 2021 ontstond in zowel de stedelijke als minder stedelijke gebieden van Nederland. De leegwaardestijging tussen 2020-2021 is sterker dan in tussen 2019-2020. Ook in de G4-gemeentes is de leegwaarde in 2021 sterker gestegen dan in 2020. De gemeente Amsterdam liet van de G4-gemeentes met 11,5% de laagste waardestijging zien. De gemeente Den Haag was de sterkste stijger binnen de G4 met 14,5%. Van de provincies is de leegwaarde in 2021 het sterkst gestegen in Flevoland met 19,2%, maar ook in Drenthe (18,5%), Groningen (17,4%) en Gelderland (17,1%) is de leegwaarde hard gestegen.

De overige provincies kennen prijsstijgingen tussen de 13,5% en de 17,0%.

(Bronnen: CBS Statline; Kadaster 2021; MinBZK 2021)

### 3.4. Markthuurstijging

Tussen het tweede kwartaal van 2020 en het tweede kwartaal van 2021 was er een dalende trend zichtbaar in de ontwikkeling van de markthuren. Dit was met name het gevolg van de coronacrisis en de daardoor wegtrekkende expats. Vanaf het derde kwartaal van 2021 is een herstel zichtbaar van de markthuurontwikkeling. Met name in de grote steden is de expatmarkt weer op gang gekomen en volgens de verhuursite Pararius heeft dat in het vierde kwartaal van 2021 tot een markthuurstijging van gemiddeld 5,3% (landelijk) geleid.

Volgens de verhuursite Pararius zijn de huren ten opzichte van het vierde kwartaal van 2020 in het vierde kwartaal van 2021 gestegen.

- Het landelijk huurprijsgemiddelde lag ultimo 2021 op €17,02 per m<sup>2</sup> per maand. Landelijk zijn hiermee de huren gemiddeld met 5,3% gestegen over 2021. Vorig jaar lag het gemiddelde op €16,16 per m<sup>2</sup> per maand.

Op G5-niveau hebben de huren zich als volgt ontwikkeld:

- Noord-Holland is nog altijd de duurste provincie met een gemiddelde huurprijs van €20,49 per m<sup>2</sup> per maand. De huurprijzen stegen hier licht ten opzichte van vorig jaar met 0,6%.
- In Utrecht en Zuid-Holland licht de gemiddelde huurprijs op €16,65 per m<sup>2</sup> per maand voor de provincie Utrecht en €16,44 per m<sup>2</sup> per maand voor de provincie Zuid-Holland.
- In de G5-gemeenten zijn huurders in Amsterdam nog steeds het duurste uit. In Amsterdam stegen de markthuren met 1,7% naar €22,45 per m<sup>2</sup> per maand. De gemeente Utrecht ligt, in tegenstelling tot de provincie Utrecht, boven het landelijk gemiddelde met €18,33 per m<sup>2</sup> per maand. In de gemeente Utrecht zijn de huren met 2,9% gestegen.
- De overige drie G5-gemeenten Den Haag, Rotterdam en Eindhoven betaalden huurders eind 2021 respectievelijk €16,89, €16,98 en €15,76 per m<sup>2</sup> per maand.

De stijging in de COROP-gebieden kent de volgende hoofdoorzaken die voor vrijwel geheel Nederland gelden:

- Het aanbod en de betaalbaarheid van koopwoningen blijft afnemen. De woningmarkt is uit balans. Door de prijsstijgingen op de koopwoningmarkt richten (startende) huishoudens zich eerder op de huursector.
- Huishoudens met een middeninkomen komen niet of beperkt in aanmerking voor een sociale huurwoning. Hierdoor zijn zij voor hun woonvraag aangewezen op de particuliere (vrije sector) huurwoningmarkt. Die markt heeft een tekort aan huurwoningen, vooral in het middensegment.
- De hypotheekverstrekking aan flexwerkers en starters (al dan niet met studieschuld) was in 2021 nog niet ruim, waardoor ook zij op de huurwoningmarkt zijn aangewezen.

Door de relatief hoge prijzen in de Randstedelijke kernen verplaatst de woningvraag zich steeds verder naar andere gebieden. Daardoor treedt zowel in van oudsher 'mindere' wijken, als in regionale kernen met een goede bereikbaarheid een relatief hoge markthuurstijging op.

