



Real people. Financial strategies. Resilient places.



Handboek modelmatig waarderen marktwaarde

Actualisatie peildatum 31 december 2019

Inhoud

1	VOORAF	7
1.1	<i>Eerdere versies van het handboek</i>	7
1.2	<i>Werkwijze totstandkoming</i>	7
1.3	<i>Belangrijkste wijzigingen</i>	7
1.4	<i>Overige punten</i>	8
2	INLEIDING	9
2.1	<i>Juridisch kader</i>	9
2.2	<i>Afspraken met Kadaster, NRVt en accountants</i>	10
2.3	<i>Algemene uitgangspunten</i>	11
2.4	<i>Gebruik full-versie</i>	13
2.5	<i>Taxatiecyclus full-waardering</i>	14
2.6	<i>Groeipad gebruiksoppervlakte (GBO)</i>	15
2.7	<i>Beschikbaarheid WOZ-gegevens</i>	16
2.8	<i>Handreiking/voorschrift rekenkundige uitwerking</i>	17
2.9	<i>Jaarlijkse actualisatie</i>	18
3	NADERE KADERSTELLING	19
3.1	<i>Doel van de waardering</i>	19
3.2	<i>Typen vastgoed en overig vastgoed</i>	19
3.3	<i>Marktwaarde en markthuur</i>	20
3.4	<i>Waarderingsmethodiek</i>	20
3.4.1	<i>Contante waarde bij medio jaar</i>	21
3.4.2	<i>Indexeren</i>	21
3.4.3	<i>Fractioneel muteren en uitponen</i>	23
3.4.4	<i>Lineair versus exponentieel uitponen en muteren.</i>	24
3.4.5	<i>Afronden</i>	24
3.4.6	<i>Verdere toelichting rekenwijze</i>	25
3.5	<i>Waarderingscomplex</i>	25
3.6	<i>Doorexploiteer- en uitpondscenario</i>	26
3.7	<i>Verhuureenheden in exploitatie buiten de landsgrenzen</i>	27
4	MACRO-ECONOMISCHE PARAMETERS	28
4.1	<i>Prijsinflatie</i>	28
4.2	<i>Loonstijging</i>	28
4.3	<i>Bouwkostenstijging</i>	29

4.4	<i>Leegwaardestijging</i>	30
5	WOONGELEGENHEDEN	32
5.1	<i>Objectgegevens</i>	32
5.2	<i>Modelparameters</i>	35
5.2.1	Leegwaarde	35
5.2.2	Markthuur van eengezins- en meergezinswoningen	37
5.2.3	Markthuur van studenteneenheden en extramurale zorgeenheden	42
5.2.4	Exploitatiekosten	43
5.2.5	Instandhoudingsonderhoud	43
5.2.5.1	Instandhoudingsonderhoud doorexploiteerscenario	44
5.2.5.2	Instandhoudingsonderhoud uitpondscenario	46
5.2.6	Overige exploitatiekosten	47
5.2.6.1	Achterstalligonderhoud	47
5.2.6.2	Beheerkosten	47
5.2.6.3	Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten	49
5.2.6.4	Verhuurderheffing	49
5.2.7	Huurstijging	52
5.2.7.1	Boveninflatoire huurverhoging voor marktwaarde	52
5.2.7.2	Huuraanpassing bij mutatie	53
5.2.7.3	Huuraanpassing bij aanvang in het geval de contractuur hoger is dan de markthuur	54
5.2.8	Liberalisatiegrens	54
5.2.9	Exploitatieverplichting	54
5.2.10	Huurderving oninbaar	55
5.2.11	Aanvangsleegstand	55
5.2.11.1	Aanvangsleegstand bij doorexploiteren	55
5.2.11.2	Aanvangsleegstand bij uitponden	56
5.2.12	Mutatiekans	56
5.2.12.1	Mutatiekans bijdoorexploiteren	56
5.2.12.2	Mutatiekans bij uitponden	57
5.2.12.3	Mutatiekans bij exploitatieverplichting/verkoopbeperking	58
5.2.12.4	Minimale en maximale mutatiekans	58
5.2.13	Mutatieleegstand	59
5.2.14	Omgaan met indexatie huurkasstromen	60
5.2.14.1	Bruto huur in doorexploiteerscenario.	60
5.2.14.2	Bruto huur in uitpondscenario	61
5.2.15	Splitsingskosten	61
5.2.16	Verkoopkosten	62
5.2.17	Erfpacht	63
5.2.18	Disconteringsvoet woongelegenheden: EGW en MGW	68
5.2.19	Disconteringsvoet woongelegenheden: studenten- en extramurale zorgeenheden	73
5.2.20	Eindwaarde	74
5.2.20.1	Eindwaarde in het doorexploiteerscenario	75
5.2.20.2	Eindwaarde in het uitpondscenario	75
5.2.20.3	Toelichting uitwerking eindwaarde op basis voortdurende looptijd	76
5.2.20.4	Correctiefactor verkoopkosten en verkoopopbrengsten eindwaarde uitponden	81
5.2.21	Overdrachtskosten	82
5.2.22	Overige punten	82
5.2.23	Nadere toetsing	83
6	BEDRIJFSMATIG, MAATSCHAPPELIJK en ZORG ONROEREND GOED	84
6.1	<i>Objectgegevens</i>	84

6.2	<i>Modelparameters</i>	87
6.2.1	Markthuren	87
6.2.2	Huurinkomsten en huurstijging	87
6.2.2.1	Verlenging	88
6.2.2.2	Opzegging	88
6.2.2.3	Contractduur bij verlenging of nieuw contract	88
6.2.2.4	Berekening bij geen contract of ontbrekende ingangs- en einddatum	89
6.2.2.5	Berekening bij een contract met een ingangsdatum ná 1 januari 2020	89
6.2.2.6	Huur bij verlenging en bij nieuw contract	90
6.2.3	Exploitatiekosten	90
6.2.3.1	Instandhoudingsonderhoud	91
6.2.3.2	Mutatiekosten	91
6.2.3.3	Achterstalligonderhoud	92
6.2.3.4	Beheerkosten	92
6.2.3.5	Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten	93
6.2.4	Erfpacht	94
6.2.5	Aanvangsleegstand	94
6.2.6	Mutatieleegstand	94
6.2.7	Disconteringsvoet	95
6.2.8	Eindwaarde	97
6.2.9	Overdrachtskosten	98
6.2.10	Overige punten	99
6.2.11	Nadere toetsing	99
7	PARKEERGELEGENHEDEN	100
7.1	<i>Objectgegevens</i>	100
7.2	<i>Modelparameters</i>	101
7.2.1	Leegwaarde en leegwaardestijging	101
7.2.2	Markthuren	102
7.2.3	Mutatiekans	102
7.2.4	Huurinkomsten en huurstijging.	103
7.2.5	Exploitatiekosten	103
7.2.5.1	Instandhoudingsonderhoud	103
7.2.5.2	Beheerkosten	104
7.2.5.3	Belastingen enverzekeringen	104
7.2.6	Splitsingskosten	105
7.2.7	Verkoopkosten	105
7.2.8	Aanvangsleegstand	106
7.2.9	Mutatieleegstand	106
7.2.10	Erfpacht	106
7.2.11	Disconteringsvoet	106
7.2.12	Eindwaarde	108
7.2.13	Overdrachtskosten	109
7.2.14	Overige punten	109
7.2.15	Nadere toetsing	109
8	Full versie	110
8.1	<i>Vrijheidsgraden</i>	110
8.1.1	Schematische vrijheid	110
8.1.2	Markthuur(stijging)	111
8.1.3	Exit yield	112
8.1.4	Leegwaarde(stijging)	112

8.1.5	Disconteringsvoet	112
8.1.6	Onderhoud	113
8.1.7	Technische splitsingskosten	113
8.1.8	Mutatie- en verkoopkans	113
8.1.9	Bijzondere uitgangspunten	113
8.1.10	Erfpacht	114
8.1.11	Exploitatiescenario	114
8.2	<i>De rol van opdrachtverlening aan externe taxateur</i>	114
9	Beleidswaarde	117
9.1	<i>Beleidswaarde van toepassing op woongelegenheden</i>	117
9.2	<i>Stappen van marktwaarde naar beleidswaarde</i>	117
9.2.1	Stap 0: marktwaarde in verhuurde staat	119
9.2.2	Stap 1: beschikbaarheid (doorexploiteren)	120
9.2.3	Stap 2: betaalbaarheid (huur)	120
9.2.3.1	Streefhuur	120
9.2.3.2	Huurstijging contracthuur	121
9.2.4	Stap 3: kwaliteit (onderhoud)	122
9.2.4.1	Definitie onderhoud	122
9.2.4.2	Achterstallig onderhoud	123
9.2.4.3	Onderhoud in eindwaarde	123
9.2.5	Stap 4: beheer	123
9.2.6	Aanvullende objectgegevens voor berekening beleidswaarde	125
9.2.7	Nadere toetsing beleidswaarde	126
10	Bijlage 1: Definities	127
11	Bijlage 2: Overzicht krimp- en aardbevingsgebieden	142
12	Bijlage 3: Overzicht toepassing basis of full	146
13	Bijlage 4: Waardering studentcomplexen	147
14	Bijlage 5: Rapportage vereisten vanuit NRVV	148
15	Bijlage 6: Voorbeeldverklaring Onderzoeksverplichtingen	150
16	Bijlage 7: Accountantscontrole	153
17	Bijlage 8: Voorbeelden eindwaardeberekening	156
17.1	<i>Eindwaarde in het doorexploteerscenario</i>	156
17.2	<i>Eindwaarde in het uitpondscenario</i>	159
18	Bijlage 9: Tabel viercijferige postcodes en gebiedsindeling	160
19	Bijlage 10: Vereisten interne waardering	160

1 VOORAF

Op grond van de Woningwet dienen toegelaten instellingen en hun dochtermaatschappijen voor de jaarrekening het vastgoed in exploitatie te waarderen op basis van marktwaarde in verhuurde staat. Dit waarderingshandboek beoogt de toegelaten instellingen te ondersteunen in het proces om tot waardering op marktwaarde te komen. Daarnaast levert dit handboek een bijdrage aan uniformering en transparantie van de waarderingsinstellingen bij alle toegelaten instellingen, mede door de onderlinge vergelijkbaarheid te vergroten.

1.1 Eerdere versies van het handboek

De eerste versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde werd op 17 juni 2015 gepubliceerd als onderdeel van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (bijlage 2). Dat handboek had als peildatum 31 december 2014. Voor het gebruik van het handboek voor de dVi 2015 vond eind 2015 een actualisatie plaats naar peildatum 31 december 2015. In de tweede helft van 2016 volgde de tweede actualisatie, in de tweede helft van 2017 de derde en in de tweede helft van 2018 de vierde. Het handboek in deze bijlage is de vijfde geactualiseerde versie van het handboek met als peildatum 31 december 2019. Deze actualisatie is in opdracht van het Ministerie van BZK uitgevoerd door Fakton mede op basis van sessies met woningcorporaties, accountants, taxateurs en de producenten van software voor marktwaardering. Bij de actualisatie is ook gebruik gemaakt van het validatie onderzoek dat in 2019 door ABF en Calcasa is uitgevoerd. Tot slot is in 2019 door Fakton een onderzoek uitgevoerd naar vijf softwareapplicaties voor marktwaardering. Deze actualisatie van het handboek geeft een basis voor de waardering op marktwaarde van het vastgoed in exploitatie op peildatum 31 december 2019. Deze waardering zal in het kader van de jaarverslaggeving over het jaar 2019 aangeleverd dienen te worden.

1.2 Werkwijze totstandkoming

Bij de totstandkoming van dit handboek is gebruik gemaakt van waarderingsinstellingen die in de jaarrekening 2018 het vastgoed in exploitatie op marktwaarde full hebben gewaardeerd. Met deze waarderingsgegevens is het handboek gevalideerd via backtesting. Tevens is vastgesteld of de waardering peildatum 31 december 2019 in een logisch verband staat met de waardering peildatum 31 december 2018. Bij dit handboek zal in november 2019 een effectrapportage worden opgesteld waarin de waarden in 2019 vergeleken worden met die van 2018 en verschillen zoveel mogelijk worden gededuceerd. Verder is bij verschillende marktpartijen informatie opgevraagd over de marktontwikkelingen in 2019. Deze informatie is verwerkt in het handboek. De opmerkingen en aanvullingen op het eerdere handboek met prijspeil 2018, die op basis van gesprekken en schriftelijke reacties zijn ontvangen, zijn waar mogelijk verwerkt in dit handboek.

