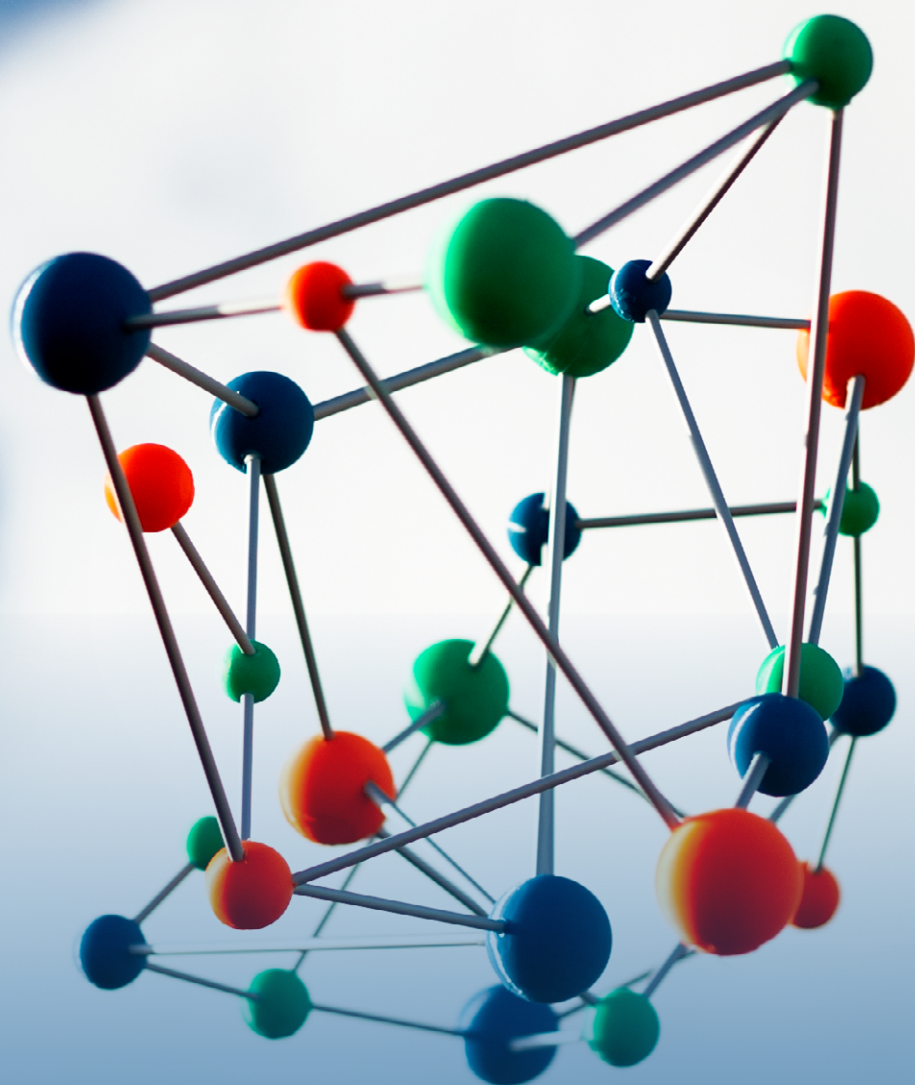




De gemiddelde beleidswaarde stijgt nauwelijks

Beleidswaarde 2019
Een benchmark voor
de corporatiesector





De gemiddelde beleidswaarde stijgt nauwelijks

Beleidswaarde 2019 – Een benchmark voor de corporatiesector

Ben je ook nog druk bezig met de jaarrekening 2019 en de (toelichting) op de beleidswaarde van het vastgoed van jouw woningcorporatie? Heb je ook behoefte aan actueel vergelijkingsmateriaal? Of wil je meer gevoel ontwikkelen bij dit relatief nieuwe waardebegrip? Maak dan gebruik van de informatie in dit artikel.

Sinds de introductie van de beleidswaarde, hebben corporaties vorig jaar (verslagjaar 2018) voor het eerst gerapporteerd over de beleidswaarde van hun vastgoed. Inmiddels hebben de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) de definities verder aangescherpt en stellen zij hogere eisen aan de datakwaliteit. Corporaties zelf hebben meer ervaring opgedaan en zijn dit jaar voor het eerst in staat de waardeontwikkeling tussen 1 januari en 31 december te analyseren. Accountants hebben zo ook meer houvast voor uitgebreide accountscontroles. Kortom, de lat ligt dit jaar hoger. Om meer inzicht te krijgen in de beleidswaarde van woongelegenheden – DAEB en Niet-DAEB – heeft Ortec Finance een analyse uitgevoerd op de beleidswaarde van 55¹ corporaties. Uit deze analyse volgt een benchmark om de beleidswaarde van jouw corporatie af te zetten tegen de beleidswaarde in de sector. Dit kan helpen bij de controle voor de jaarrekening en inzicht geven in de waarde-opbouw. De analyse bestaat uit 2 delen:

1. Inzicht in de markt- en beleidswaarde per 31-12-2019: de afslagen van marktwaarde naar beleidswaarde en de gemiddelde inputvariabelen per stap.
2. De gemiddelde beleidswaardeontwikkeling tussen 2018 en 2019.

De benchmark is gebaseerd op informatie uit de door Ortec Finance en Qonsío uitgevoerde [verschillenanalyses](#)² en hebben nog niet de status van

een goedgekeurde jaarrekening. De kwaliteit van de data is door ons gecontroleerd³ en de grootte van de steekproef is groot genoeg om waardevolle informatie te bieden aan corporaties juist nu het opstellen en controleren van de jaarrekening in volle gang is.

De Aw heeft begin maart een [dashboard](#) gepubliceerd dat inzicht geeft in de beleidswaarde van de corporaties. Dit dashboard is gebaseerd op de gegevens van alle corporaties uit de dVi 2018. Onze database is kleiner dan die van het dashboard. Daar staat tegenover dat de gegevens in onze benchmark actueler zijn (waardering per 31 december 2019). Ook geven wij – in aanvulling op het dashboard – inzicht in de waardeontwikkeling van 2018 naar 2019.

De benchmark is gebaseerd op

- 55 corporaties
- 559 duizend woongelegenheden
- 76,7 miljard marktwaarde
- 35,4 miljard beleidswaarde

Het betreft zowel grote als kleine corporaties, in stedelijk gebied en het landelijk gebied en gespreid over het land.

¹ Dit zijn de corporaties waarvoor Qonsío of Ortec Finance een verschillenanalyse hebben uitgevoerd en die toestemming hebben gegeven voor het geanonimiseerd gebruik van de data voor dit onderzoek.

² In een verschillenanalyse worden alle waardemutaties verklaard die plaats hebben gevonden in de beleidswaarde 2019 ten opzichte van 2018. Hierbij is de aantekening over boveninflatoire huurverhoging uit het certificeringstraject in acht genomen en waar nodig zijn er om deze reden correcties uitgevoerd.

³ Als onderdeel van de verschillenanalyse zijn datacontroles uitgevoerd en indien nodig heeft de corporatie gecorrigeerde data aangeleverd.

Samenvatting

De analyse geeft inzicht in de gemiddelde ontwikkeling van waarden, afslagen en variabelen. Daarnaast geeft de analyse ook inzicht in de spreiding in uitkomsten met behulp van de zogenaamde [boxplots](#).

De gemiddelde marktwaarde per woning van de corporaties in deze analyse bedraagt 137,0 duizend euro. De gemiddelde beleidswaarde ligt met 63,2 duizend euro op 46,1% van deze waarde. In [figuur 1](#) is de waterval opgenomen van de marktwaarde naar de beleidswaarde waarin de afslagen worden samengevat. Gemiddeld genomen zijn het afslagen. In enkele individuele gevallen is ook sprake van opslagen op de waarde in de stappen beschikbaarheid, kwaliteit en beheer. De stap betaalbaarheid leidt tot de grootste afslag.