(Bronnen: NVM 2021; Pararius 2022)

### 3.5. Bouw- en onderhoudskosten

De kosten voor het bouwen en onderhouden van vastgoed zijn sterk toegenomen in 2021. Zowel Bouwkostenkompas en het CBS hanteren twee indexen. De inputindex betreft de ontwikkeling van de kosten van loon en materialen exclusief staartkosten. De output- of aanbestedingsindex gaat over de ontwikkeling van deze kosten inclusief staartkosten. Staartkosten zijn de opslagen voor algemene kosten en voor winst en risico die een aannemer rekent. Op de bouwmarkt is sprake van krapte in aanbod. Hierdoor stijgen de staartkosten.

Voor nieuwbouw van woningen komt Bouwkostenkompas tot een inputindex van 3,3%. Het CBS komt voor 2020-2021 uit op een inputindex van 4,5%. Hiervan is op basis van de CBS-cijfers 7,9% toe te rekenen aan de materiaalcomponent en 0,6% aan de looncomponent.

De ontwikkeling van de bouwkosten is op basis van deze gegevens ongeveer 3,9%. De in het HB2021 tabel 3 gehanteerde index van 4,2% wijkt daar beperkt van af.

De toenemende vraag naar bouw- en onderhoudscapaciteit en de beperkte beschikbaarheid van gekwalificeerd personeel zorgden in voorgaande jaren voor een sterke stijging van de bouwkosten. In 2021 is als gevolg van de voortdurende coronacrisis het aanbod van materialen sterk onder druk komen te staan. De bouwkostenstijging van 2021 is daarom in grote mate toe te rekenen aan stijging van de materiaalkosten. De cijfers van het CBS bevestigen deze trend.

Het effect van zowel loonkosten als materiaalkosten is in elke COROP-regio te zien. Een duidelijk onderscheid tussen de ontwikkelingen tussen de verschillende COROP-regio's is uit de beschikbare data niet waar te nemen. De aantrekkende vraag naar nieuwbouw, renovatie- en onderhoudswerkzaamheden komt tot uitdrukking in een toenemend prijsniveau.

(Bouwkostenkompas 2022, CBS Statline)



## 4. Tabel marktontwikkelingen 2021

### 4.1. Toelichting tabel

In de tabel op de volgende pagina zijn op basis van de laatst bij ons beschikbare gegevens de ontwikkelingen over 2021 weergegeven. Deze gegevens zijn voldoende in lijn met de parameters die in het Handboek 2021 zijn opgenomen.

### 4.2. Leegwaardeontwikkeling

De ontwikkeling van de koopprijzen in het HB2021 ("Tabel 4 Leegwaardestijging" uit het handboek) laat voor de verschillende regio's een licht afwijkend beeld zien ten opzichte van de ontwikkelingen over het gehele jaar. In de meeste gevallen zit de prognose versus gerealiseerd binnen een bandbreedte van minus 2,8% tot plus 0,2%-punt.

- Uitzonderingen zijn de gemeente Amsterdam en de provincie Drenthe met een feitelijke ontwikkeling van 11,5% afgezet tegen de in het handboek opgenomen 7,5% voor Amsterdam en 18,5% tegenover een percentage van 15,3% in het handboek voor Drenthe.

De leegwaardeontwikkeling heeft effect op de marktwaarde uitponden. Een afwijking van circa 2% op de leegwaarde leidt tot een afwijking van circa 1,2% op de marktwaarde uitponden. Bij complexen met een 7-jaars uitpondbeklemming levert 2% leegwaardestijging een marktwaardestijging van circa 0,9% op. Voor de marktwaarde doorexpluiten en complexen met een volledige uitpondbeklemming heeft de afwijkende leegwaardeontwikkeling geen effect.

### 4.3. Markthuurontwikkeling

De ontwikkeling van de markthuren in het HB2021 ("Tabel 11 Factor markt afhankelijk van COROP-gebied en G4") laat voor de verschillende regio's een positieve ontwikkeling zien. Voor de gerealiseerde markthuurstijging geldt dat:

- Voor de meeste provincies in Nederland in 2021 een positieve markthuurontwikkeling is gerealiseerd.
- De grootste markthuurstijging plaatsvond buiten de Randstedelijke gebieden. De markthuurstijging in de gemeenten Amsterdam en Utrecht bleef in 2021 beperkt, maar de markthuren in deze twee gemeenten behoren tot de hoogste markthuren van het land.

De markthuurontwikkeling heeft een effect op de marktwaarde doorexpluiten voor complexen waarbij woningen op basis van het aantal WWS-punten te liberaliseren valt. Dit effect is ongeveer 0,9% voor elke 1% extra markthuurstijging.