1.3 Belangrijkste wijzigingen

Als uitgangspunt voor de actualisatie van 2019 stonden de kernwoorden 'continuïteit' en 'consistentie' centraal. Daarbij zijn grote wijzigingen beperkt gehouden. Het is gelukt om ingrijpende

methodologische wijzingen te voorkomen en met parameteraanpassingen en tekstuele aanscherpingen te werken. De belangrijkste wijzigingen die in het handboek zijn doorgevoerd, zijn:

- De actualisatie van de hoogte van de normen en de parameters naar peildatum 31 december 2019.
- De tekst is op verschillende plaatsen verduidelijkt en definities zijn aangescherpt.
- Het handboek bevat nieuwe voorschriften voor het verplicht toepassen van een full taxatie voor woningen binnen krimpgebieden.
- Per 1 januari 2020 komt het gebruik van de aannemelijkheidsverklaring voor de waardering van corporatiewoningen te vervallen. Hierbij geldt een uitzondering voor corporaties die per 31 december 2018 zijn overgestapt op een full waardering; zij hebben nog één overgangsjaar waarin zij gebruik mogen maken van de aannemelijkheidsverklaring. Als alternatief voor de aannemelijkheidsverklaring geldt dat corporaties onder voorwaarden zelf intern 2/3e deel van de portefeuille kunnen gaan waarderen. Ook kunnen corporaties taxateurs om een markttechnische update verzoeken voor het 2/3e deel van de portefeuille. De voorwaarden hiervoor zijn opgenomen in bijlage 10.
- In dit handboek zijn de normen voor onderhoud van woongelegenheden gedifferentieerd voor het doorexploteer- en het uitpondscenario. Daardoor werd het mogelijk om de verouderingsopslag van 100% voor de berekening van de eindwaarde in het doorexploteerscenario te laten vervallen. In het uitpondscenario gelden andere normbedragen dan in het doorexploteerscenario en moet voor de eindwaarde wél gerekend worden met een verouderingsopslag van 100%. De normen zijn gebaseerd op een door de Brink Groep uitgevoerd onderzoek.¹
- In de nieuwe normen voor instandhoudingsonderhoud van woongelegenheden is mutatieonderhoud inbegrepen. Vanaf dit handboek 2019 vervalt daarom de aparte post mutatieonderhoud voor woningen.
- In dit handboek zijn de definities van onderhoud en van beheer aangescherpt. Deze definities zijn de uitkomst van een door SBR Wonen procedureel ondersteunde consultatie met verschillende partijen. Een gevolg van deze definitie is dat in dit handboek beheer als geheel procentueel wordt uitgesplitst in administratief en technisch beheer. Deze percentages zijn aanvullend opgenomen in dit handboek.

1.4 Overige punten

Dit handboek besteedt wederom uitgebreid aandacht aan de verdere modelmatige uitwerking van de DCF-methode om meer uniformiteit te bewerkstelligen in de rekenmodellen. Het is van essentieel belang dat de corporatie aandacht besteedt aan het controleren van de kwaliteit van objectgegevens en de uitkomsten van de waarderingen (eventueel met taxateur) checkt op plausibiliteit. Dit handboek bevat het voorschrift om deze plausibiliteit in elk geval te toetsen aan de hand van de WOZ-waarde.

¹ Kengetallen voor onderhoudskosten als onderdeel van het Handboek marktwaardering 2019, Brink Groep, concept 16 augustus 2019

2 INLEIDING

2.1 Juridisch kader

In de Woningwet die op 1 juli 2015 is ingegaan, artikel 35 lid 2, is opgenomen dat toegelaten instellingen in het kader van de jaarrekening, het vastgoed in exploitatie dienen te waarderen op actuele waarde, waaronder in dit verband dient te worden verstaan de marktwaarde, overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Hiermee is de mogelijkheid die bestond op basis van BW2 en de Richtlijnen voor de jaarrekening, om het vastgoed ook op historische kosten of bedrijfswaarde te waarderen, beëindigd.

Het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) heeft in artikel 31 nadere uitwerking gegeven aan het genoemde wetsartikel. In het artikel is aangegeven dat de marktwaarde op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen berekend dient te worden (de DCF-methode).

Verder dient op basis van artikel 31 van het BTIV bij de waardering onderscheid te worden gemaakt naar de volgende categorieën:

- Woongelegenheden
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed
- Parkeergelegenheden
- Intramuraal zorgvastgoed

Op basis van artikel 31 van het BTIV kunnen ook nadere voorschriften worden gegeven aan de waardering op marktwaarde. Overeenkomstig artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) is dit handboek daar het uitvloeisel van. Omdat de marktwaarde in verhuurde staat wordt bepaald op basis van een systematiek die vergelijkbaar is met de marktwaardebepaling voor commerciële partijen, is in de waardering een aantal aspecten opgenomen, welke niet per definitie in lijn liggen met het beleid van een toegelaten instelling. Deze aspecten zien op onder meer de verkoopfictie, het inrekenen van marktconforme huurprijzen na woningmutatie alsmede het onderhouds- en beheerlasten niveau. In dit waarderingshandboek is derhalve bepaald dat een toegelaten instelling bij de waardering op marktwaarde ook moet aangeven welk deel van de marktwaarde zij kan realiseren rekening houdend met haar beleid (de beleidswaarde) en welk deel van de marktwaarde zij niet zal realiseren (de maatschappelijke bestemming). De beleidswaarde en de maatschappelijke bestemming dienen in de toelichting van de jaarrekening te worden opgenomen.

Let op: dit waarderingshandboek ziet alleen toe op vastgoed in exploitatie. Grondposities, sloopcomplexen en vastgoed in (her)ontwikkeling vallen hier dus expliciet niet onder. Hiervoor gelden de regels conform RJ 645.

2.2 Afspraken met Kadaster, NRVt en accountants

Toegelaten instellingen dienen voor de uitvoering van de marktwaardering te beschikken over een aantal basisgegevens van haar bezit. Basisgegevens, zoals kadastrale data, bestemmingsplannen, milieukundige informatie en gegevens uit de BAG (zoals m² GBO, perceelgrootte en bouwjaar) zijn op te vragen bij het Kadaster. Meer informatie daarover is verkrijgbaar via www.kadaster.nl/woningcorporaties of door contact met het Kadaster.

Bij gebruik van de full-versie voor regulier woningvastgoed dient jaarlijks minimaal een derde, steeds wisselend deel van het betreffende vastgoed, via een volledige taxatie te worden gewaardeerd. Voor het andere deel van het vastgoed is een interne waardering van de corporatie vereist. Een markttechnische update voor het deel dat door externe taxateur eerder is getaxeerd is niet verplicht, hiervoor mag ook van een interne waardering gebruik worden gemaakt, conform voorwaarden opgenomen in bijlage 10.

De marktwaardeontwikkeling van de corporatie in de periode 31 december 2018 tot en met 31 december 2019 dient door de corporatie te kunnen worden verklaard en gedocumenteerd. Mutaties in de marktwaarde van het bezit van een corporatie kunnen onder andere worden veroorzaakt door:

- Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen
- Parameteraanpassingen als gevolg van de validatie van het handboek 2018
- Methodische wijzigingen in de software als gevolg van nieuwe regels in het handboek
- Andere wijzigingen in de software
- Mutaties in het bezit van de corporatie
- Mutaties in de basisgegevens van de corporatie als correctie op de vorig jaar gehanteerde gegevens

Om corporaties te ondersteunen bij de duiding van de waardeontwikkeling van het bezit zal medio november een memo worden gepubliceerd met daarin een beschrijving van de marktontwikkelingen, een beschrijving van de effecten die parameteraanpassingen hebben op de waardeontwikkeling en een beschrijving van de effecten die methodische wijzigingen in het handboek kunnen hebben op de waardeontwikkeling. Daarnaast bevatten diverse softwarepakketten de mogelijkheid om een verschillenanalyse tussen waarderingen te reproduceren.

Indien de waardeontwikkeling bij een corporatie in de periode 31 december 2018 t/m 31 december 2019 leidt tot een waarde die meer dan 10% afwijkt van de verwachte marktwaarde, is in ieder geval een nadere analyse door de corporatie vereist en kan dit leiden tot vereiste nadere toelichting in de jaarrekening. Ook in bepaalde specifieke gevallen kan een nadere analyse benodigd zijn. De vereiste analyses en daaruit voortvloeiende verwerkingswijze / toelichting in de jaarrekening zijn omschreven in bijlage 7.

Het is gewenst dat rekenmodellen die gebruikt worden voor de berekening van de marktwaarde zijn

gecertificeerd volgens de accountantsnorm COS3000. De accountant toetst de werking bij de individuele corporatie om vast te stellen dat de aandachtspunten in de COS 3000 assurance rapportages bij de rekenmodellen adequaat bij de individuele corporatie zijn geadresseerd. Indien rekenmodellen niet zijn gecertificeerd zal de controlerend accountant aanvullend de werking van het rekenmodel bij de toegelaten instelling controleren.

2.3 Algemene uitgangspunten

Dit waarderingshandboek is onderdeel van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en geeft nadere uitwerking aan de Woningwet en het BTIV van de wijze waarop de waardering van het vastgoed in exploitatie ten behoeve van de jaarrekening van toegelaten instellingen dient plaats te vinden. Het handboek zorgt voor vergelijkbaarheid en biedt ondersteuning aan toegelaten instellingen voor het omgaan met marktwaarde en beleidswaarde. Doel van de invoering van de marktwaardering was om de sturing op rendementen cq. keuzes te bevorderen omwille van een prudent beheer van en het maatschappelijk bestemd vermogen en het inzicht en de verantwoording hierover bij corporaties te versterken. Het handboek fungeert als bindend kader voor alle toegelaten instellingen voor de wijze waarop de marktwaarde in het kader van de jaarrekening en de balansopstellingen voor de DAEB- en de niet-DAEB tak dienen te worden opgesteld.

In het handboek zijn twee benaderingen onderscheiden: de basisversie en de full-versie. De basisversie biedt de mogelijkheid om op portefeuilleniveau tot een aannemelijke markwaarde te komen. De full-versie stelt de toegelaten instelling in staat om op complexniveau, met ondersteuning van een externe taxateur, de aannemelijke waarde te bepalen en deze waarde in te zetten bij bijvoorbeeld vastgoedsturing. De waarde op complexniveau zoals die voortvloeit uit de basisversie is niet geschikt voor vastgoedsturing, omdat de basisversie alleen op portefeuilleniveau tot een aannemelijke waarde van het vastgoed leidt.

Bij de uitwerking van het handboek zijn verschillende uitgangspunten in acht genomen:

- De marktwaarde is van de "markt". Op basis van dit uitgangspunt is aansluiting gezocht bij de (inter)nationale richtlijnen over de wijze waarop de marktwaarde van vastgoed dient te worden bepaald. Bij het opstellen van het handboek is gebruik gemaakt van beschikbare marktgegevens om te borgen dat de waardering op basis van het handboek aansluit bij de markt.
- Er is een balans gezocht tussen enerzijds uniformering van de waardering en anderzijds ruimte voor maatwerk. Uniformering waar mogelijk om de transparantie en de onderlinge vergelijkbaarheid te bevorderen. Maatwerk waar nodig om desgewenst rekening te kunnen houden met specifieke omstandigheden. Daarnaast biedt maatwerk de mogelijkheid om tot een grotere nauwkeurigheid van de waardering te komen, binnen de algemene kaders ten behoeve van de uniformering. Dit gaat met hogere lasten voor de toegelaten instelling gepaard, maar daar staat de mogelijkheid tot een betere vastgoedsturing tegenover.
- Bij de toepassing van de basisversie van het waarderingshandboek komt een waardering van het vastgoed tot stand, die ten behoeve van de jaarrekening op het niveau van de totale

vastgoedportefeuille, onderscheiden naar DAEB en niet-DAEB, tot een bruikbare waarde leidt. Voor afzonderlijke complexen is een waardering zonder maatwerk niet altijd voldoende om daarop beleid te baseren en beslissingen te nemen.