De beleidswaarde is eind 2019 0,51% hoger dan eind 2018 (gemiddeld 62,9 duizend euro). De groei van de beleidswaarde is veel beperkter dan die van de marktwaarde. Dat komt omdat de marktwaarde veelal opgestuwd wordt door hogere leegwaardes en markthuren, terwijl dat effect ongedaan wordt gemaakt in beleidswaarde. Gemiddeld genomen stijgt de beleidswaarde, maar de spreiding loopt uiteen van een daling van 27,7% tot een stijging van 55,2%. De relatief grote afwijkingen zouden verklaard kunnen worden door de veranderingen in de rekenmethodiek en definities en de regionale verschillen. Wij adviseren corporaties met behulp van deze benchmark na te gaan of de inputvariabelen, afslagen en waardemutaties binnen het redelijke liggen.

De gemiddelde beleidswaarde ultimo 2019 is gebaseerd op de volgende gemiddelde inputvariabelen:

Inputvariabele	Waarde (euro)
Gemiddelde contractuur	546,14
Gemiddelde beleidshuur	598,26
Gemiddelde beleidsnorm onderhoud	1.958,52
Gemiddelde beleidsnorm beheer	966,42
Gemiddelde disconteringsvoet	6,23%

Tabel 1: Gemiddelde inputvariabelen van de beleidswaarde 2019. Gebaseerd op gewogen gemiddeldes

Hoe interpreteer ik de gemiddelden' in dit artikel?

In de tekst worden gemiddelden genoemd van bijvoorbeeld waarden, afslagen, waardemutaties of inputvariabelen. Dit zijn gewogen gemiddelden op basis van de aantallen woningen. Een grote corporatie weegt op die manier zwaarder mee dan een kleine corporatie. In het artikel zijn ook diverse boxplots opgenomen. Daarin worden de gemiddeldes per corporatie getoond. Deze gemiddelde zijn dus ongewogen.

De beperkte stijging van de beleidswaarde (0,51%) is opgebouwd uit diverse positieve en negatieve waardemutaties. De belangrijkste lichten we toe.

In het handboek 2019 hebben zich enkele wijzigingen voorgedaan in de **rekenmethodiek van de beleidswaarde** met gemiddeld een waardestijging tot gevolg. De belangrijkste zijn het vervallen van de overdrachtskosten (4,8%) en de gewijzigde rekenmethodiek met betrekking tot het onderhoud in de eindwaarde (3,3%).

Als gevolg van de **mutatie van objectgegevens** springen de stijging van de contracturen (waardestijging 2,5%) en de stijging van de WOZ-waarde (via de verhuurderheffing een waardedaling van 2,3%) eruit.

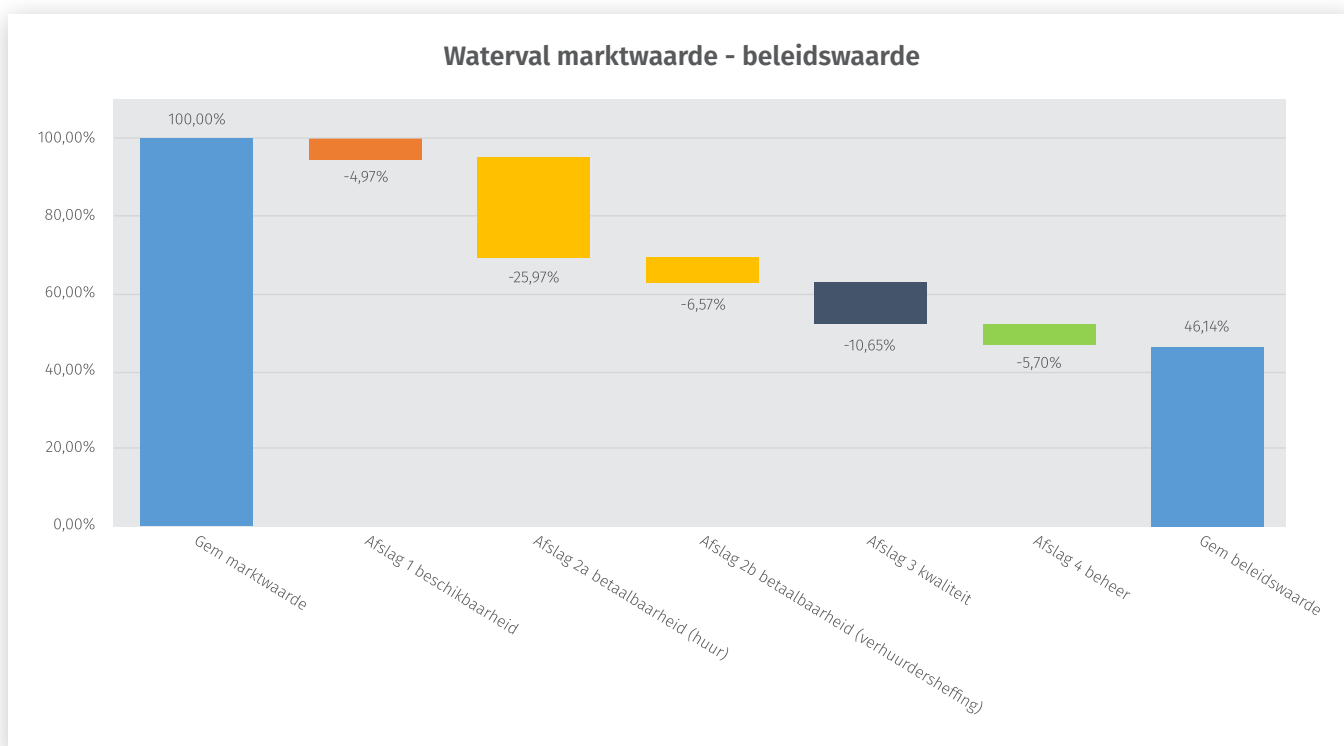
Enkele **waarderingsparameters uit de marktwaarde** werken ook door in de beleidswaarde. Degenen met de grootste effecten zijn de macro-economische parameters (waardedaling 1,8%) en de daling van de discontovoet (waardestijging 4,1%).

Enkele **waarderingsparameters voor de beleidswaarde** hebben een relatief groot effect op de waarde. Als eerste de reguliere huurstijging boven inflatie (die kon vorig jaar conform het handboek niet worden aangesloten op het corporatiebeleid en dit jaar wel) met een waardedaling van 6,2% tot gevolg. Daarnaast leidt de verhoging van de streefhuren tot een waardestijging van 4,8% en de verhoging van de beheer- en onderhoudsnorm samen tot een daling van 8,0%. De gewijzigde definities voor onderhoud en beheer spelen hier een rol.

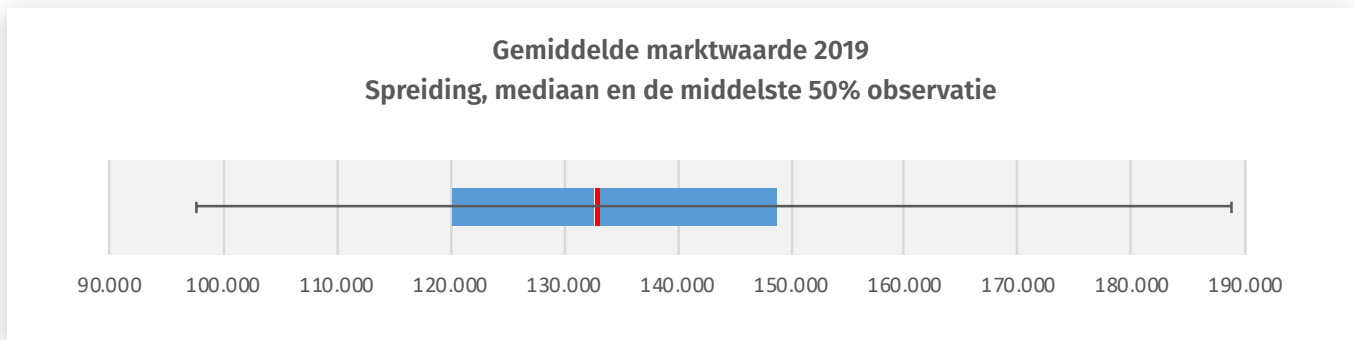
1. Inzicht in de markt- en beleidswaarde per 31-12-2019

De gemiddelde marktwaarde per woning van de corporaties in deze analyse bedraagt 137,0 duizend euro. Sommige parameters uit de marktwaarde blijven ook in de beleidswaarde van toepassing zoals de disconteringsvoet. Andere parameters worden