### 4.4. Bouwkostenstijging

Het gemiddelde van de index van Bouwkostenkompas en het CBS is ongeveer 3,9%. De in het HB2021 tabel 3 gehanteerde index van 4,2% wijkt daar slechts beperkt van af. De invloed van de bouwkostenstijging op de marktwaardering is daarnaast beperkt. De lichte afwijking in de bouwkostenindex heeft daarom verwaarloosbare gevolgen voor het handboek 2021.

### 4.5. Conclusie

Van de ontwikkelingen in het laatste kwartaal van 2021 vallen de leegwaardeontwikkeling, de korting op de verhuurderheffing en de ontwikkeling van de inflatie het meeste op.

- De afwijkende leegwaardeontwikkeling heeft een stimulerend effect op de marktwaarde, echter geldt dit alleen voor complexen waarbij uitgepond mag worden. De afwijkingen en effecten zoals beschreven in 3.3 en 4.2 zijn relatief beperkt ten opzichte van het handboek 2021.
- De korting op de verhuurderheffing is opgenomen in het handboek, deze aanpassing heeft een marktwaardeverhogend effect.
- De afwijkende inflatie heeft:
  - enerzijds een effect op de risico-inschatting en daarmee op de verwachte discontovoeten. Dit is levert een dempend effect op de marktwaarde op bij hogere inflatie;
  - anderzijds speelt de inflatie een rol bij de (gereguleerde) huurverhoging voor sociale huurwoningen. Dit levert een stimulerend effect op de marktwaarde op bij hogere inflatie.

Concluderend kan gesteld worden dat er op een aantal relevante parameters afwijkingen zijn geconstateerd in het laatste kwartaal van 2021. Deze afwijkingen zijn echter **onvoldoende** om een rectificatie van het handboek 2021 te verantwoorden.

Gebiedsaanduiding	Disconteringsvoet opslag markt (2021 tov 2020 in %- punt)	WOZ-waarde (prijsspeil 1 januari 2020 tov 1 januari 2019 in %)	WOZ-waarde (prijsspeil 1 januari 2021 tov 1 januari 2020 in %)
	tabel 39 HB2021		
Oost-Groningen	-0,20%	5,73%	8,4%
Delfzijl en omgeving	-0,20%	5,67%	11,4%
Overig Groningen	-0,20%	7,45%	7,9%
Noord-Friesland	-0,20%	6,36%	8,2%
Zuidwest-Friesland	-0,20%	5,61%	6,2%
Zuidoost-Friesland	-0,20%	7,92%	8,7%
Noord-Drenthe	-0,20%	5,91%	7,7%
Zuidoost-Drenthe	-0,20%	6,25%	6,4%
Zuidwest-Drenthe	-0,20%	5,63%	6,2%
Noord-Overijssel	-0,20%	5,98%	6,5%
Zuidwest-Overijssel	-0,20%	7,14%	7,5%
Twente	-0,20%	6,57%	7,0%
Veluwe	-0,20%	7,01%	5,9%
Achterhoek	-0,20%	5,68%	6,2%
Arnhem/Nijmegen	-0,20%	7,36%	7,7%
Zuidwest-Gelderland	-0,20%	9,30%	5,3%
Utrecht	-0,20%	8,31%	7,4%
Kop van Noord-Holland	-0,15%	7,69%	7,6%
Alkmaar en omgeving	-0,15%	9,20%	7,0%
IJmond	-0,15%	8,75%	8,0%
Agglomeratie Haarlem	-0,20%	9,07%	7,1%
Zaanstreek	-0,20%	12,07%	9,6%
Groot-Amsterdam	-0,20%	10,48%	3,3%
Het Gooi en Vechtstreek	-0,20%	8,03%	7,7%
Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	-0,20%	9,83%	7,1%
Agglomeratie 's-Gravenhage	-0,20%	10,84%	8,0%
Delft en Westland	-0,20%	10,59%	8,2%
Oost-Zuid-Holland	-0,15%	7,63%	7,5%
Groot-Rijnmond	-0,20%	12,38%	9,3%
Zuidoost-Zuid-Holland	-0,10%	8,45%	9,1%
Zeeuwsch-Vlaanderen	-0,15%	5,24%	5,5%
Overig Zeeland	-0,20%	4,76%	6,4%
West-Noord-Brabant	-0,20%	6,45%	6,8%
Midden-Noord-Brabant	-0,20%	7,05%	7,8%
Noordoost-Noord-Brabant	-0,10%	6,16%	4,8%
Zuidoost-Noord-Brabant	-0,15%	7,06%	6,6%
Noord-Limburg	-0,15%	6,64%	5,4%
Midden-Limburg	-0,10%	6,19%	5,4%
Zuid-Limburg	-0,10%	8,11%	6,5%
Flevoland	-0,10%	10,55%	8,7%
Amsterdam	-0,10%	10,37%	1,4%
's-Gravenhage	-0,15%	12,45%	9,2%
Rotterdam	-0,15%	15,18%	11,8%
Utrecht (gemeente)	-0,10%	11,37%	7,5%
	<b>Bron: actualisatie onderzoek handboek</b>	<b>Bron: CBS</b>	<b>Bron: CBS</b>