- Bij de waardering van het vastgoed dient voorts een doorexploteer- en een uitpondscenario te worden onderscheiden, tenzij uit marktanalyse blijkt dat een uitpondscenario niet realistisch is. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen, of, indien een uitpondscenario niet van toepassing is, de waarde in het doorexploteerscenario.
- Toegelaten instellingen die de waardering ook willen gebruiken voor professionele vastgoedsturing, hebben daartoe de ruimte via maatwerk zoals weergegeven in de full-versie. Deze ruimte is voldoende groot om de gewenste nauwkeurigheid te bereiken die noodzakelijk is voor de vastgoedsturing. Op deze wijze sluit de waardering ten behoeve van de jaarrekening aan bij de waardering ten behoeve van de vastgoedsturing. Het is de eigen verantwoordelijkheid en keuze van de toegelaten instelling of, en zo ja in welke mate, de mogelijkheden van maatwerk worden toegepast. Daarbij geldt wel dat voor corporaties met specifiek bezit en/of specifieke locaties deze keuze beperkt is omdat uit de validatie is gebleken dat de basisversie onvoldoende nauwkeurig is voor specifiek vastgoed of vastgoed op specifieke locaties als krimp- en aardbevingsgebieden. Verder geldt dat afstemming met de accountant gewenst is voor het maken van een keuze.
- Als een toegelaten instelling maatwerk toepast, is dat alleen mogelijk met tussenkomst van een externe taxateur. Op de in het handboek benoemde onderdelen, heeft de externe taxateur de gelegenheid om op basis van het principe "pas toe of leg uit" tot aanpassingen over te gaan en daarmee tot een betere waardering te komen. De taxateur wordt daarbij geacht alle parameters op juistheid te toetsen en daar waar nodig aanpassingen te maken om tot een juiste waarde te komen. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde vrijheidsgraden zijn onderbouwd en vastgelegd worden door de taxateur verstrekt aan de toegelaten instelling en zijn op aanvraag beschikbaar bij de toegelaten instelling voor de Autoriteit woningcorporaties.
- Het handboek marktwaardering is opgesteld om het vastgoed in exploitatie van woningcorporaties op marktwaarde te waarderen voor de jaarrekening. De waarderingsdatum voor de jaarrekening is in alle gevallen 31 december 2019. Bij volledige taxaties die eerder of later dan deze waarderingsdatum worden uitgevoerd geldt dat deze taxaties gecorrigeerd moeten worden naar waardepeildatum 31 december 2019. Hiervoor kunnen de macro-economische parameters uit hoofdstuk 4 van dit waarderingshandboek gebruikt worden. Een andere optie is dat de taxaties worden uitgevoerd op basis van onderliggende gegevens met prijspeil 31 december 2019.
- In het besluit van wijziging van 27 maart 2017 op het BTIV is vastgesteld dat de term "leegwaarde" niet de meest wenselijke term is voor het beschrijven van de marktwaardesituatie waarbij een VHE niet verhuurd is. Het betreft op dat moment immers eveneens een marktwaarde, echter nu niet een marktwaarde "in verhuurde staat", maar een marktwaarde "vrij van huur en gebruik". Korthedshalve wordt in dit handboek de term leegwaarde gebruikt als synoniem voor de situatie "marktwaarde vrij van huur en gebruik".

- Indien een woningcorporatie een koopovereenkomst voor een complex heeft gesloten met een derde en dit koopcontract afdwingbaar heeft gemaakt (contract getekend, eventueel met boeteclausule), maar de levering nog niet heeft plaatsgevonden op waardepeildatum (31 december 2019), mag de overeengekomen transactieprijs worden opgenomen als marktwaarde. Dit overigens onder de aanname dat er een gedegen verkoopproces is doorlopen waarbij een marktwaarde tot stand is gekomen, en het vastgoed betreft dat op het moment van verkoop en levering in exploitatie is. Zie ook de definitie van de marktwaarde: "waarde waartegen een onroerende zaak in de gebruiksstaat waarin die zich bevindt, wordt overgedragen in een situatie waarin partijen volledig geïnformeerd, prudent en niet onder enigerlei dwang handelen".
- Deze waardering op marktwaarde geldt op grond van de Woningwet voor de jaarrekening voor het vastgoed in exploitatie. De meest gerede kopers in het geval van corporatiebezit zijn doorgaans (institutionele) beleggers.

2.4 Gebruik full-versie

De keuze voor toepassing van de basisversie danwel full-versie is de eigen verantwoordelijkheid en keuze van de toegelaten instelling. Afstemming met uw accountant hierover wordt aanbevolen. Van belang is dat een betrouwbare marktwaarde in verhuurde staat kan worden vastgesteld, die marktconform is. In specifieke situaties kan het zijn dat de basisversie hiervoor onvoldoende zekerheden biedt.

Het gebruik van de full-versie taxatie en het inschakelen van een externe taxateur is in een aantal gevallen verplicht. Het betreft de volgende situaties:

- Indien de huursom van reguliere woningen die gelegen zijn in krimp- of aardbevingsgebied gecombineerd met de huursom van studentenwoningen en extramurale zorgwoningen gezamenlijk meer dan 5% van de totale huursom uitmaakt of van de DAEB-tak of de niet-DAEB tak afzonderlijk. Al deze woningen moeten dan full worden gewaardeerd. In "Bijlage 2: Overzicht krimp- en aardbevingsgebieden" treft u de gemeentes waarvoor geldt dat deze binnen krimp- en aardbevingsgebieden vallen. De verplichte toepassing van de full versie voor deze woningtypen geldt structureel en voor onbepaalde tijd.
- Indien de huursom van niet-reguliere woningen, bedrijfsmatig, maatschappelijk en intramuraal zorgvastgoed tezamen meer dan 5% van de totale huursom uitmaakt of van de DAEB-tak of de niet-DAEB-tak afzonderlijk. Al het vastgoed van deze typen moet dan full worden gewaardeerd. In "Bijlage 1: Definities" treft u de definities van de verschillende typen.
- Indien de gezamenlijke huursom van exoten tezamen meer dan 1% van de totale huursom uitmaakt of van de DAEB-tak of de niet-DAEB-tak afzonderlijk. Al het vastgoed in de categorie exoten moet dan full worden gewaardeerd. Verder:
- Als de gezamenlijke huursom minder is dan 1% maar als de WOZ-waarde (geïndexeerde waarde van de WOZ-beschikking 31-12-2017) of de geschatte waarde van een individuele exoot meer dan €10.000 (als richting: huursom meer dan €1.000 per jaar) is moet die

individuele exoot middels de full-waardering worden getaxeerd.

- Als de gezamenlijke huursom minder is dan 1% en de WOZ-waarde (geïndexeerde waarde van de WOZ-beschikking 31-12-2017) of geschatte waarde van een individuele exoot minder is dan €10.000 (als richting: huursom minder dan €1.000 per jaar) dan mag de WOZ-waarde of geschatte waarde op de balans worden opgenomen.

De hiervoor geschetste situaties moeten afzonderlijk worden beoordeeld en hoeven niet in samenhang te worden bekeken.

Let op: het is in alle gevallen mogelijk om een taxatie in de full-variant te maken, ook als er geen directe verplichting is. U kunt daarbij de keuze maken om een aantal complexen, deelportefeuille(s) of vastgoedtype(s) op full te waarderen.

2.5 Taxatiecyclus full-waardering

Het uitgangspunt bij de full-waardering is dat minimaal eens per drie jaar het vastgoed getaxeerd wordt waarbij alle taxatiewerkzaamheden volledig verricht worden. Er zijn grofweg twee mogelijkheden om het full-taxatieproces vorm te geven. Deze staan hieronder weergegeven. Jaar 1 slaat op verslagjaar 2017, jaar 2 op verslagjaar 2018, en zo verder. De twee varianten zijn als volgt:

1. In jaar 1 een full-waardering voor 100% van het vastgoed dat full gewaardeerd moet worden. In jaar 2 en 3 volgt dan een taxatie-update van deze full-waardering. In jaar 4 wederom een full-waardering voor 100% van het vastgoed dat full gewaardeerd moet worden.
2. Elk jaar een full-waardering van éénderde (steeds wisselend deel) van het vastgoed dat full gewaardeerd moet worden. Het overige tweederde deel kan onder voorwaarden door middel van een interne waardering of een taxatie-update. De (deel)portefeuille wordt door de toegelaten instelling (in samenspraak met taxateur en accountant) in drie vergelijkbare delen verdeeld, waarbij representativiteit vereist is.

De verplichting voor het toepassen van een taxatie-update als het vastgoed in de een of twee voorgaande jaren middels de full versie is getaxeerd vervalt. Er mag dan ook voor een interne waardering worden gekozen.

Let op: Alleen als er sprake is van regulier woningvastgoed en homogeen parkeervastgoed kan gekozen worden voor deze tweede variant, omdat hierbij veel repetitie aanwezig is. Er moet immers op basis van de taxatie van het éénderde deel een uitspraak gedaan worden over het tweederde deel dat niet door de taxateur is gezien. Daarom is voor overig vastgoed, dat in zijn aard meer heterogeen is, gekozen om variant 1 verplicht te stellen. In bijlage 10 zijn voorwaarden opgenomen.

In bijlage 3 staat het schema opgenomen dat duidelijkheid geeft over de verplichting van de full-versie en de keuze voor de taxatie uitgangspunten. In bijlage 5 staan de rapportagevereisten vanuit het NRVT opgenomen.

2.6 Groeipad gebruiksoppervlakte (GBO)

Toegelaten instellingen worden geacht hun metrages conform NEN 2580 op orde te brengen. Gemeenten krijgen eenzelfde verplichting in verband met een correcte en uniforme bepaling van de WOZ-waarde. De Waarderingskamer (toezichthouder op uitvoering van de wet WOZ) heeft daarvoor een groeipad aangegeven dat zich richt op 2021. Om samenwerking tussen gemeenten en toegelaten instellingen mogelijk te maken, met het oog op efficiency en synergie, is er voor gekozen om voor toegelaten instellingen hetzelfde groeipad te hanteren. Dit betekent dat zowel gemeenten als toegelaten instellingen uiterlijk in 2021 (dus vóór 1 januari 2022) moeten zorgen dat zij voor alle woningen de gebruiksoppervlakte geregistreerd en gecontroleerd hebben om de woningen op basis van de gebruiksoppervlakte te kunnen taxeren voor verslagjaar 2021.

Het einddoel is dat de toegelaten instelling voor elke woning moet beschikken over de gebruiksoppervlakte vastgesteld conform de NEN 2580. Hiervoor kan gebruik gemaakt worden van de meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen² of van de metingen in het kader van energieprestaties die eveneens de NEN 2580 als onderlegger kennen. Naast de meting van de woning zélf mag ook gebruik gemaakt worden van de meetgegevens van een identieke woning, al dan niet uit hetzelfde waarderingscomplex.

Conform de meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen wordt bij het meten van de woning onderscheid worden gemaakt tussen:

- gebruiksoppervlakte wonen
- gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte
- gebruiksoppervlakte externe bergruimte
- gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte

De gebruiksoppervlakte bedoeld in dit waarderingshandboek betreft uitsluitend de gebruiksoppervlakte van het gebouw. Dit betekent een optelling van de gebruiksoppervlakte wonen en gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte. De optelling van deze oppervlakten komt overeen met de totale inpandige gebruiksoppervlakte van de woning, gemeten conform NEN 2580.³

Tot verslagjaar 2021 is het toegestaan om gebruik te maken van de metrages zoals opgenomen in de BAG (bagviewer.kadaster.nl) danwel metrages die zijn uitgevoerd voor de waardebeoordeling in het kader van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ). Deze metrages betreffen een optelling van de m² GBO wonen en m² GBO overige inpandige ruimte. Als er betere (gecheckte) gegevens voorhanden zijn, dienen die te worden gebruikt. De metrages van individuele onzelfstandige

² De meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen is opgesteld door de Waarderingskamer, VNG, VBO makelaar, NVM, VastgoedPro en NRVT. Voor de actuele versie, zie: <https://www.waarderingskamer.nl/hulpmiddelen-gemeenten/meetinstructies-gebruiksoppervlakte-inhoud/>

³ Zie voor extra informatie ook de Praktijkhandreiking Wonen van het NRVT - Praktijkhandreikingen per 1 juli 2019 <https://www.nrvt.nl/wp-content/uploads/2019/07/Praktijkhandreiking-Wonen-juni-2019-v1.2.pdf>

eenheden zijn niet opgenomen in de BAG. Tot verslagjaar 2021 mogen voor deze ruimtes de metrages conform het WWS-stelsel worden aangehouden.

Het inmeten van de woning mag door een (tijdelijke) medewerker van de corporatie gebeuren of door een daarvoor ingehuurd externe partij, zolang de NEN 2580, ofwel de meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen wordt gebruikt. Deze is ook toegepast bij de inmeting voor de energieprestatie met een energielabel verstrekt vóór 1 januari 2015, of met de bepaling van de energie-index verstrekt op of na 1 januari 2015. Ook metingen in het kader van de energieprestatie of in een ander kader waarbij de NEN 2580 de onderlegger is, mogen dus worden toegepast, mits in de inmeting zowel de m² GBO wonen als de m² GBO overige in pandige ruimte zijn bepaald. De m² GBO overige in pandige ruimte wordt over het algemeen niet standaard meegenomen bij de inmeting voor de energieprestatie. De corporatie kan hier bij haar opdrachtverstrekking rekening mee houden. Een opnameformulier zoals dat horend bij de meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen kan behulpzaam zijn bij de toedeling van de verschillende oppervlaktes van een woning.