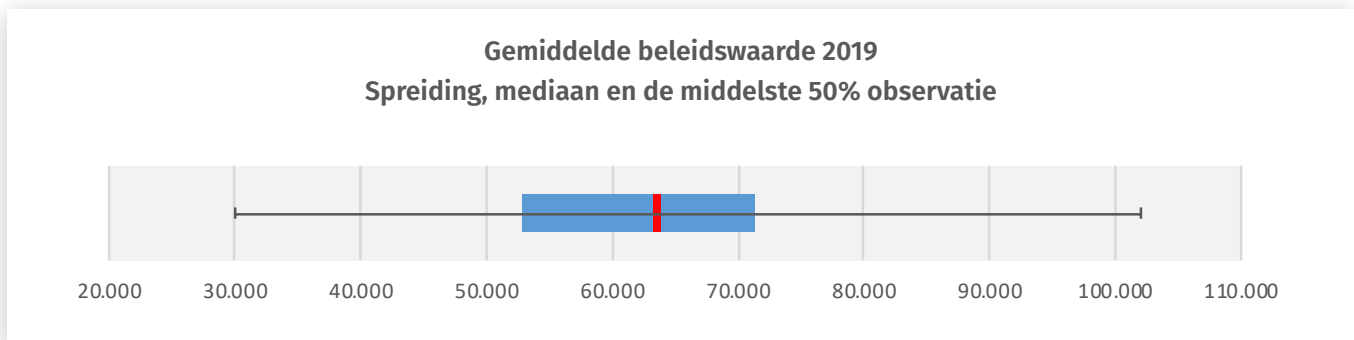
in een afslag gecorrigeerd. De markthuur wordt in de beleidswaarde bijvoorbeeld vervangen door de streefhuur. De gemiddelde beleidswaarde ligt met 63,2 duizend euro op 46,1% van deze waarde



Figuur 1: Waterval van marktwaarde naar beleidswaarde. Gebaseerd op het gewogen gemiddelde naar aantallen woningen.



Figuur 2: Boxplot gemiddelde marktwaarde. Gebaseerd op het gemiddelde per corporatie.



Figuur 3: Boxplot gemiddelde beleidswaard. Gebaseerd op het gemiddelde per corporatie.

Hoe lees je een boxplot?

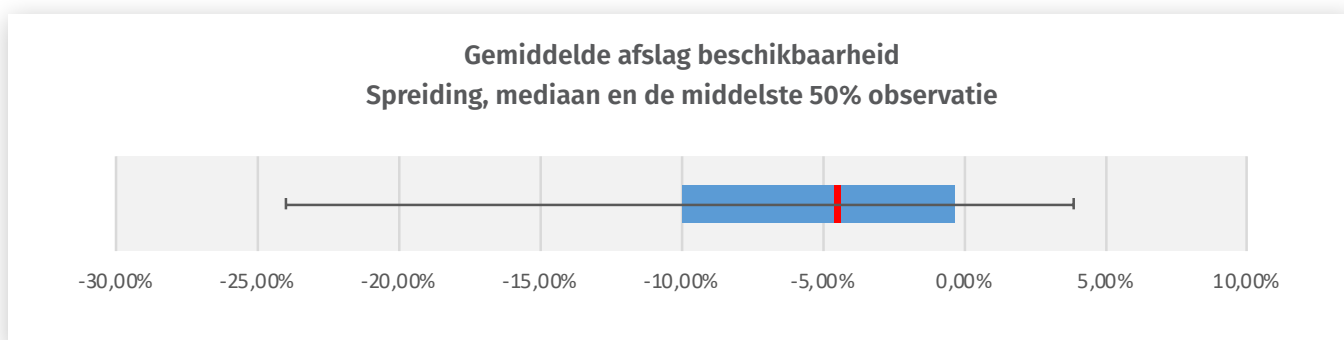
Een boxplot is een eenvoudige grafische weergave van de verdeling van een serie observaties. De boxplot toont het bereik van de observaties, ofwel het laat zien binnen welke bandbreedte alle observaties vallen. Daarnaast geeft het blauwe blok aan waar de middelste 50% van de observaties binnen vallen. Dit houdt in dat 25% van de observaties rechts en respectievelijk links van het blauwe blok liggen. Het laatste wat de boxplot toont is de mediaan, ofwel de middelste observatie. Let wel, dit is niet gelijk aan het gemiddelde. Stel er zijn 3 datapunten [1,2,6], dan is de mediaan 2 maar het gemiddelde 3.

Inzicht in de afslagen en gemiddelde inputvariabelen per stap

Stap 1. Beschikbaarheid (Doorexploiteren)

In de eerste stap wordt de marktwaarde gecorrigeerd voor de fictie van uitponden. Corporaties hebben een volkshuisvestelijke taak om betaalbare woningen aan te bieden en dit ook in de toekomst te blijven doen. Om deze reden gaat de beleidswaarde uit van doorexploiteren in plaats van verkopen. De overdrachtskosten vervallen in deze stap daarom ook. Corporaties hebben de mogelijkheid bij full waardering de eindwaarde te baseren op een exit yield. Als dat het geval is, wordt in deze stap de eindwaarde omgezet naar de berekening van de eindwaarde op basis van de eeuwigdurende benadering uit de basiswaardering. Dit tezamen leidt tot een gemiddelde waardedaling van 6,8 duizend euro per woning. Dit is 5,0% van de marktwaarde.

Bij 13 van de 55 corporaties is geen sprake van een afslag maar een opslag. Meestal betreft dit corporaties waarvan de marktwaarde van de woningen veelal is gebaseerd op het scenario doorexploiteren. In die situatie is de afslag als gevolg van de omzetting van verkoop naar doorexploiteren kleiner dan het positieve effect van het vervallen van de overdrachtskosten.



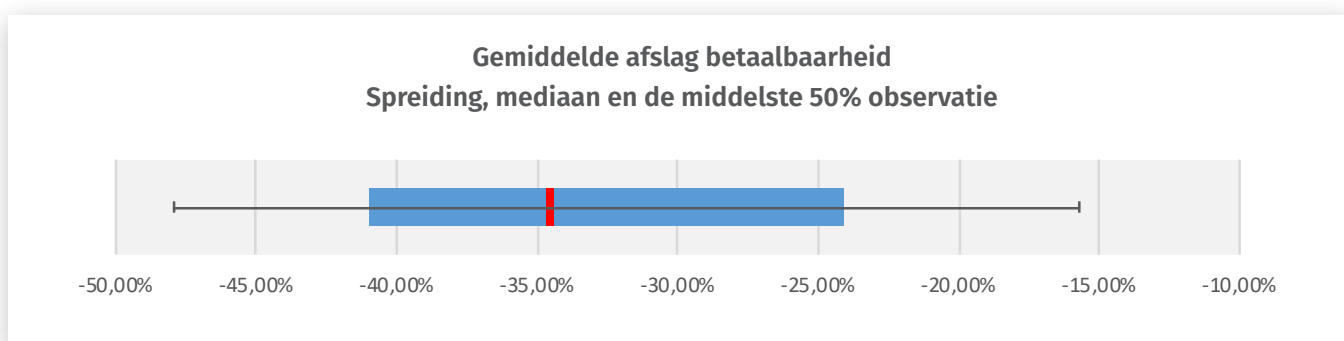
Figuur 4: Boxplot gemiddelde afslag beschikbaarheid. Gebaseerd op het gemiddelde per corporatie.