Gebiedsaanduiding	Leegwaardestijging (2021 tov jaar eerder in %) CBS	Leegwaardestijging 2021 in HB2021 tabel 4 HB2021	Markthuurstijging 2021 in HB2021 tabel 11 HB2021	
Oost-Groningen	17,4%	14,9%	0,2%	
Delfzijl en omgeving	17,4%		4,8%	
Overig Groningen	17,4%		0,4%	
Noord-Friesland	17,0%	15,5%	2,8%	
Zuidwest-Friesland	17,0%		0,7%	
Zuidoost-Friesland	17,0%		1,3%	
Noord-Drenthe	18,5%	15,3%	2,2%	
Zuidoost-Drenthe	18,5%		-0,2%	
Zuidwest-Drenthe	18,5%		0,7%	
Noord-Overijssel	15,2%	13,8%	2,3%	
Zuidwest-Overijssel	15,2%		-1,8%	
Twente	15,2%		1,9%	
Veluwe	17,1%	14,3%	1,0%	
Achterhoek	17,1%		2,0%	
Arnhem/Nijmegen	17,1%		1,3%	
Zuidwest-Gelderland	17,1%		0,7%	
Utrecht	15,7%	13,1%	1,3%	
Kop van Noord-Holland	15,0%	12,2%	2,7%	
Alkmaar en omgeving	15,0%		2,0%	
IJmond	15,0%		1,1%	
Agglomeratie Haarlem	15,0%		-1,1%	
Zaanstreek	15,0%		1,7%	
Groot-Amsterdam	15,0%		3,5%	
Het Gooi en Vechtstreek	15,0%		2,0%	
Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	15,0%		0,6%	
Agglomeratie 's-Gravenhage	13,9%		12,1%	0,9%
Delft en Westland	13,9%			0,5%
Oost-Zuid-Holland	13,9%	1,4%		
Groot-Rijnmond	13,9%	1,2%		
Zuidoost-Zuid-Holland	13,9%	1,0%		
Zeeuwsch-Vlaanderen	15,7%	15,9%	1,3%	
Overig Zeeland	15,7%		-1,6%	
West-Noord-Brabant	14,1%	12,2%	1,0%	
Midden-Noord-Brabant	14,1%		2,1%	
Noordoost-Noord-Brabant	14,1%		0,9%	
Zuidoost-Noord-Brabant	14,1%		2,2%	
Noord-Limburg	13,5%	11,7%	2,3%	
Midden-Limburg	13,5%		2,2%	
Zuid-Limburg	13,5%		0,7%	
Flevoland	19,2%	16,8%	4,8%	
Amsterdam	11,5%	7,5%	0,0%	
's-Gravenhage	14,5%	13,2%	1,3%	
Rotterdam	14,0%	12,9%	-0,1%	
Utrecht (gemeente)	16,0%	14,0%	3,5%	
	<b>Bron: PBK CBS</b>	<b>Bron: actualisatie onderzoek handboek</b>	<b>Bron: NVM Transactie- database</b>	

## 5. Bronvermelding

Naast de bij Fakton beschikbare eigen marktinformatie en consultatie van taxateurs maakten we gebruik van de volgende bronnen:

- BouwkostenKompas (2022) bouwkostenindex woningbouw 2021
- Capital Value (2022) De woning(beleggings)markt in beeld 2022, trends beleggers, rendementsontwikkeling
- NVM (2021) Transactiedatabase op basis beschikbaarheid vanuit Ministerie Binnenlandse Zaken.
- CBS Statline (2022) Gegevens CBS ontwikkeling WOZ-waarden, prijsindex bestaande koopwoningen, bouwkosten, nieuwbouw, transacties
- Pararius (2022) Huurmonitor Q4 2021
- <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2021/48/meer-werklozen-maar-ook-meer-werkenden-met-nieuwe-meetmethode>