2.7 Beschikbaarheid WOZ-gegevens

Om verschillende redenen is het mogelijk dat de toegelaten instelling (nog) geen beschikking heeft over de juiste WOZ-waarde van het te taxeren object. Er zijn vier situaties denkbaar waarin dit het geval is:

- Situatie 1: Het te taxeren object is, volgens de afbakeningsregels van de Wet WOZ, een onzelfstandig object, waardoor geen afzonderlijke WOZ-waarde wordt afgegeven.
- Situatie 2: Het te taxeren object bestaat uit meerdere afzonderlijke gedeelten, die ieder afzonderlijk een eigen WOZ-waarde hebben;
- Situatie 3: Het te taxeren object was in aanbouw, waardoor de WOZ-waarde gebaseerd is op de situatie waarin het object nog niet in gebruik is, terwijl de taxatie gebaseerd is op de situatie waarin het object gereed is;
- Situatie 4: De gemeente heeft nog geen WOZ-beschikking afgegeven, maar moet dit nog wel doen.

Van **situatie 1** zal bijvoorbeeld sprake zijn in het geval van kantoortransformatie. Er kan uitsluitend een beschikking zijn afgegeven voor het oorspronkelijke kantoor maar niet voor de nieuwe verhuureenheid zoals de (nieuwe) woning. Voor de juiste WOZ-waarde moet worden gehanteerd:

1. kan worden uitgegaan van de waarde die de gemeente informeel, maar wel schriftelijk is gecommuniceerd. Dit kan bijvoorbeeld met behulp van een taxatie verslag of taxatieoverzicht, waarin per onzelfstandig deel de waarde is vermeld.
2. Wanneer de gemeente geen waarde per onderdeel vermeldt, moet de WOZ-waarde van het totaal-object (bijvoorbeeld het totale kantoorgebouw) worden gehanteerd, en moet deze worden toegerekend aan de afzonderlijke verhuureenheden (bijvoorbeeld naar rato van de oppervlakte).

Als het niet mogelijk is op basis hiervan een reële waarde te bepalen, mag een schatting worden

gehanteerd. In de eerste plaats moet deze worden gebaseerd op WOZ-waardes van vergelijkbare objecten. Als ook deze niet aanwezig zijn, mag deze worden bepaald op basis van recente transacties of aanbodprijzen van vergelijkbare objecten. In dit geval dient de taxatie plaats te vinden op basis van de full-versie.

Als er voor het te taxeren object geen actuele WOZ-waarde is vastgesteld, omdat het te taxeren object feitelijk bestaat uit meerdere WOZ-objecten (**situatie 2**), kan de som van de verschillende WOZ-objecten als uitgangspunt worden genomen.

In het geval van nieuwbouw kan de WOZ-beschikking nog uitgaan van een object in aanbouw (**situatie 3**). Voor de WOZ-waarde moet worden uitgegaan van een fictieve waarde die wordt berekend met behulp van het taxatieverslag object in aanbouw⁴ en de daarin opgenomen stichtingskosten verbonden aan de WOZ-beschikking. De waarde wordt daarbij bepaald door uit te gaan van 100% voortgang. N.B. De vastgestelde waarde van een woning in aanbouw is bepaald op basis van de vervangingswaarde. Hiervoor wordt afzonderlijk de waarde voor de woning (bouwkosten) en de waarde voor de grond berekend. De waarde voor de woning wordt bepaald door het voortgangpercentage van de bouw op 1 januari te vermenigvuldigen met de geobjectiveerde stichtingskosten. De waarde voor de grond wordt niet gecorrigeerd voor een voortgangpercentage.

Wanneer er voor het te taxeren object nog geen WOZ-waarde bekend is, maar de gemeente deze nog wel moet afgeven (**situatie 4**), kan de gemeente worden verzocht een WOZ-beschikking af te geven. Als het afgeven van deze beschikking te lang op zich laat wachten, mag een schatting worden gehanteerd. In de eerste plaats moet deze worden gebaseerd op WOZ-waardes van vergelijkbare objecten. Als ook deze niet aanwezig zijn, of overduidelijk onjuist, mag deze worden bepaald op basis van recente transacties of aanbodprijzen van vergelijkbare objecten. In dit geval dient taxatie plaats te vinden met de full-versie.

2.8 Handreiking/voorschrift rekenkundige uitwerking

De rekenkundige uitwerking is in dit handboek nader gepreciseerd. De reden hiervoor is dat uit het validatieonderzoek blijkt dat de uitkomsten van reken- en/of softwaremodellen onderling verschillen, de verdere preciseringen hebben als doel deze verschillen te minimaliseren.

De nadere uitwerkingen gaan onder meer over het omgaan met indexeren en verdisconteren bij een medio jaar benadering, over het omgaan met muteren en uitponden en over de eindwaardeberekening. De nadere uitwerkingen in dit handboek zijn gebaseerd op een benadering in jaarschijven. Er zijn modellen die bijvoorbeeld niet in jaar- maar in maandschijven rekenen. Deze modellen geven bij het juist toepassen van een medio benadering nagenoeg dezelfde uitkomsten

⁴ https://www.waarderingskamer.nl/fileadmin/publieksporaal/documents/public/hulpmiddelen-gemeenten/Model_Taxatieverslag_object_in_aanbouw.doc

als de uitwerkingen in dit handboek op basis van jaarschijven. Beide type modellen zijn daarom toegestaan.

Tot slot geldt dat de waarderingen (zowel uitponden als doorexploiteren) in eerste instantie op vhe-niveau dienen te worden uitgevoerd. Daarna kan op complexniveau de som van alle doorexploiteerwaarden en de som van alle uitpondwaarden worden bepaald. De marktwaarde is de hoogste van één van beide sommen.

2.9 Jaarlijkse actualisatie

Om te borgen dat het waarderingshandboek in de toekomst blijft leiden tot een waardering van de marktwaarde, wordt het handboek jaarlijks geactualiseerd. Deze actualisatie omvat een jaarlijkse aanpassing van de normen en parameters in het handboek.

Naast de jaarlijkse actualisatie wordt het handboek jaarlijks gevalideerd. Bij de validatie wordt gecontroleerd of de verkregen marktwaardes door toepassing van de basisversie van het handboek inderdaad leiden tot een aannemelijke marktwaarde voor alle corporaties in alle provincies en voor alle typen vastgoed. Het handboek 2018 is in 2019 gevalideerd. Dit handboek zal in 2020 worden gevalideerd.

3 NADERE KADERSTELLING

3.1 Doel van de waardering

Het waarderingsprotocol van dit handboek heeft tot doel een waardering van het vastgoed op basis van marktwaarde op te leveren ten behoeve van de jaarrekening van toegelaten instellingen. Op deelportefeuilleniveau, onderscheiden naar DAEB en niet-DAEB, dient de waardering een goed beeld van de marktwaarde van het vastgoed op te leveren. Dit impliceert dat de waardering op complexniveau gemiddeld genomen wél een goed beeld geeft, maar dat er complexen zijn met een te hoge en complexen met een te lage waardering. De waarden zoals die voortvloeien uit de basisversie zijn daarom niet geschikt binnen de vastgoedsturing.

Toegelaten instellingen gebruiken de waardering van het vastgoed niet alleen voor de jaarrekening, maar ook voor de vastgoedsturing. Deze toegelaten instellingen willen voor elk afzonderlijk complex de aannemelijke waarde vastgesteld hebben. Dit handboek biedt daartoe ook de mogelijkheid. In dat geval kan met ondersteuning van een externe taxateur een waardering worden vastgesteld die zowel voor de jaarrekening als voor de vastgoedsturing kan worden gebruikt.

In dit waarderingshandboek worden derhalve twee versies voor de waardering beschreven:

- De basisversie
- De full versie

De basisversie vormt het uitgangspunt van alle marktwaardewaarderingen. Deze versie wordt gedetailleerd uitgewerkt in dit handboek. Alle toegelaten instellingen hebben de vrijheid om de full versie toe te passen. De full versie maakt gebruik van vrijheidsgraden. Dit betekent dat op genoemde onderdelen voor de waardering van woongelegenheden kan worden afgeweken van de parameters zoals opgenomen in de basisversie. Voor niet woongelegenheden biedt de full versie ook aanvullende mogelijkheden om het kasstroomschema van de waardering aan te vullen. Het is de eigen verantwoordelijkheid en keuze van de toegelaten instelling of, en zo ja, op welke onderdelen van de waardering de full versie wordt toegepast. Daarbij geldt het principe "pas toe, of leg uit". Dit houdt in dat op die onderdelen van de waardering waar de full versie wordt toegepast, een onderbouwing noodzakelijk is van de keuze door een externe taxateur.

3.2 Typen vastgoed en overig vastgoed

In dit handboek worden verschillende typen vastgoed onderscheiden te weten:

- Woongelegenheden: eengezinswoningen (EGW), meergezinswoningen (MGW), studenteneenheden en zorgeenheden (extramuraal).
- Bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed (BOG, MOG en ZOG).
- Parkeergelegenheden: parkeerplaatsen en garageboxen.

Voor elk van de verschillende typen vastgoed wordt gebruik gemaakt van een eigen waarderingsmodel. In de bijlage zijn de definities en een overzicht van de verhuureenheden per type opgenomen.

Woningcorporaties hebben ook vastgoed in exploitatie dat niet onder de vier eerdergenoemde typen

valt. Deze typen vastgoed worden ook wel exoten of rafelranden genoemd. Voor deze exoten moet aansluiting worden gezocht bij de meest logische waardercategorie. Bijvoorbeeld voor zendmasten de full-versie van BOG-MOG-ZOG. Als aansluiting bij een van de waardercategorieën niet mogelijk is (door bijvoorbeeld fundamenteel andere huuraafspraken zoals huur om niet) kan altijd een vrije taxatie worden gebruikt.

3.3 Marktwaaarde en markthuur

Ten aanzien van de verschillende waardebegrippen sluit dit handboek aan bij internationale richtlijnen, zoals die zijn vastgelegd door middel van de International Valuation Standards (IVS) en de European Valuation Standards (EVS). De definitie van marktwaaarde is:

“Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang”⁵

Ook wordt ten aanzien van de definitie van de markthuur aangesloten bij de IVS en de EVS. De definitie voor markthuur luidt:

“het geschatte bedrag waarvoor een belang in vastgoed op de waardepeildatum, na behoorlijke marketing, op passende huurvoorwaarden in een marktconforme transactie door een bereidwillige verhuurder aan een bereidwillige huurder zou worden verhuurd, waarbij elk der partijen zou hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.”⁶

3.4 Waarderingsmethodiek

Er bestaan verschillende mogelijkheden om de waardering van vastgoed uit te voeren. Zoals gebruikelijk is in de woningbeleggingssector⁷, volgt dit handboek de inkomstenbenadering, en meer specifiek de netto contante waarde methode, ook wel de DCF-methode genoemd. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een discontovoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Het handboek volgt voor de toepassing van deze methode de internationale definities.⁸ Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen -op enkele hierna te noemen uitzonderingen na- medio het jaar ontvangen en betaald worden. Bij zowel het indexeren als het verdisconteren dient dit principe gehanteerd te worden.

Er zijn kasstromen die niet medio vallen, maar aan het eind (ultimo) of begin (primo) van een jaar.

⁵ NRVV (2018) Reglement Definities NRVV zoals vastgesteld 21 juni 2018, p.4

⁶ NRVV (2017) Nederlandse vertaling International Valuation Standards, Art 40.1, p.21

⁷ Zie onder meer RJ213. van de Raad voor de Jaarverslaglegging.

⁸ IVSC (2012) Discounted Cash Flow. Technical Information Paper 1.

- De eindwaarde valt aan het eind (ultimo) van het laatste jaar van de exploitatieperiode.
- Correctiefactoren zoals achterstallig onderhoud, waardecorrectie erfpacht moeten in mindering gebracht worden op de waarde en vallen dus aan het begin van het eerste jaar (primo) en niet halverwege een jaar.

De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van 15 jaar. In de volgende paragrafen wordt de DCF-methode meer verduidelijkt en gepreciseerd.

3.4.1 Contante waarde bij medio jaar

Alle kasstromen in de prognose worden geacht halverwege het jaar te worden ontvangen of betaald. Dat uitgangspunt heeft gevolgen voor de wijze van disconteren. De contante waarde van een kasstroom in het jaar (t) bij een discontovoet van (r) is gelijk aan de kasstroom gedeeld door $(1 + r)^{t - 0,5}$. De netto contante waarde is zoals gebruikelijk de som van alle contante waarden. Op basis van een medio benadering disconteren van kasstromen geeft een ander resultaat dan het ultimo (op eind jaar) disconteren. Het procentuele verschil is ongeveer de helft van de gebruikte discontovoet.