Stap 2. Betaalbaarheid (Huurbeleid)

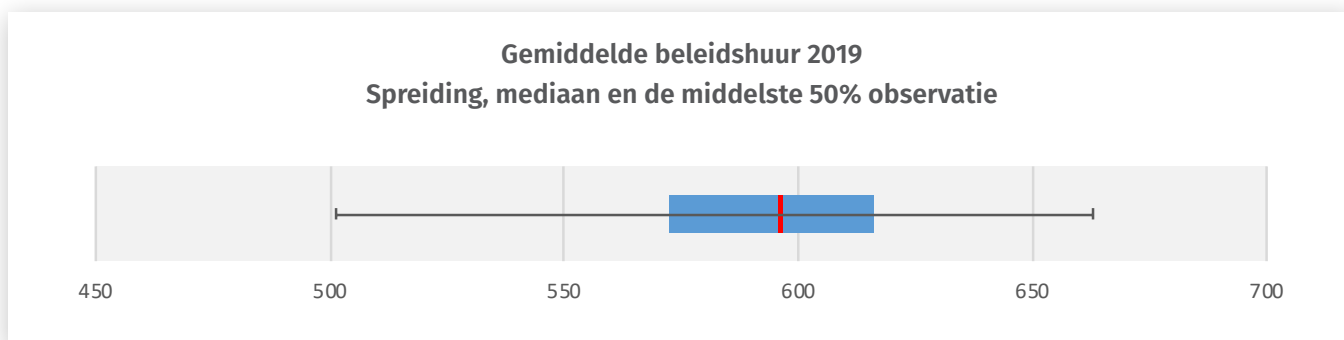
Het grootste deel van de waarde (44,6 duizend euro, goed voor 32,5% van de marktwaarde) wordt gecorrigeerd in stap 2. In deze stap wordt het marktconforme huurbeleid vervangen door het eigen corporatiebeleid. Ortec Finance maakt daarbij onderscheid tussen het deel wat wordt veroorzaakt door het eigen huurbeleid (35,6 duizend euro, 26,0% van de marktwaarde) en het effect van dit beleid op de te betalen verhuurderheffing (9,0 duizend euro, 6,6% van de marktwaarde). Bij het marktconforme beleid zullen meer woningen in de vrije sector terecht komen, zodat geen verhuurderheffing verschuldigd is. Het eigen huurbeleid leidt dus tot een hogere te betalen verhuurderheffing.

De belangrijkste wijziging is de vervanging van de markthuur bij mutatie voor de streefhuur alias beleidshuur bij mutatie. De gemiddelde beleidshuur (598,26 euro) ligt 237,73 euro onder de gemiddelde

markthuur (835,99 euro). Daarnaast wordt in deze afslag ook het huurverhogingsbeleid uit de marktwaarde – forse opslagen boven inflatie voor gereguleerde woningen gedurende de gehele horizon – vervangen door het eigen huurverhogingsbeleid. Bij 71,82% van de woningen wordt in de beleidswaarde geen opslag toegepast. Tot slot wordt in deze stap een correctie op de erfpacht opgenomen voor zover de erfpacht niet van toepassing is in het doorexploiteerscenario in combinatie met de streefhuur. De stap betaalbaarheid leidt in alle gevallen tot een afslag.



Figuur 5: Boxplot gemiddelde afslag betaalbaarheid (a+b). Gebaseerd op het gemiddelde per corporatie.



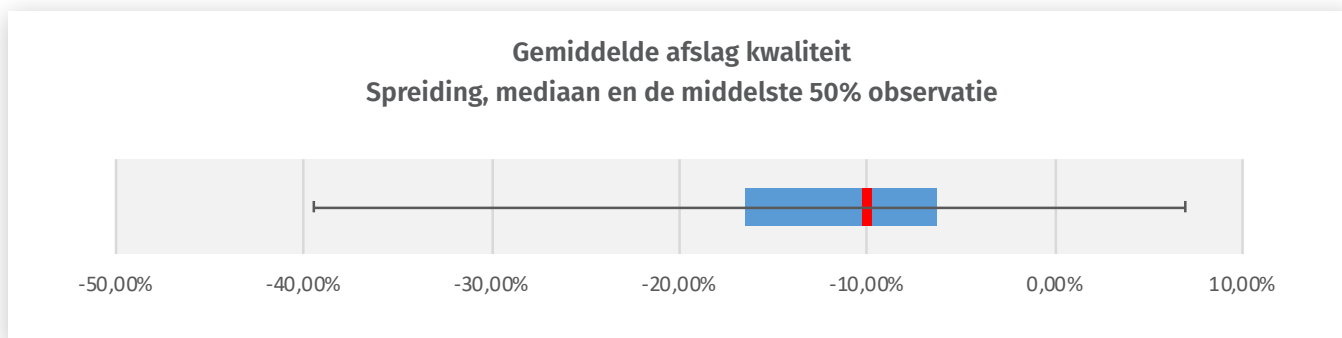
Figuur 6: Boxplot gemiddelde beleidshuur. Gebaseerd op het gemiddelde per corporatie.

Stap 3. Kwaliteit (Onderhoud)

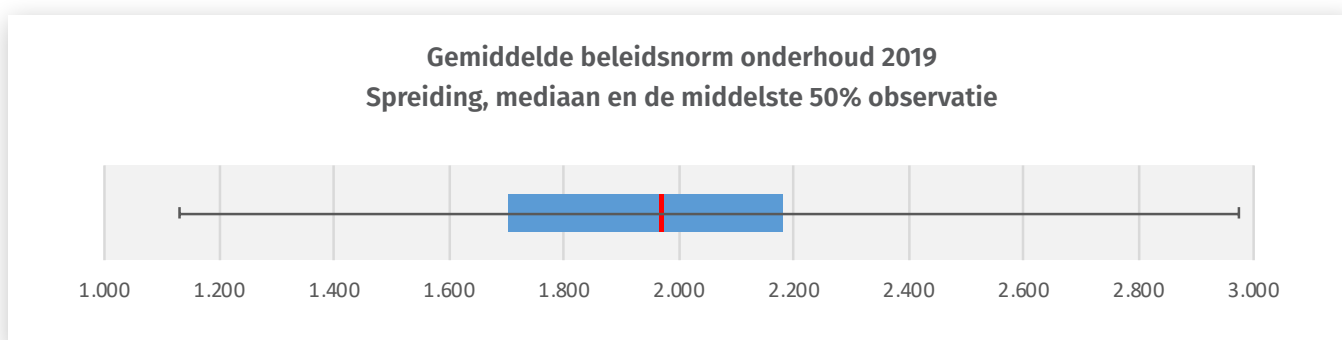
In de stap kwaliteit wordt de marktconforme onderhoudsnorm vervangen door de eigen onderhoudsnorm. Indien van toepassing kan het achterstallig onderhoud uit de marktwaarde gecorrigeerd worden, voor zover er sprake is van dubbelingen met de eigen onderhoudsnorm. De gemiddelde corporatie geeft fors meer uit aan onderhoud dan de gemiddelde marktpartij. De gemiddelde beleidsnorm onderhoud ligt in deze analyse op 1.958,52 euro per jaar. Dit is 503,11 euro meer dan wat er in de marktwaarde (doorexploiteren) is ingerekend aan onderhoud (1.455,41 euro). Samen met de eventuele correctie op het achterstallig onderhoud leidt dit tot een gemiddeld waardedaling van 14,6 duizend euro per woning (10,65%).

Bij 5 van de 55 corporaties is geen sprake van een afslag maar een opslag. Deze corporaties hebben een beleidsnorm die lager is dan de marktnorm. Dat is opvallend en deze corporaties doen er goed aan nog een keer te controleren een voor zichzelf te verklaren.

De gemiddelde beleidsnorm voor onderhoud kent een vrij grote spreiding. Dit kan verklaard worden vanuit de gewijzigde definities⁴, divers samengestelde vastgoedportefeuilles en verschillen in onderhoudskwaliteit.



Figuur 7: Boxplot gemiddelde afslag kwaliteit. Gebaseerd op het gemiddelde per corporatie.



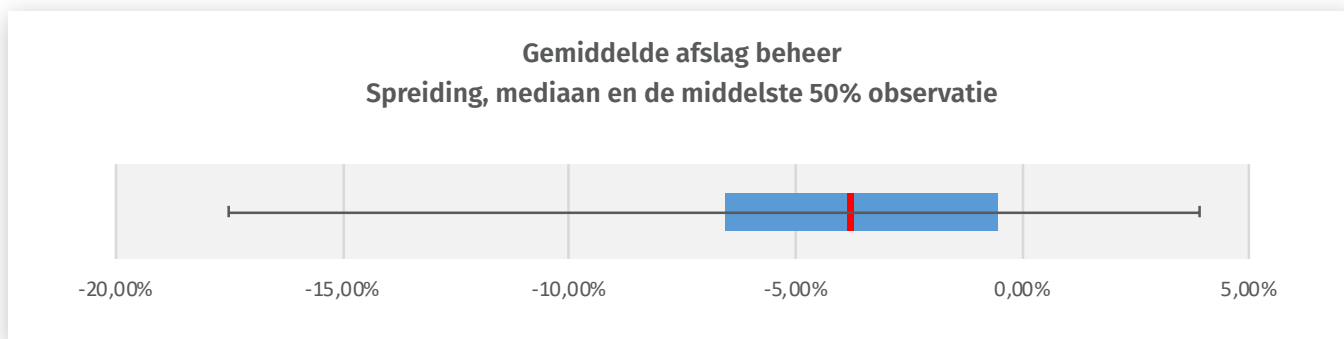
Figuur 8: Boxplot gemiddelde beleidsnorm onderhoud. Gebaseerd op het gemiddelde per corporatie.