Het handboek schrijft medio disconteren voor. Op het medio disconteren bestaan enkele uitzonderingen.

- De eerste uitzondering is de eindwaarde. Daarvoor geldt niet de veronderstelling dat deze halverwege het jaar valt, maar aan het eind van de exploitatie periode. De contante waarde van de nominale eindwaarde is daarom de eindwaarde ultimo jaar 15 gedeeld door $(1 + r)^{15}$.
- De andere uitzonderingen betreffen kosten die aan het begin van de exploitatieperiode vallen zoals achterstallig onderhoud, waardecorrectie erfpacht en eventuele transactiekosten. Omdat deze kasstromen aan het begin van de exploitatieperiode vallen, moeten deze kasstromen niet verder verdisconteerd worden.

3.4.2 Indexeren

Via indexeren wordt de nominale waarde van een kasstroom, of een grondslag als de WOZ-waarde, in het jaar (t) bepaald door op de reële waarde (de waarde op een prijspeil) een index toe te passen. Dit principe is in essentie eenvoudig maar vraagt om enige precisering.

Het handboek bevat op verschillende plekken gegevens over het toepassen van indexen. Als bijvoorbeeld voor de prijsinflatie in een bepaald kalenderjaar een index is opgenomen dan gaat het in sommige gevallen over de index in een kalenderjaar en soms de index over een kalenderjaar. Een voorbeeld van de eerste categorie (index in een kalenderjaar) is de prijsinflatie, plus opslag bij een gereguleerde eenheid, voor de aanpassing van de huur in een jaar. De index gaat dan over de huurverhoging op 1 juli van het betreffende jaar.

Een voorbeeld van de tweede categorie (index over een kalenderjaar) is de bouwkostenstijging. Is in jaar (t) de bouwkostenstijging gelijk aan i %, dan houdt dat in dat de kosten gedurende het jaar stijgen om aan het eind van het kalenderjaar i % hoger te zijn dan aan het begin van dat jaar.

In het algemeen gaat het handboek voor uitgaven en ontvangsten uit van medio jaar indexeren: de nominale waarde van een kasstroom in een jaar is de totale kasstroom over dat jaar op prijspeil medio jaar. Een manier om de hoogte van een kasstroom medio jaar te bepalen is eerst de waarde primo te bepalen, vervolgens de waarde ultimo te bepalen en van die twee uitkomsten het gemiddelde te bepalen.

Een voorbeeld:

- Het instandhoudingsonderhoud op prijspeil 31-12-2019 is € 800 per jaar per VHE
- Dat betekent dat de hoogte van de kasstroom primo 2020 gelijk is aan dezelfde € 800
- Stel de index 2020 in dit voorbeeld op 2%. Dan is de hoogte van de kasstroom ultimo 2020 gelijk aan $€ 800 * (1 + 2\%) = € 816$
- De kasstroom over heel 2020 is dan het gemiddelde van € 800 en € 816 is € 808.

Kanttekening bij medio indexeren

Meer vanuit theoretische perspectief geldt dat de medio kasstroom in dit voorbeeld gelijk is aan $€ 800 * (1,02)^{0,5}$. Dat levert nagenoeg hetzelfde resultaat als de hierboven geschetste benadering maar vraagt bij per jaar variërende indexen om een iets complexer uitwerking. Stel in hetzelfde voorbeeld dat de index in het eerste jaar 2,0% en in het tweede jaar 3,0% is, dan is dit de uitwerking

- Medio jaar 1 is de geïndexeerde kasstroom gelijk aan $800 * (1,02)^{0,5}$
- Medio jaar 2 is de geïndexeerde kasstroom gelijk aan $800 * (1,02) * (1,03)^{0,5}$.

Zoals eerder vermeld zijn er ook modellen die in maandschijven rekenen. Een dergelijk model bepaalt weer op een andere wijze de medio jaar kasstroom.

Alle drie de benaderingen geven nagenoeg dezelfde uitkomsten en zijn alle drie toepasbaar en toegestaan. Vanuit praktisch oogpunt is in dit handboek steeds de eerste benadering opgenomen.

Medio jaar indexeren volgens één van de bovenbeschreven methoden is voorgeschreven.

Het uitgangspunt om medio jaar te indexeren geldt niet voor alle kasstromen. Enkele uitzonderingen zijn:

- De verhuurderheffing wordt bepaald op basis van de WOZ-waarde in de beschikking. De verhuurderheffing 2020 gaat dus uit van de WOZ-beschikking 2020. De beschikking bevat in vrijwel alle gevallen de waarde gebaseerd op de waardepeildatum primo het voorgaande jaar, in dit geval dus 1 januari 2019. De verhuurderheffing wordt niet op een medio jaar grondslag, maar op een primo jaar grondslag berekend.
- Voor woongelegenheden en BOG/MOG/ZOG wordt de OZB initieel bepaald op basis van de WOZ-waarde in de beschikking 2019 en dus de WOZ-waarde op peildatum 1 januari

2018, en het gemeentelijk percentage OZB voor de vastgoedcategorie in 2019 en het percentage voor overige belastingen, verzekeringen voor de vastgoedcategorie. Dit levert het bedrag OZB en belastingen/verzekeringen op voor het jaar 2019. De OZB, belastingen en verzekeringen in het volgende jaar worden bepaald door het bedrag uit het voorgaande jaar te indexeren met de prijsinflatie in het voorgaande jaar. De OZB in 2020 is bijvoorbeeld de OZB in 2019 verhoogd met de prijsinflatie in 2019. Met andere woorden: indexatie van de OZB is primo jaar.

- De berekening van de huurinkomsten is weer anders. De huurverhoging van woningen vindt plaats op 1 juli van een kalenderjaar. Dat betekent dat over de eerste helft van een jaar een andere huur geldt dan over de tweede helft van het jaar. Voor een gebeurtenis als mutatie is het uitgangspunt dat die medio jaar plaatsvindt. De huur over de tweede helft van het jaar is dus nog gedeeltelijk onderhevig aan wijziging naar de markthuur.
- Eerder is al de eindwaarde genoemd. Die valt aan het eind van de beschouwingsperiode, dus ultimo jaar 15.
- Splitsingskosten vallen bij uitponden primo jaar. Als er geen exploitatieverplichting is betreft dat primo jaar 1. Is er wel een verplichting dan worden de deze kosten verondersteld primo jaar 8 genomen te worden en moeten deze kosten daarmee naar primo jaar 8 geïndexeerd worden.

3.4.3 Fractioneel muteren en uitponden

Het modelmatig benaderen van het muteren en uitponden van woningen toont de lastigheid bij het waarderen van vastgoed. Hoe voorspelt men immers welke woningen op welk tijdstip muteren en weer te verhuren of uit te ponden zijn? Er zijn grofweg twee manieren waarop met mutatie en uitponden kan worden omgegaan, te weten per gehele woning of per fractionele woning.

In de niet-fractionele benadering vindt mutatie of uitponden pas plaats voor een hele woning. Stel er is een complex van 50 woningen, de mutatiegraad is 5% per jaar, dan worden in deze berekeningswijze in het eerste jaar 2 woningen uitgepound omdat 5% van 50 een uitkomst van 2 hele en één halve woning geeft. De resterende halve woning wordt dan meegenomen naar het volgend kalenderjaar.

Stel dat de complexgrootte echter slechts 5 is, dan muteert bij een mutatiegraad van 5% elk jaar slechts 0,25 woning. Bij het optellen van de woningfracties muteert pas na vier jaar de eerste woning ($4 \times 0,25 = 1$).

De andere benadering is een fractionele benadering. Hierbij wordt de modelmatige fictie gehanteerd dat ook één woning fractioneel kan worden uitgepound of kan muteren. Bij één woning en een mutatiegraad van 5% is dan deze woning begin van het eerste jaar 100% in exploitatie en eind van het jaar voor 95%. Bij doorexploiteren geldt voor deze woning de eerste helft van het jaar 100% van de contractuur primo. In de tweede helft geldt voor 95% de geïndexeerde contractuur en voor 5% de huur na mutatie. In het uitpoundscenario wordt in dit voorbeeld 5% van de woning uitgepound en zijn de bruto inkomsten gelijk aan 5% van de verkoopopbrengst op basis van de

leegwaarde medio dat jaar.

De twee methoden leveren vooral bij kleine complexen verschillen op, vooral in de waarde in het uitpondscenario. Omdat in het merendeel van de gevallen de waarde in het uitpondscenario hoger is dan die in het doorexploteerscenario, spelen die verschillen een rol in de waardebepaling.

De fractionele benadering leidt tot een meer aannemelijke waarde, met name bij kleine complexen (van minder dan circa 20 vhe).

De fractionele benadering is met ingang van het verslagjaar 2018 voorgeschreven.

3.4.4 Lineair versus exponentieel uitponden en muteren.

Naast het onderscheid fractioneel of niet-fractioneel uitponden is het onderscheid lineair versus exponentieel uitponden en muteren van belang. Stel een complex heeft 100 eenheden en de mutatiekans is 5%. Dat impliceert dat in het eerste kalenderjaar 5 eenheden worden uitgepond of muteren.

Bij de lineaire benadering wordt ervan uit gegaan dat ook gedurende de resterende beschouwingsperiode 5 eenheden per jaar uitgepond of gemuteerd worden eventueel met een vermindering van dit aantal vanaf bijvoorbeeld het 6^e jaar. Deze benadering impliceert dat de mutatiekans toeneemt. Na tien jaar is de mutatiekans 10%: 5 muterende woningen op 50 resterende woningen.

Bij de exponentiële benadering blijft de mutatiekans gelijk en wordt deze toegepast op de nog in exploitatie zijnde eenheden. In het voorbeeld zijn aan het begin van het tweede jaar nog 95 eenheden in exploitatie. De mutatiekans van 5% wordt toegepast op dit aantal wat betekent dat in het tweede jaar $95 * 5\% = 4,75$ eenheden muteren. Bij de exponentiële benadering blijft de mutatiekans gelijk.

Vanzelfsprekend geldt in het doorexploteerscenario dat de mutatiegraad in alle jaren van toepassing is op alle eenheden. Alle eenheden blijven in dit scenario immers in exploitatie. Wel dient rekening gehouden te worden met feit dat op een zeker moment een deel van de huren als gevolg van eerdere mutaties al geharmoniseerd is, dat wil zeggen aangepast aan de markthuur.

Met ingang van verslagjaar 2017 is de exponentiële benadering voorgeschreven.

3.4.5 Afronden

In de berekening worden alleen de eindresultaten afgerond. Tussenresultaten worden niet afgerond. Afronding geldt daarmee niet voor de berekening zelf, maar uitsluitend voor het tonen van resultaten. De wijze van afronden van te tonen resultaten staat vrij. In de rekenvoorbeelden in dit handboek is gekozen voor afronding vanwege de leesbaarheid.

3.4.6 Verdere toelichting rekenwijze

In de tekst van dit handboek zijn op verschillende plaatsen toelichtingen opgenomen voor de rekenkundige uitwerking.

3.5 Waarderingscomplex

Om te komen tot een marktwaardewaardering van het vastgoed, wordt het gehele bezit, dat wil zeggen alle verhuureenheden van de toegelaten instelling, opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat zeggen alle verhuureenheden van de toegelaten instelling, opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Er bestaat geen minimum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Dit betekent dus dat een waarderingscomplex ook uit één verhuureenheid kan bestaan. Eveneens geldt dat geen maximum aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex wordt voorgeschreven.

Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit DAEB en niet-DAEB-vastgoed. In dat geval dient, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst te worden in een deel dat aan het DAEB-vastgoed, resp. aan het niet-DAEB deel kan worden toegerekend.

Als wordt voldaan aan de voorwaarden van het waarderingscomplex (bouwperiode, locatie, logischerwijs als één geheel te verkopen) kan het ook voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit een samenstelling van BOG, MOG en/of ZOG-ruimtes, bijvoorbeeld als er in een intramurale zorglocatie (ZOG) losse units worden verhuurd aan bijvoorbeeld een kapper (BOG) of zorgopleidingsinstantie (MOG), etc.

Let op: Als bijvoorbeeld meerdere studentenwoningen of (extramurale) zorgeenheden in één contract zijn verhuurd aan een derde partij, dan gedraagt dit complex zich op basis van het contract als een BOG-MOG-ZOG-complex en dient het complex conform die uitgangspunten gewaardeerd te worden.