⁴ Zie paragraaf 'Waarderingsparameters beleidswaarde'.

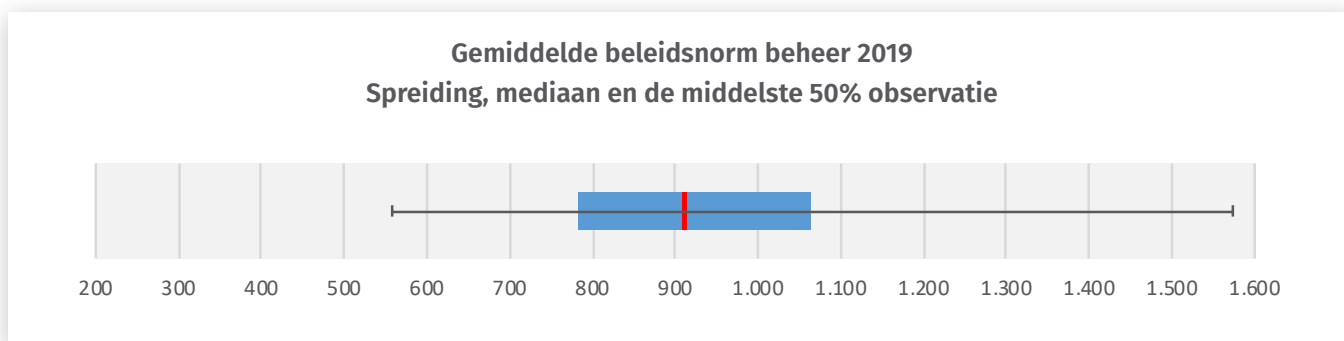
Stap 4. Beheer

Als laatste wijziging worden de beleidsconforme beheerlasten (inclusief zakelijke lasten maar exclusief verhuurderheffing) ingerekend. Wanneer de corporatie structureel meer uitgeeft dan een conform de markt opererende verhuurder dan zal dit in de beleidswaarde leiden tot een afslag. De gemiddelde marktnorm voor beheerlasten (750,74 euro) ligt 215,68 euro onder de gemiddeld beleidsnorm voor beheerlasten (966,42 euro). Dit leidt tot een netto waardedaling van 7,8 duizend euro per woning. Dit is nog eens 5,7% van de marktwaarde.

Bij 8 van de 55 corporaties is geen sprake van een afslag maar een opslag. In dat geval is de gemiddelde beleidsnorm voor beheer lager dan de gemiddelde marktnorm voor beheer. Dat is op zijn minst opvallend. We raden corporaties in deze situatie aan hun gegevens voor de zekerheid nog een keer te controleren. Het is ook mogelijk dat relatief veel beheerkosten toegerekend zijn aan onderhoud. Kijk daarom ook naar de optelling van deze twee normen. De gemiddeldes hiervan staan verderop in dit document.



Figuur 9: Boxplot gemiddelde afslag beheer. Gebaseerd op het gemiddelde per corporatie.



Figuur 10: Boxplot gemiddelde beleidsnorm beheer. Gebaseerd op het gemiddelde per corporatie.

Box. Waardefactor van een euro extra onderhoud beheer.

Wanneer de beleidsconforme beheernorm van de corporatie toeneemt, zal de waarde van de woning dalen. De gemiddelde factor hiervan bedraagt ongeveer 27,8. Dit betekent dat 1 euro extra beheerlasten (per jaar) leidt tot een waardedaling van gemiddeld 27,8 euro per woning. Deze factor is met name afhankelijk van de disconteringsvoet en de loon- en prijsinflatie. Voor de onderhoudskosten geldt eenzelfde verhouding. Door een iets gewijzigde onderhoudskostenstijging verschilt de factor miniem. Doordat de factor wordt beïnvloed door de disconteringsvoet is de hoogte van het effect van extra lasten sterk regionaal afhankelijk.

(Discontovoet indicatief)	Waardefactor (euro)
6,43%	25,5
6,09%	27,8
5,83%	30,0

Tabel 2: Waardefactor beheer bij verschillende discontovoeten. Gebaseerd op het gemiddelde per corporatie.

2. Beleidswaardeontwikkeling 2018-2019

Inzicht in de beleidswaardeontwikkeling tussen 2018-2019

De beleidswaarde bedraagt eind 2019 met 63,2 duizend euro gemiddeld 0,51% meer dan in 2018 (62,9 duizend euro). Er zijn (regionale) verschillen zichtbaar met forse waardedalingen aan de ene kant en grote waardeinstijgingen aan de andere kant. Zo kent de corporatie met de grootste waardedaling een ontwikkeling van -27,7% en de grootste waardeinstijging is zelfs 55,2%.

Belangrijkste wijzigingen

Om te analyseren wat de waardeontwikkeling heeft veroorzaakt hebben we oorzaken opgesplitst in vijf onderdelen. Voorraadmutaties, rekenmethodiek beleidswaarde, mutatie van objectgegevens, wijzigingen in de waarderingsparameters uit de marktwaarde en wijzigingen in de waarderingsparameters van de beleidswaarde. Deze onderdelen worden grafisch getoond in de verloopstaat van de gemiddelde woning op de volgende pagina. De voorraadmutaties worden in de toelichting buiten beschouwing gelaten. We beschouwen enkel de woningen die zowel in 2018 als in 2019 in bezit waren. De overige onderdelen worden hieronder afzonderlijk behandeld.

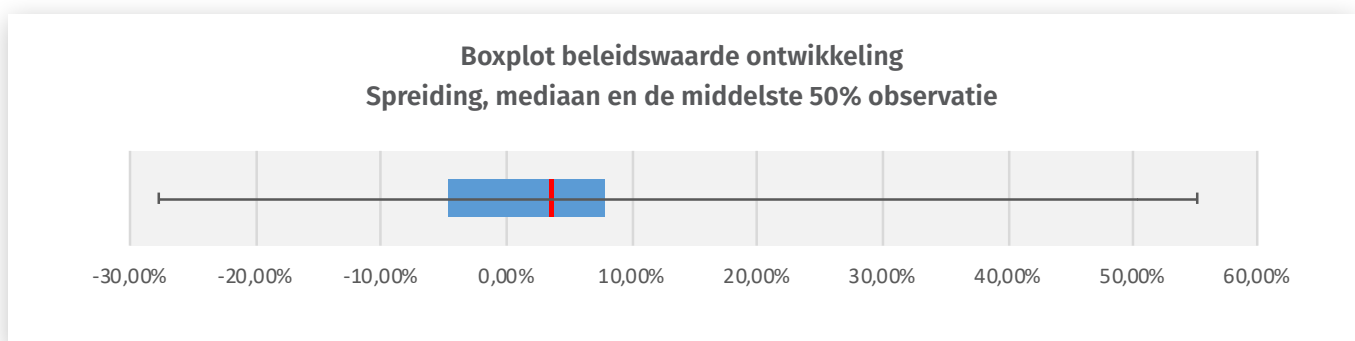
Rekenmethodiek beleidswaarde

Vanaf 2019 hoeven geen overdrachtskosten meer ingerekend te worden in de beleidswaarde. Deze

overdrachtskosten werden in 2018 niet alleen op de bruto beleidswaarde maar ook op de eindwaarde in mindering gebracht. De gemiddelde beleidswaarde stijgt door deze wijzigingen met 4,8%.