Let op: Het is niet logisch als één waarderingscomplex bestaat uit objecten op meerdere uit elkaar liggende locaties, zeker niet wanneer bijvoorbeeld één van beide objecten in krimp- of aardbevingsgebied ligt. Scheiding van het waarderingscomplex in meerdere nieuwe waarderingscomplexen is dan het meest logisch. Voor het complex(gedeelte) in krimpgebied moet de full versie worden toegepast; zie daarvoor het schema in Bijlage 3 van het handboek. Voor het complex(gedeelte) buiten de krimpgemeente bestaat de keuze om deze via de basis- of via de full versie te waarderen.

3.6 Doorexploiteer- en uitpondscenario

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploiteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Hierbij gelden de volgende uitgangspunten:

- Voor reguliere wooneenheden en parkeren geldt dat de hoogste van het doorexploiteer- of uitpondscenario wordt gehanteerd. Alleen in de full-versie kan het hanteren van één deze twee scenario's worden afgedwongen, als bijvoorbeeld uit marktanalyse blijkt dat uitponden niet realistisch is kan alleen het doorexploiteerscenario worden gehanteerd.
- Niet-zelfstandige eenheden kunnen en zullen in de praktijk niet één voor één uitgepond worden en voor deze eenheden geldt daarom in de basis- en full-versie uitsluitend het doorexploiteerscenario.
- Voor zelfstandige studenteenheden en zelfstandige extramurale zorgeenheden wordt een uitpondscenario niet waarschijnlijk geacht. Daarom wordt in de basisversie het doorexploiteerscenario voorgeschreven. Als marktanalyse aantoont dat een uitpondscenario wel degelijk realistisch is, mag de externe taxateur in de full versie het uitpondscenario toepassen. Zie ook Bijlage 4 waardering van studenteenheden.
- Bij BOG, MOG en ZOG is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

Het doorexploiteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd. Daarbij wordt verondersteld dat elk jaar bij een deel van de verhuureenheden, de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt de eenheid opnieuw verhuurd en wordt de huur na mutatie opgetrokken naar de potentiële huur, die bepaald is op basis van de markthuur met voor gereguleerde woningen als maximum de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel. De maximale huur kan desgewenst ook worden ingevoerd als de WWS-punten niet beschikbaar zijn. Die maximale huur moet dan wel gelijk zijn aan de markthuur (zie 5.2.2), en niet de maximale huur volgens het huurbeleid van een toegelaten instelling (streefhuur).

Aan het einde van de 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen en de eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar het heden en opgeteld om tot een waarde in het doorexploiteerscenario te komen.

In het uitpondscenario wordt verondersteld dat verhuureenheden bij mutatie leeg worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet opgetrokken, maar wordt daarvoor in de plaats een verkoopkasstroom en verkoopkosten opgenomen.

Na de 15-jarige DCF-periode wordt de eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden bepaald. De kasstromen en de eindwaarde worden contant gemaakt en vervolgens opgeteld om tot de waarde in het uitpondscenario te komen.

De waarde op basis van het doorexploiteerscenario, respectievelijk indien van toepassing het uitpondscenario, is de som van de waarden van alle individuele verhuureenheden in het waarderingscomplex. Nadat de waarden op basis van beide scenario's zijn bepaald, leidt de hoogste waarde van de twee scenario's uiteindelijk tot de marktwaarde van het waarderingscomplex.

3.7 Verhuureenheden in exploitatie buiten de landsgrenzen

Voor verhuureenheden buiten de Nederlandse landsgrenzen geldt dat de waardering dient plaats te vinden met inschakeling van een externe taxateur. De reden hiervoor is dat het handboek betrekking heeft op de Nederlandse situatie en niet op vastgoed in het buitenland.

4 MACRO-ECONOMISCHE PARAMETERS

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van macro- economische parameters. Het gaat hierbij om de prijsinflatie, de loonstijging, de bouwkostenstijging en de leegwaardestijging. De parameters worden hierna weergegeven.

4.1 Prijsinflatie

De prijsinflatie wordt als basis gehanteerd voor de jaarlijkse indexering van de volgende posten:

- de contracthuur, exclusief de boven inflatoire opslag;
- de maximale huur en de liberalisatiegrens volgens het woningwaarderingstelsel;
- de markthuur bij de marktwaarde en de streefhuur bij beleidswaarde;
- de OZB, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten.

Voor jaren 2019 en 2020 wordt aangesloten bij de meest recente prognose van het Centraal Planbureau (CPB)⁹. Voor het restant van de prognoseperiode wordt aangesloten bij de lange termijn verwachting, conform het (maximale) streven van de Europese Centrale Bank (ECB), waarbij voor 2021 en 2022 een geleidelijke aanpassing naar de doelstelling van 2,00% wordt verondersteld.

Prijsinflatie	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025 e.v
Prijsinflatie	1,70%	2,60%	1,30%	1,50%	1,80%	2,00%	2,00%	2,00%

Tabel 1: prijsinflatie

4.2 Loonstijging

De loonstijging vormt het uitgangspunt voor de stijging van de beheerkosten marktwaarde exclusief de zakelijke lasten. Voor de beleidswaarde geldt deze index voor de post beheer. In het uitpondscenario met een zeven jaar exploitatieverplichting is deze index van toepassing op de juridische splitsingskosten.

Voor de jaren 2019 en 2020 wordt aangesloten bij de meest recente prognose van het CPB.¹⁰ Voor het restant van de prognoseperiode wordt vanaf 2022 aangesloten bij de reële groei van de lonen in het verleden, die gemiddeld ongeveer 0,5% boven inflatie was. Dit sluit ook aan bij voorspellingen van het CPB en de ECB voor de arbeidsproductiviteitsgroei. Voor het jaar 2021 wordt een index midden tussen die van 2020 en 2022 gekozen.

⁹ Centraal Planbureau, Macro-economische verkenning 2019, p. 9, 18 september 2019

¹⁰ Idem, Contractloon bedrijven.

Loonstijging	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025 e.v.
Loonstijging	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%

Tabel 2: loonstijging

4.3 Bouwkostenstijging

De bouwkostenstijging vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, en de verouderingskosten. In het uitpoundscenario met een zeven jaar exploitatieverplichting is deze index van toepassing op de technische splitsingskosten voor zover opgevoerd in een full waardering. Voor de veronderstelde bouwkostenstijging is aangesloten bij de loonstijging zoals ontleend aan de prognose van het CPB.

Voor de jaren 2019 en 2020 wordt echter uitgegaan van een hogere stijging als gevolg van de spanning tussen vraag en aanbod op de bouwmarkt. In 2018 steeg de outputindex nieuwbouwwoningen volgens het CBS met 9,0 % en volgens Bouwkostenkompas met 9,5%. De stijging van de outputindex tot en met het tweede kwartaal 2019 is volgens het CBS 6,70% en volgens Bouwkostenkompas ruim 2,0%. Voor 2019 wordt een gemiddelde van deze twee uitkomsten gehanteerd: 4,40%.

Vanaf 2021 is de bouwkostenstijging weer gelijkgesteld aan bij de loonkostenstijging. In 2020 is de bouwkostenstijging gesteld op een waarde tussen die van 2019 en van 2021.

Bouwkostenstijging	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025 e.v.
Bouwkostenstijging	4,40%	3,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%

Tabel 3: bouwkostenstijging

4.4 Leegwaardestijging

De leegwaardestijging vormt de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario. Omdat er regionale verschillen zijn, is de leegwaardestijging voor elke provincie en voor de vier grote steden afzonderlijk weergegeven. Over 2018 en 2019 gaat het daarbij om de gerealiseerde stijgingen op basis van gegevens van de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) van het Kadaster. Vanaf 2020 is verondersteld dat de leegwaardestijging na één jaar uitkomt op 2,0%. Dit sluit aan bij de lange termijn verwachting dat de leegwaardestijging trendmatig gelijk is aan de veronderstelde prijsinflatie en bij de manier waarop taxateurs de leegwaarde inschatten. Hoewel de recente prijsstijging in de meeste regio's boven de trend ligt, is het niet zeker dat deze prijsstijgingen zich door zullen zetten. Daarom is vanaf 2021 gekozen voor een trendmatige, veilige benadering.

Regio	2018	2019	2020	2021 e.v.
Groningen	7,10%	5,70%	3,90%	2,00%
Friesland	7,60%	7,60%	4,80%	2,00%
Drenthe	6,70%	7,60%	4,80%	2,00%
Overijssel	7,50%	6,00%	4,00%	2,00%
Flevoland	11,20%	9,20%	5,60%	2,00%
Gelderland	8,40%	7,00%	4,50%	2,00%
Utrecht (provincie)	8,60%	6,80%	4,40%	2,00%
Noord-Holland	10,80%	8,00%	5,00%	2,00%
Zuid-Holland	10,60%	7,00%	4,50%	2,00%
Zeeland	5,10%	8,10%	5,10%	2,00%
Noord-Brabant	7,60%	7,10%	4,60%	2,00%
Limburg	7,70%	7,50%	4,80%	2,00%
Amsterdam	12,70%	6,90%	4,50%	2,00%
's-Gravenhage	12,50%	9,20%	5,60%	2,00%
Rotterdam	14,50%	9,00%	5,50%	2,00%
Utrecht (gemeente)	11,20%	9,70%	5,90%	2,00%

Regio	2018	2019	2020	2021 e.v.
Nederland	9,00%	7,20%	4,60%	2,00%

Tabel 4: leegwaardestijging naar provincie en de vier grote steden (Bron: Kadaster)

5 WOONGELEGENHEDEN

Dit hoofdstuk behandelt de te hanteren gegevens en uitgangspunten voor de waardering van woongelegenheden. Het is belangrijk om onderscheid te maken tussen *objectgegevens* en *modelparameters*.

De objectgegevens zijn specifieke gegevens die op het niveau van de verhuureenheid, of op het niveau van het complex waartoe de verhuureenheid behoort, beschikbaar dienen te zijn. Deze gegevens komen uit de basisadministratie van de toegelaten instelling. In tabel 5 objectgegevens is in de laatste kolom aangegeven of een gegeven op verhuureenheid (VHE) dan wel op complex niveau beschikbaar is. In de waardering zelf staat het de taxateur vrij complex gegevens op complex niveau of op VHE-niveau op te voeren.

De modelparameters zijn die gegevens die noodzakelijk zijn voor de berekening van de marktwaarde en waarover dit handboek uitsluitend geeft.

5.1 Objectgegevens

De onderstaande tabel bevat een overzicht van de specifieke objectgegevens voor woongelegenheden van de toegelaten instelling. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen gegevens die betrekking hebben op het waarderingscomplex en op de afzonderlijke verhuureenheden.

Objectgegevens	Omschrijving	Niveau
Waarderingscomplex		
Id waarderingscomplex	Unieke identificatiecode van het waarderingscomplex.	complex
Mutatiekans	De gemiddelde mutatiekans per waarderingscomplex over de periode 2015 tot en met 2019.	complex
Aangebroken complex	Van het waarderingscomplex zijn reeds afzonderlijke verhuureenheden verkocht.	complex
Gesplitst complex	Het waarderingscomplex is wel of niet voor verkoop van afzonderlijke verhuureenheden gesplitst. Onder een gesplitst complex wordt verstaan een complex dat reeds kadastraal is gesplitst (in appartementsrechten), teneinde de verkoop van afzonderlijke verhuureenheden mogelijk te maken.	complex

Objectgegevens	Omschrijving	Niveau
Mogelijkheid van verkoop	Het maximaal aantal verkoopbare verhuureenheden als percentage van het totaal aantal verhuureenheden per waarderingscomplex. Dit maximum geldt als een plafond. Uitponden vindt plaats tegen de mutatiekans. Als dit plafond wordt bereikt, dan stop het uitponden.	complex
Exploitatiebeperking 7 jaar van toepassing	Is wel of niet de exploitatiebeperking van 7 jaar van toepassing op de VHE / het complex? Let op: dit geldt alleen voor blijvend gereguleerde woningen (met 142 of minder WWS-punten). Voor potentieel te liberaliseren woningen geldt de mogelijkheid tot het aanvragen van een gemeentelijke zienswijze.	complex
Sloop- of nieuwbouwcomplex	Is het complex een sloop- of nieuwbouwcomplex. Dit gegeven is van belang voor het uitpondscenario in combinatie met aanvangslegstand.	complex
Verhuureenheid		
Id verhuureenheid	Unieke identificatiecode van de verhuureenheid die aansluit bij de basisadministratie.	VHE
Postcode	Viercijferige postcode van de verhuureenheid.	VHE
Type verhuureenheid	Type verhuureenheid onderscheiden naar EGW, MGW, studenteneenheid of zorgeenheid (extramuraal).	VHE
Zelfstandige verhuureenheid	Betreft het wel of niet een zelfstandige verhuureenheid.	VHE
Gereguleerde verhuureenheid	Betreft het wel of niet een gereguleerde huurovereenkomst bij de verhuureenheid.	VHE
Bouwjaar	Bouwjaar van de verhuureenheid.	VHE
Vrijgesteld van verhuurderheffing	Wel of niet vrijgesteld van verhuurderheffing omdat de VHE een Rijksmonument is.	VHE
Oppervlakte	De gebruiksoppervlakte (GBO) van de verhuureenheid in vierkante meters.	VHE
WWS-punten	Het aantal punten volgens het woningwaarderingstelsel van de verhuureenheid.	VHE