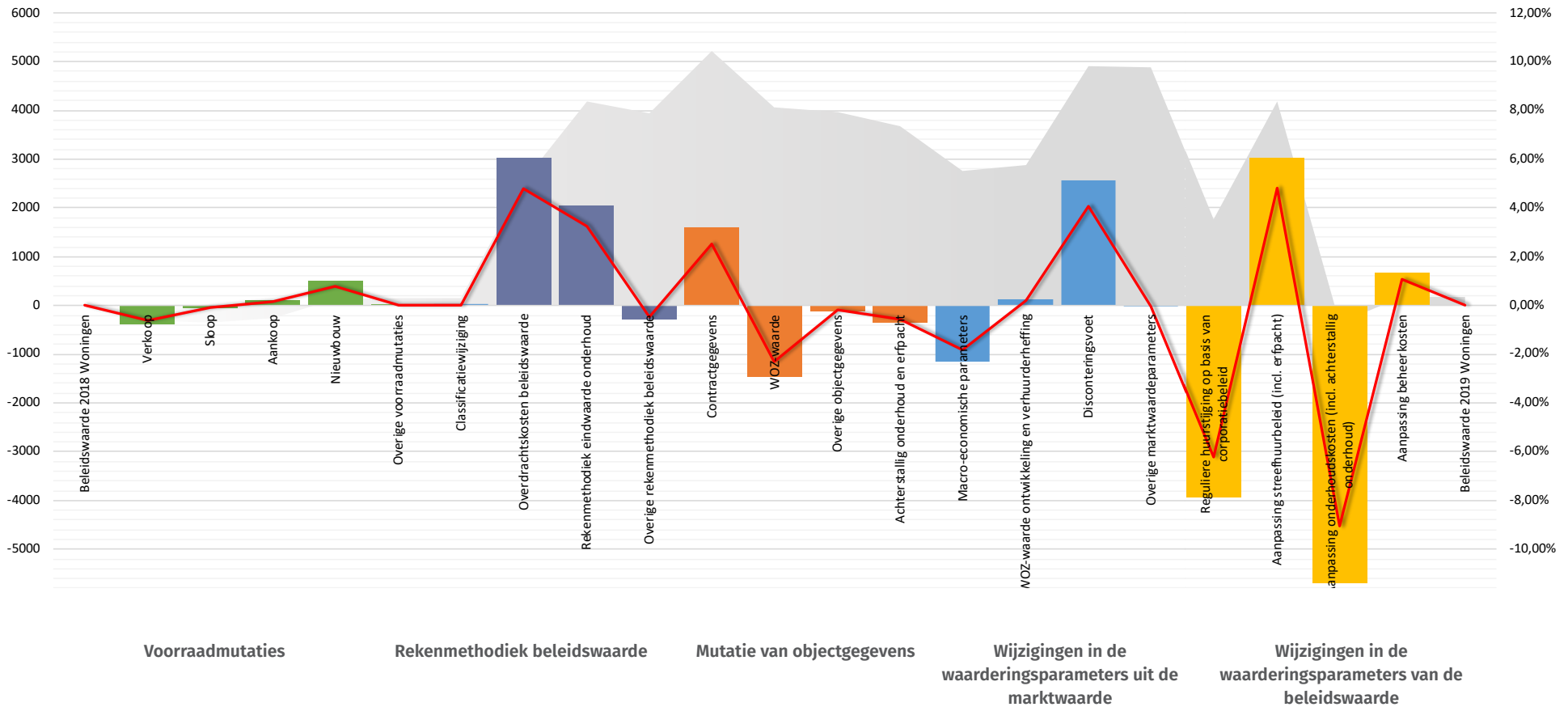
Daarnaast is een belangrijke wijziging doorgevoerd in de rekenmethodiek met betrekking tot het onderhoud dat wordt ingerekend in de eindwaarde. Conform handboek 2019 worden er in de eindwaarde geen verouderingskosten meer ingerekend en wordt er in de eindwaarde gerekend met de beleidsnorm onderhoud. In handboek 2018 werd voor onderhoud nog gerekend met 2x de marktconforme norm plus mutatieonderhoud. De gemiddelde beleidswaarde is door deze wijzigingen gestegen met 3,3%.

We zien grote verschillen in de effecten van deze laatste methodische wijziging per corporatie. Wanneer een waardeinstijging wordt gerealiseerd, duidt dit erop dat de gemiddelde beleidsnorm lager is dan 2x de marktnorm plus mutatieonderhoud (2018). Voor corporaties waar de beleidsnorm hoger ligt dan 2x de marktnorm plus mutatieonderhoud (2018) is juist een daling van de beleidswaarde zichtbaar. Van de 55 corporaties, is er bij 37 sprake van een waardeinstijging, oftewel een gemiddelde beleidsnorm die lager is dan 2x de marktnorm plus mutatieonderhoud (2018).



Figuur 11: Boxplot gemiddelde beleidswaardeontwikkeling. Gebaseerd op het gemiddelde per corporatie.

Verloop Beleidswaarde Woningen 2018 - 2019



Figuur 12: Gemiddelde verloopstaat. Gebaseerd op een gemiddelde woning.

Mutatie objectgegevens

Van de objectgegevens hebben de aanpassing van de contractgegevens en de stijging van de WOZ-waarde de grootste impact. De contracturen stijgen met gemiddeld 2,15% als gevolg van de reguliere huurverhoging per 1 juli en de huurverhoging bij mutatie in het afgelopen jaar. Dit leidt tot een stijging van de gemiddelde beleidswaarde met 2,5%. Stijging van de WOZ-waarde leidt via een hogere verhuurderheffing tot een lagere beleidswaarde. Dit in tegenstelling tot de marktwaarde waar de stijgende WOZ-waarde over het algemeen een waarde opstuwend effect heeft. De gemiddelde waardedaling van de hogere WOZ-waarde bedraagt 2,3%. Aangezien de WOZ-waarde-ontwikkeling regionaal sterk kan verschillen, laat dit beleidswaarde-effect ook sterke regionale verschillen zien.

Waarderingsparameters marktwaarde

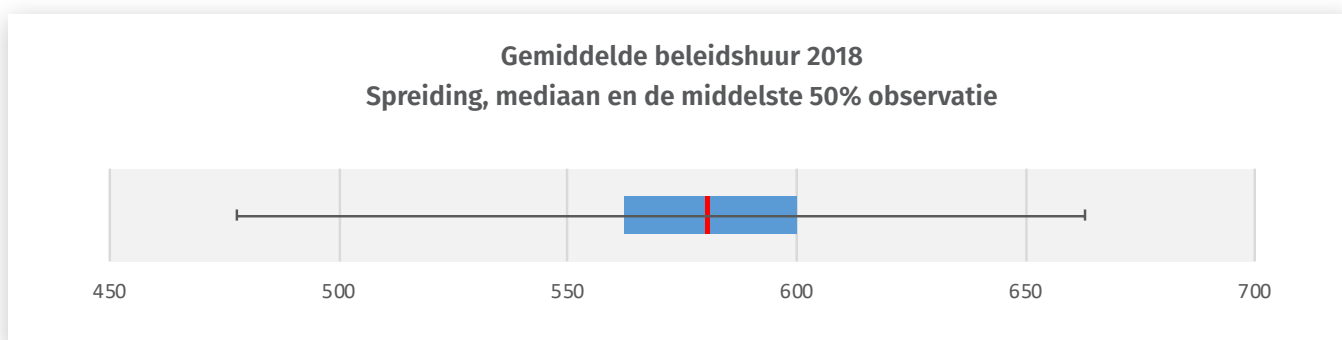
Belangrijke waarderingsparameters vanuit de marktwaarde zijn macro-economische parameters, de WOZ-waarde ontwikkeling (inclusief verhuurderheffing), de disconteringsvoet bij doorexpluiten en diverse overige marktwaardeparameters. De gewijzigde macro-economische parameters uit het handboek zorgen

voor een daling van de beleidswaarde met gemiddeld 1,8%. De daling komt met name voort uit de lagere verwachting voor de prijsinflatie. Waar in het handboek van 2018 in de overgangperiode van 2019 naar het lange termijn gemiddelde nog prijsinflatiecijfers van boven de 2% zagen, zien we in het handboek 2019 in deze overgangperiode juist percentages onder de 2%. Hierdoor blijven de verwachte huurinkomsten dit jaar wat achter ten opzichte van vorig jaar. De daling van de disconteringsvoet met gemiddeld 0,25% leidt tot een stijging van de gemiddelde beleidswaarde met 4,1%. De overige waarderingsparameters hebben beperkt effect.