Objectgegevens	Omschrijving	Niveau
Woning voldoet aan 15%-huuropslag eisen voor beschermd stads- of dorpsgezicht	Wel of niet. Bij woningen (van vóór 1945) behorend tot een beschermd stadsgezicht of dorpsgezicht, waarvoor is voldaan aan de voorschriften van aantoonbare investeringen ten behoeve van het behoudt van het beschermde stads- of dorpsgezicht, geldt een toeslag van 15% van de maximale huurprijs volgens het WWS.	VHE
Actuele contracthuur	De overeengekomen kale maandhuur van de verhuureenheid op peildatum 31-12-2019.	VHE
Aanvangsleegstand	Wel of geen aanvangsleegstand Staat de eenheid leeg op peildatum 31-12-2019.	VHE
WOZ-waarde	WOZ-waarde van de verhuureenheid voor belastingjaar 2019. Deze kent doorgaans waardepeildatum 01-01-2018. Indien de WOZ-waarde in de beschikking een andere peildatum kent, dan moet hier rekening mee worden gehouden.	VHE
Achterstallig onderhoud	Wel of geen achterstallig onderhoud nodig om de woning op de lange termijn als huurwoning te kunnen blijven exploiteren, ten dele gebaseerd op de meerjaren onderhouds prognose (MJOP).	VHE
Bedrag achterstallig onderhoud	Indien van toepassing, het bedrag waarmee het achterstallig onderhoud kan worden verholpen.	VHE
Erfpacht	Wel of geen erfpacht bij de verhuureenheid, met de indeling: geen erfpacht, eeuwigdurend afgekocht erfpacht, tijdelijk ¹¹ erfpacht met canon, tijdelijk erfpacht afgekocht	VHE
Waardecorrectie erfpacht	De contante waarde op peildatum 31-12-2019 van toekomstige erfpachtverplichtingen (zie paragraaf 5.2.17)	VHE

¹¹ De term tijdelijk erfpacht is synoniem aan de term voortdurende erfpacht

Tabel 5: objectgegevens voor woongelegenheden

Nadere duiding:

- Alle vier woningtypen kunnen of zelfstandig of onzelfstandig zijn. Primair bepalen woningkenmerken of er sprake is van zelfstandigheid. Een zelfstandige woning is een woning met eigen toegang en eigen keuken en toilet.
Het kan echter ook zijn dat een –op basis van woningkenmerken –zelfstandige woning meerdere huurcontracten kent. Hierbij delen huurders gemeenschappelijke ruimtes zoals keuken, badkamer en toilet. Daarmee is er geen sprake van een zelfstandige eenheid maar van een verzameling van onzelfstandige eenheden, één eenheid voor elk huurcontract.
- De ‘mogelijkheid van verkoop’ ziet op de situaties van verkoopbeperkingen (uitponden) waarvoor een juridische (en daarmee voor een koper van het complex afdwingbare) basis is. Bijvoorbeeld in het geval dat de gemeente een verkoopbeklemming heeft opgelegd of indien een verkoopbeperking met kettingbeding in een eerdere koopovereenkomst is vastgelegd.
- Bij studenteneenheden en extramurale zorgeneenheden is het feit of een eenheid zelfstandig of onzelfstandig is van grote invloed op de waarde. Deze typering vraagt daarom extra aandacht bij uitwerking van de gegevens voor een waardering. Verder geldt dat gelabelde studenteneenheden die bestaan uit meerkamerwoningen die niet onzelfstandig worden verhuurd, via het model van MGW danwel EGW dienen te worden getaxeerd. Het betreft hier immers een EGW of MGW met één huurcontract. Zie verder ook de toelichting en matrix in Bijlage 4: Waardering Studentcomplexen.
- Er zijn voorwaarden verbonden aan de 15%-huuropslag voor woningen in een beschermd dorps- of stadsgezicht. Deze voorwaarden zijn te vinden in de wettelijke regeling “Besluit huurprijzen woonruimte d.d. 01-07-2018” onder Artikel 8a. Samengevat moet de woonruimte voldoen aan vier kenmerken. De woning is (1) gelegen in beschermd stads- en dorpsgezicht, (2) geen Rijkmonument (3) gebouwd vóór 1945, en (4) er zijn daadwerkelijk kosten gemaakt voor de instandhouding van de monumentale waarde van de woonruimte. Panden die zijn gelegen in een beschermd stads- of dorpsgezicht, maar waaraan recent geen extra onderhoudskosten zijn uitgegeven ten behoeve van het behoud van de monumentale waarde, komen dan ook niet in aanmerking voor de hogere maximale huurprijs.

5.2 Modelparameters

Met de modelparameters vindt de modelmatige waardering van de verhuureenheden in de waarderingscomplexen plaats, waarbij gebruik wordt gemaakt van de hierboven aangegeven objectgegevens. Het betreft hier de modelparameters voor de basisversie. In hoofdstuk 8 worden de vrijheidsgraden beschreven waar in de full versie gebruik van kan worden gemaakt om af te wijken van de basisversie.

5.2.1 Leegwaarde

De leegwaarde is de geschatte verkoopprijs op basis van de kosten koper, vrij van huur en overige

lasten. De leegwaarde is synoniem voor de term "marktwaarde vrij van huur en gebruik". De leegwaarde wordt als opbrengst in het uitpondscenario opgenomen, zodra de mogelijkheid tot de verkoop van een verhuureenheid zich voordoet.

De leegwaarde wordt gelijkgesteld aan de geïndexeerde WOZ-waarde. Hierbij wordt aangenomen dat de beschikbare WOZ-beschikking in 2019 is afgegeven en daarmee betrekking heeft op de waardepeildatum 1 januari 2018. De WOZ-waarde van de WOZ-beschikking dient dan te worden geïndexeerd met de leegwaardestijging van 2018 en 2019 om een leegwaarde te krijgen met peildatum 31 december 2019. Indien de WOZ-beschikking met waardepeildatum 1 januari 2018 nog niet beschikbaar is, dan wel de WOZ-beschikking met waardepeildatum 1 januari 2019 al beschikbaar is, dient deze waarde te worden aangepast zodanig dat de WOZ-waarde als objectgegeven de waardepeildatum 1 januari 2018 heeft.

Rekenkundige uitwerking: WOZ-waarde als grondslag

De geïndexeerde WOZ-waarde vormt de grondslag van de verhuurderheffing. De verhuurderheffing wordt in een kalenderjaar bepaald op basis van de WOZ-beschikking van dat jaar. In die beschikking is de WOZ-waarde opgenomen primo het jaar voorafgaand aan het beschikkingsjaar.

Voorbeeld:

De grondslag voor het bepalen van de verhuurderheffing in 2022 is de WOZ-beschikking 2022 en daarmee de WOZ-waarde op peildatum 1 januari 2021 oftewel primo 2021. Omdat de grondslag primo kalenderjaar is, vormt de grondslag een uitzondering op de regel van medio indexeren. De grondslag wordt primo bepaald.

Stel: u wilt de verhuurderheffing berekenen in het jaar 2022. De grondslag daarvoor is de peildatum primo 2021. U beschikt over een WOZ-beschikking van 2019 waarin een waarde van € 100.000 staat vermeld met de peildatum primo 2018. Om de gewenste grondslag primo 2021 te bepalen moet u dus de WOZ-waarde uit de beschikking 2019 (peildatum primo 2018) indexeren met de index over 2018, 2019 en over 2020 om zo de waarde primo 2021 te bepalen. Stel dat de index 2018 gelijk is aan 9,00%, de index 2019 gelijk is aan 7,20%, en de index 2020 gelijk aan 4,60%, dan is de grondslag gelijk aan $€ 100.000 * (1 + 9,00%) * (1 + 7,20%) * (1 + 4,60%) = € 122.223$.

Rekenkundige uitwerking leegwaarde en verkoopopbrengsten in uitpondscenario:

In het uitpondscenario zijn de bruto inkomsten uit verkoop gelijk aan de leegwaarde. Volgens het algemene principe vallen kasstromen, en dus ook verkoop, midden in een kalenderjaar. De leegwaarde is dus de leegwaarde medio jaar.

Voorbeeld:

Stel: u moet de leegwaarde in het kalenderjaar 2021 bepalen. Net als in het vorige voorbeeld

beschikt u over een WOZ-beschikking 2019 met daarin een peildatum primo 2018 van € 100.000. Gegeven de indexen in het bovenstaande voorbeeld is de leegwaarde primo 2021 gelijk aan € 122.223. Stel de index in 2021 is 2%, dan is de leegwaarde ultimo 2021 gelijk aan € 124.667. De gezochte leegwaarde medio is het gemiddelde van de leegwaarde primo en ultimo ($(€ 122.223 + € 124.667)/2$) is € 123.445. (Ofwel: ongeveer $122.223 * 1,02^{0,5}$)

5.2.2 Markthuur van eengezins- en meergezinswoningen

De markthuur is de (kale) huurprijs per maand van een verhuureenheid die, uitgaande van optimale marketing en verhuur, kan worden gerealiseerd op de waardepeildatum 31 december 2019. In het doorexploteerscenario wordt de markthuur gebruikt voor het bepalen van de nieuwe huur nadat een woning is gemuteerd. In het uitpondscenario speelt de markthuur een rol als er sprake is van juridische belemmingen (verkoopbeperking). Door deze belemmingen kan het voorkomen dat slechts een deel van de verhuureenheden in een complex mag worden verkocht. Indien dit deel is bereikt, mag vanaf dat moment niet meer worden verkocht in het uitpondscenario, maar zal bij mutatie sprake zijn van wederverhuur. In dat geval is de markthuur van belang bij het bepalen van de nieuwe huur na mutatie. Voorts dient bij leegstand ook de markthuur genomen te worden, in plaats van de contracthuur.

De parameters voor de markthuur per vierkante meter gebruiksoppervlak is bepaald op basis van een regressie analyse van de in het validatieonderzoek over 2018 opgenomen full waarderingen. De volgende woningkenmerken dienen daarbij als basis van de regressie: zij zijn de onafhankelijke variabelen die de markthuur per maand per eenheid bepalen:

- Gebruiksoppervlakte (GO).
- De WOZ-waarde op peildatum 1 januari 2018 ingedeeld in 9 klassen
- Bouwjaar ingedeeld in 7 klassen
- Woningtype ingedeeld in twee typen
- Regio opgedeeld in de 40 COROP-gebieden plus de vier grote steden, totaal 44 gebieden.

De markthuur per maand wordt bepaald volgens de volgende vergelijking:

$$markthuur = GO * (0,0125 * GO)^{-0,6796} * huur_{ref} * f_{WOZ} * f_{Bouwjaar} * f_{Type} * f_{Regio} * f_{Markt}$$

Hierbij is:

- **Markthuur:** de markthuur per maand op prijspeil 31 december 2019
- **GO:** het gebruiksoppervlak van de woning in vierkante meters
- **Huurref:** de markthuur per m² GBO van de referentiewoning op peildatum 31 december 2018
- **fWOZ:** een factor afhankelijk van de WOZ-waarde klasse
- **fBouwjaar:** een factor afhankelijk van de bouwjaarklasse van de woning
- **fType:** een factor afhankelijk van het type (EGW of MGW) van de woning
- **fRegio:** een factor afhankelijk van het gebied waar de woning toe behoort

- **fMarkt:** een factor afhankelijk van het gebied waar de woning toe behoort. Deze factor weerspiegelt de ontwikkeling van de markthuren in 2019 per gebied. Deze factor is vastgesteld op basis van gegevens van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) over de gerealiseerde markthuren van woningen per maand over de periode januari 2016 tot en met juni 2019. Deze factor is nodig omdat de regressieanalyse in het validatieonderzoek gaat over de markthuren per 31 december 2018. Om de markthuur per 31 december 2019 te bepalen moet op de markthuur per 31 december 2018 nog een index worden toegepast uitgedrukt in fMarkt.