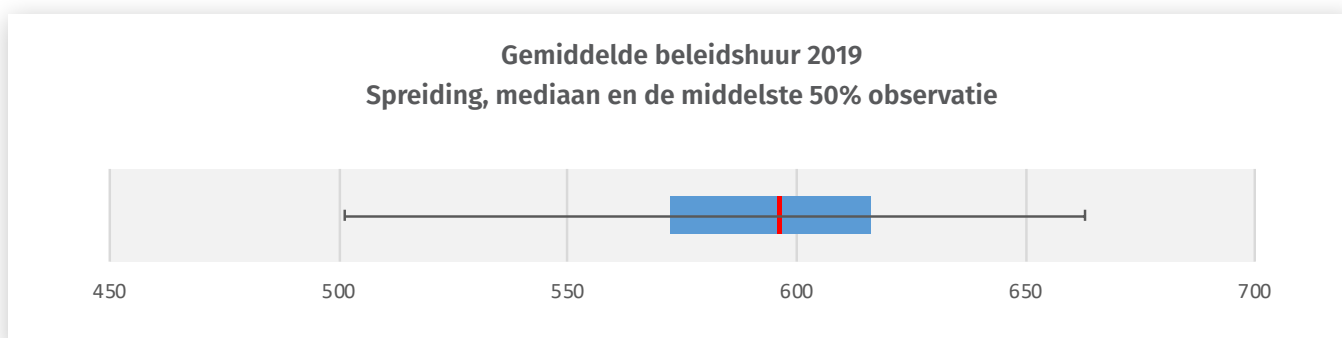
Waarderingsparameters beleidswaarde

Dit gaat over de reguliere huurstijging op basis van corporatiebeleid, de aanpassing van het streefhuurbeleid (inclusief erfpacht), de aanpassing van onderhoudskosten (inclusief achterstallig onderhoud) en de aanpassing van de beheerkosten.

Een belangrijke waarderingsparameter voor de beleidswaarde is de reguliere huurstijging boven inflatie. Waar in 2018 nog in het handboek werd



Figuur 13: Boxplot gemiddelde beleidshuur 2018. Gebaseerd op het gemiddelde per corporatie.



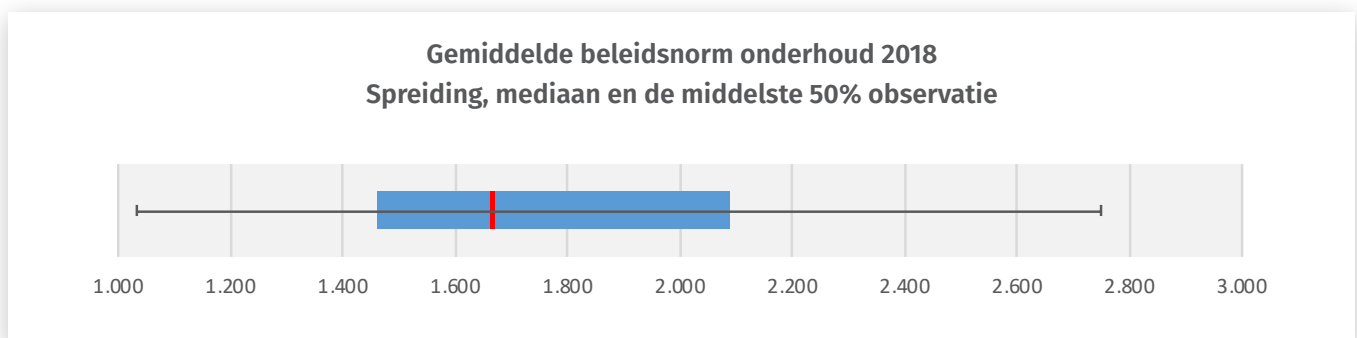
Figuur 14: Boxplot gemiddelde beleidshuur 2019. Gebaseerd op het gemiddelde per corporatie.

voorgeschreven dat de marktwaarde gevolgd diende te worden – met forse opslagen boven inflatie voor gereguleerde woningen gedurende de gehele horizon – geldt in 2019 het eigen corporatiebeleid. Voor 71,8% van alle woningen geldt dat in 2019 zonder opslag wordt gerekend. Dit heeft een effect van -3,9 duizend euro per woning (6,2% van de beleidswaarde). De gemiddelde beleidshuur is van 582,53 euro eind 2018 gestegen naar 598,26 euro eind 2019. Dit is een stijging van 2,7%. Per woning levert dit een effect op van 3,0 duizend euro. Dit is gemiddeld 4,8% van de beleidswaarde.

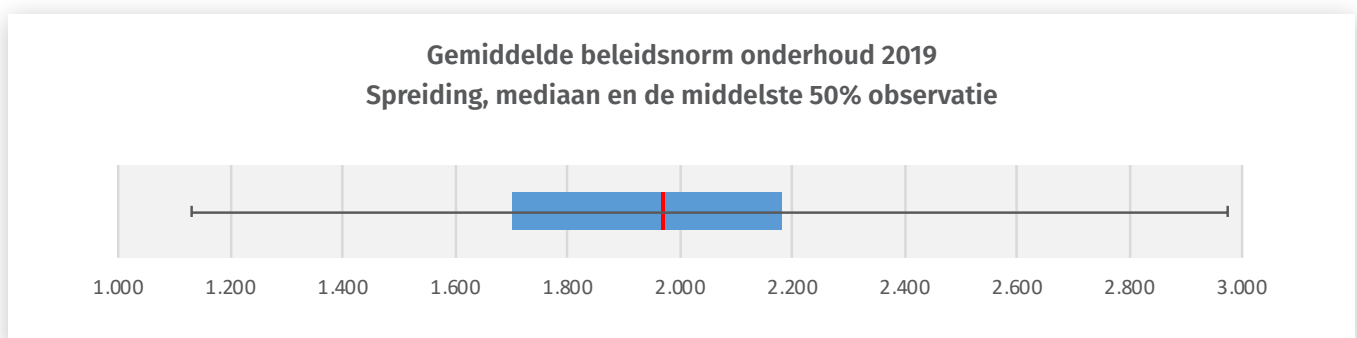
In handboek 2019 zijn de definities voor het vaststellen van de beleidsnorm onderhoud en beheer gewijzigd t.o.v. 2018. Als gevolg van de gewijzigde definities zijn de volgende effecten mogelijk:

- a) Een verschuiving tussen onderhoud en beheer (beiden onderdeel van de beleidswaarde).
- b) Een verschuiving tussen onderhoud (onderdeel van de beleidswaarde) en investering (buiten de beleidswaarde).
- c) Een verschuiving van beheerkosten (onderdeel van de beleidswaarde) naar de overige organisatiekosten (buiten de beleidswaarde).

Of en in welke mate er sprake is van dergelijke aanpassingen verschilt erg per corporatie. Uit de verschillenanalyses kunnen we de gehanteerde normen destilleren, maar niet welke onderliggende uitgangspunten de desbetreffende corporaties hebben aangepast. Het is daarom moeilijk om de beleidsnormen zuiver te vergelijken en te constateren of het kostenniveau is gewijzigd. De gemiddelde beleidsnorm voor onderhoud is gestegen met 10,62%. De gemiddelde beleidsnorm voor beheer is gedaald met 2,92%. Om het effect van de verschuiving tussen beheer en onderhoud (a) te elimineren, beschouwen we ook de optelling van beide normen. Op grond hiervan kan worden geconcludeerd dat de gemiddelde kosten voor beheer en onderhoud gestegen zijn met 5,74% en de waarde met 8,0% is gedaald. Dat is fors hoger dan de gerealiseerde loon- en onderhoudsinflatie van 2019 (respectievelijk 2,78 en 2,50%).

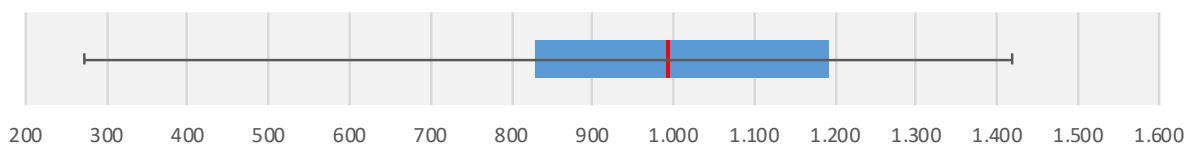


Figuur 15: Boxplot gemiddelde beleidsnorm onderhoud 2018. Gebaseerd op het gemiddelde per corporatie.



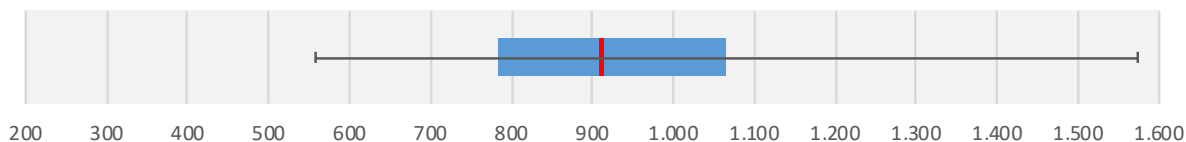
Figuur 16: Boxplot gemiddelde beleidsnorm onderhoud 2019. Gebaseerd op het gemiddelde per corporatie.

Gemiddelde beleidsnorm beheer 2018
Spreiding, mediaan en de middelste 50% observatie



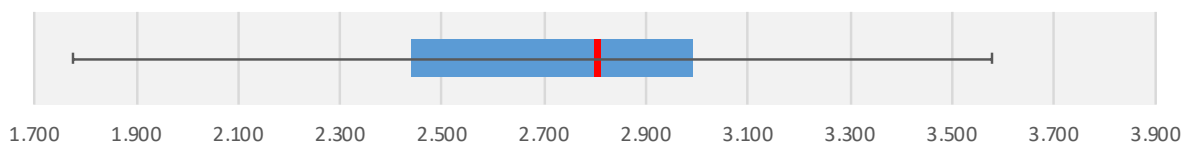
Figuur 17: Boxplot gemiddelde beleidsnorm beheer 2018. Gebaseerd op het gemiddelde per corporatie.

Gemiddelde beleidsnorm beheer 2019
Spreiding, mediaan en de middelste 50% observatie



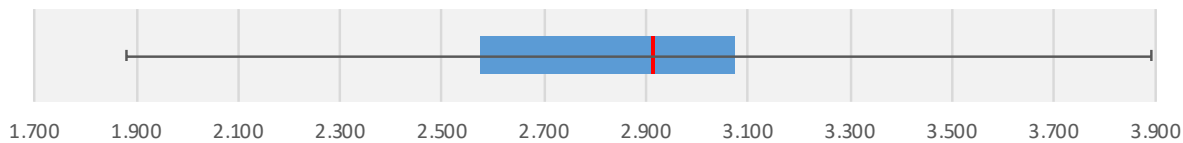
Figuur 18: Boxplot gemiddelde beleidsnorm beheer 2019. Gebaseerd op het gemiddelde per corporatie.

Gemiddelde beleidsnorm oh+beheer 2018
Spreiding, mediaan en de middelste 50% observatie



Figuur 19: Boxplot gemiddelde beleidsnorm onderhoud + beheer 2018. Gebaseerd op het gemiddelde per corporatie.

Gemiddelde beleidsnorm oh+beheer 2019
Spreiding, mediaan en de middelste 50% observatie



Figuur 20: Boxplot gemiddelde beleidsnorm onderhoud + beheer 2019. Gebaseerd op het gemiddelde per corporatie.



Meer informatie?

Heb je vragen naar aanleiding van dit artikel? Heb je behoefte aan extra informatie of heb je interesse in een analyse op maat? Neem gerust contact op met een van de onderstaande contactpersonen. Dan verkennen we samen de mogelijkheden.



Isabel Mandour

Senior Consultant

+31 10 700 56 89

Isabel.Mandour-Vedder@ortec-finance.com

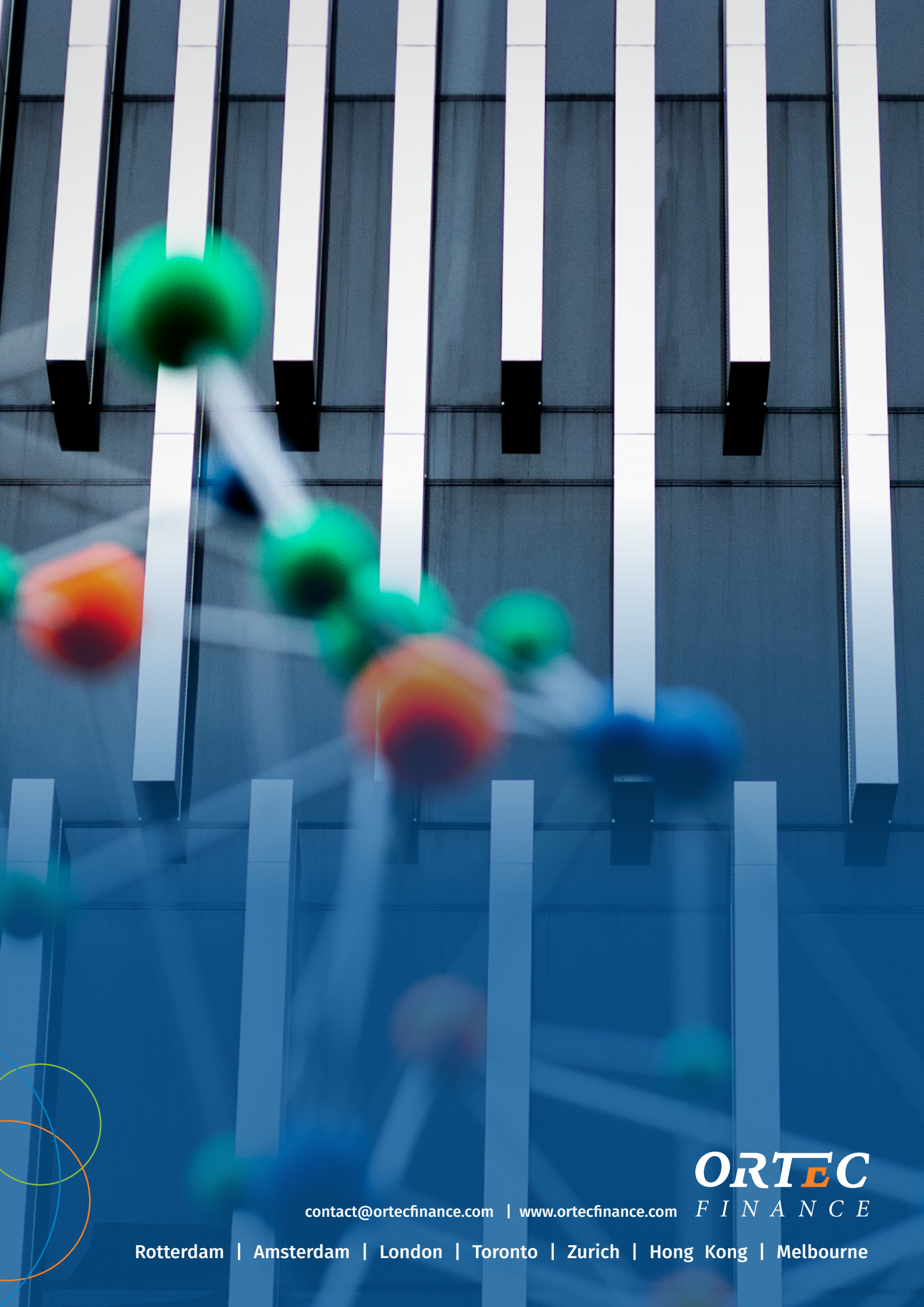


Coen Ravesloot

Consultant

+31 10 700 57 75

Coen.Ravesloot@ortec-finance.com



ORTEC
FINANCE

contact@ortecfinance.com | www.ortecfinance.com

Rotterdam | Amsterdam | London | Toronto | Zurich | Hong Kong | Melbourne