In deze paragraaf zijn de verschillende factoren per klasse in tabellen opgenomen. Voor de referentiewoning leidt de doorgerekende vergelijking tot een markthuur van € 842,- per maand prijspeil 31 december 2019.

Referentieobject markthuur	
Kenmerk	Klasse
WOZ-waarde 1 januari 2018 klasse	125.000 tot 150.000
Bouwjaarklasse	1975 tot 1990
Type verhuureenheid	MGW
GBO	80 m ²
COROP gebied plus G4	's-Gravenhage
Markthuur per m ² GBO/maand 31-12-2018	€ 9,89

Tabel 6: referentiewoning

Huurref: de markthuur per m² GBO per maand van de referentiewoning prijspeil 31-12-2018

De markthuur per m² GBO per maand van de referentiewoning bedraagt € 9,89.

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 2018.

WOZ-waarde 1 januari 2018 klasse	Factor	WOZ-waarde 1 januari 2018 klasse	Factor
≤ 50.000	0,694	> 150.000 ≤ 175.000	1,055
> 50.000 ≤ 75.000	0,786	> 175.000 ≤ 200.000	1,108
> 75.000 ≤ 100.000	0,868	> 200.000 ≤ 250.000	1,178
> 100.000 ≤ 125.000	0,939	> 250.000	1,388
> 125.000 ≤ 150.000	1,000		

Tabel 7: factor WOZ-waarde op 1 januari 2018 klasse: f_{WOZ}

fBouwjaar: factor afhankelijk van bouwjaarklasse

Bouwjaarklasse	Factor	Bouwjaarklasse	Factor
< 1920	1,110	≥ 1975 < 1990	1,000
≥ 1920 < 1940	1,078	≥ 1990 < 2005	1,012
≥ 1940 < 1960	0,993	≥ 2005	1,018
≥ 1960 < 1975	0,974		

Tabel 8: factor bouwjaarklasse: $f_{Bouwjaar}$

fType: factor afhankelijk van woningtype

Woningtype	Factor	Woningtype	Factor
EGW	0,964	MGW	1,000

Tabel 9: factor woningtype: f_{Type}

fRegio: factor afhankelijk van COROP-gebied en G4

COROP-gebied G4	Factor	COROP-gebied G4	Factor
Oost-Groningen	0,840	Agglomeratie Haarlem	1,091
Delfzijl en omgeving	0,858	Zaanstreek	0,980
Overig Groningen	0,947	Groot-Amsterdam	1,083
Noord-Friesland	0,965	Het Gooi en Vechtstreek	1,048
Zuidwest-Friesland	0,922	Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	1,060
Zuidoost-Friesland	0,929	Agglomeratie 's-Gravenhage	0,993
Noord-Drenthe	0,868	Delft en Westland	1,036
Zuidoost-Drenthe	0,835	Oost-Zuid-Holland	1,001
Zuidwest-Drenthe	0,922	Groot-Rijnmond	0,978
Noord-Overijssel	0,893	Zuidoost-Zuid-Holland	1,008
Zuidwest-Overijssel	0,973	Zeeuwsch-Vlaanderen	0,816
Twente	0,876	Overig Zeeland	0,896
Veluwe	0,915	West-Noord-Brabant	0,920
Achterhoek	0,916	Midden-Noord-Brabant	0,982
Arnhem/Nijmegen	0,989	Noordoost-Noord-Brabant	0,937
Zuidwest-Gelderland	0,985	Zuidoost-Noord-Brabant	0,961
Utrecht	1,007	Noord-Limburg	0,873
Kop van Noord-Holland	0,870	Midden-Limburg	0,916
Alkmaar en omgeving	0,941	Zuid-Limburg	0,947
IJmond	0,849	Flevoland	1,066
G4		G4	
Amsterdam	1,196	Rotterdam	1,084
's-Gravenhage	1,000	Utrecht (gemeente)	1,062

Tabel 10: factor COROP-gebied en G4

fMarkt: factor afhankelijk van COROP-gebied en G4

COROP-gebied G4	Factor	COROP-gebied G4	Factor
Oost-Groningen	1,027	Agglomeratie Haarlem	1,010
Delfzijl en omgeving	0,946	Zaanstreek	1,207
Overig Groningen	1,069	Groot-Amsterdam	1,064
Noord-Friesland	1,042	Het Gooi en Vechtstreek	1,077
Zuidwest-Friesland	1,085	Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	1,070
Zuidoost-Friesland	1,036	Agglomeratie 's-Gravenhage	1,043
Noord-Drenthe	1,014	Delft en Westland	1,071
Zuidoost-Drenthe	1,015	Oost-Zuid-Holland	1,000
Zuidwest-Drenthe	1,031	Groot-Rijnmond	1,085
Noord-Overijssel	1,056	Zuidoost-Zuid-Holland	1,066
Zuidwest-Overijssel	1,103	Zeeuwsch-Vlaanderen	1,019
Twente	1,029	Overig Zeeland	1,042
Veluwe	1,051	West-Noord-Brabant	1,120
Achterhoek	1,064	Midden-Noord-	1,092
Arnhem/Nijmegen	1,140	Noordoost-Noord-Brabant	1,088
Zuidwest-Gelderland	0,989	Zuidoost-Noord-	1,079
Utrecht	1,061	Noord-Limburg	1,078
Kop van Noord-Holland	1,083	Midden-Limburg	1,051
Alkmaar en omgeving	1,057	Zuid-Limburg	1,078
IJmond	1,008	Flevoland	1,023
G4		G4	
Amsterdam	1,040	Rotterdam	1,040
's-Gravenhage	1,064	Utrecht (gemeente)	1,057

Tabel 11: factor markt COROP-gebied en G4

Voorbeeld berekening markthuur

Bepaal de markthuur van een EGW van 100 m² GBO, WOZ-waarde op 31-12-2018 van € 160.000,-, bouwjaar 1980 in de gemeente Rotterdam. De parameters voor de vergelijking zijn dan:

- GO = 100
- Huurref = 9,89
- fWOZ= 1,108
- fBouwjaar = 1,000
- fType = 0,064
- fRegio = 1,084
- fMarkt = 1,040.

$$\text{markthuur} = GO * (0,0125 * GO)^{-0,6796} * \text{huur}_{\text{ref}} * f_{\text{WOZ}} * f_{\text{Bouwjaar}} * f_{\text{Type}} * f_{\text{Regio}} * f_{\text{Markt}}$$

$$\text{markthuur} = 100 * (0,0125 * 100)^{-0,6796} * 9,89 * 1,108 * 1,000 * 0,964 * 1,084 * 1,040$$

De resulterende markthuur bedraagt dan € 1.023,- per maand op prijspeil 31-12-2019.

5.2.3 Markthuur van studenteneenheden en extramurale zorgeenheden

Voor studenteneenheden en extramurale zorgeenheden zijn onvoldoende gegevens beschikbaar om een markthuur op te baseren. Aansluitend bij de praktijk, is daarom de markthuur voor studenteneenheden en extramurale zorgeenheden gelijkgesteld aan de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem. Voor studenteneenheden geldt daarbij de kwaliteitskortingsgrens als maximum. Voor het jaar 2019 is de kwaliteitskortingsgrens gelijk aan € 424,44 per maand. Voor 2020 wordt deze grens eind 2019 opnieuw bepaald door indexering. De grens moet vervolgens jaarlijks primo jaar geïndexeerd worden met de prijsinflatie. De kwaliteitskortingsgrens is tevens het huurniveau bij een leegstaande studenteneenheid.

Voor studenteneenheden geldt de kwaliteitskortingsgrens als maximum uitsluitend voor de bepaling van de markthuur in het eerste jaar en dit uitsluitend in de basis waardering. In de full waardering kan de taxateur afwijken van dit maximum en een markthuur hoger dan de kwaliteitskortingsgrens opvoeren.

Markthuur studenteneenheden	
Kwaliteitskortingsgrens 2019	€ 424,44 per maand
Kwaliteitskortingsgrens 2020	€ 432,51 per maand

Tabel 12: markthuur studenteneenheden, kwaliteitskortingsgrens 2019 en 2020 (indicatief)

De kwaliteitskortingsgrens is het bedrag genoemd in artikel 20 Wet op de Huurtoeslag. Het bedrag van € 432,51 per maand in dit handboek is uitsluitend indicatief. De kwaliteitskortingsgrens 2020 wordt definitief vastgesteld met de regeling huurtoeslaggrenzen 2020.

5.2.4 Exploitatiekosten

De exploitatiekosten bestaan uit instandhoudingsonderhoud, beheerkosten, belastingen verzekeringen, overige zakelijke lasten en verhuurderheffing.

Het uitvoeren van achterstallig onderhoud valt strikt genomen niet onder exploitatiekosten maar wordt hierna, tezamen met de overige kostensoorten, nader toegelicht.

In de volgende paragraaf wordt instandhoudingsonderhoud uitvoerig behandeld. De overige exploitatiekosten worden in paragraaf 5.2.6 behandeld.

5.2.5 Instandhoudingsonderhoud

Het instandhoudingsonderhoud is het onderhoud dat gedurende de 15-jarige DCF-periode nodig is om een verhuurbare eenheid in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de waardepeildatum bevindt. Uitgangspunt daarbij is dat er geen sprake is van achterstallig onderhoud, als er wel sprake is van achterstallig onderhoud, dan moet dit separaat gecorrigeerd worden, zoals omschreven in paragraaf 5.2.6.1.

Bij instandhoudingsonderhoud gaat het niet om investeringen die leiden tot een verbetering van de kwaliteit van de verhuureenheid. Het instandhoudingsonderhoud leidt daarmee ook niet tot een hogere huur.

Een uitgebreide definitie en afbakening van instandhoudingsonderhoud is opgenomen in bijlage 1 met definities van dit handboek onder de kop onderhoud.

De methodiek en normen voor instandhoudingsonderhoud wijken vanaf het handboek 2019 af van de voorgaande handboeken. De normen zijn gebaseerd op een jaarlijks uit te voeren onderzoek naar de kosten van instandhoudingsonderhoud dat in 2019 is uitgevoerd door de Brink Groep.

Vanaf het handboek 2019 geldt:

- Dat er verschil gemaakt is tussen normen voor instandhoudingsonderhoud in het doorexploiteerscenario en normen in het uitpondscenario.
- Dat mutatieonderhoud in de normen voor instandhoudingsonderhoud is opgenomen **Daarmee vervalt de afzonderlijke kasstroom mutatieonderhoud.**
- Dat bij het berekenen van de eindwaarde in het doorexploiteerscenario geen verouderingsopslag wordt gebruikt. De verouderingsopslag houdt in dat de kasstroom voor instandhoudingsonderhoud vanaf het 16^{de} jaar met 100% werd verhoogd. Deze opslag vervalt in het doorexploiteerscenario.
- Dat bij het berekenen van de eindwaarde in het uitpondscenario wél wordt gerekend met een verouderingsopslag van 100%.

De beide laatste punten komen ook aan de orde in paragraaf 5.2.20 over de eindwaarde. De nieuwe methode voor omgaan met instandhoudingsonderhoud heeft ook consequenties voor de berekening van deze eindwaarde.

In de volgende paragrafen zijn de normen voor instandhoudingsonderhoud opgenomen eerst voor

het doorexploiteer- en vervolgens voor het uitpondscenario. De normen zijn naast afhankelijk van het scenario afhankelijk van:

- Het **type woonelegenheden**. Vijf typen zijn gedefinieerd: eengezinswoningen (EGW), meergezinswoningen (MGW), zelfstandige studenteneenheden, onzelfstandige studenteneenheden en extramurale zorgeenheden.
- De **bouwjaarklasse** van VHE. De volgende klassen zijn gedefinieerd;
 - Bouwjaar voor 1940;
 - Bouwjaar vanaf 1940 tot 1960;
 - Bouwjaar vanaf 1960 tot 1975;
 - Bouwjaar vanaf 1975 tot 1990;
 - Bouwjaar vanaf 1990 tot 2005;
 - Bouwjaar vanaf jaar 2005.

Voor de duidelijkheid: het achter "vanaf" genoemde jaartal valt binnen de klasse en achter "tot" genoemde jaartal buiten de klasse. Zo valt 1940 binnen de klasse 1940 tot 1960 maar 1960 valt in de volgende klasse van 1960 tot 1975.

- De **grootteklasse** van een VHE gemeten naar het aantal m² GBO. Vijf klassen worden onderscheiden;
 - Kleiner dan 40 m² GBO;
 - Vanaf 40 tot 60 m² GBO;
 - Vanaf 60 tot 80 m² GBO;
 - Vanaf 80 tot 100 m² GBO;
 - Vanaf 100 tot 120 m² GBO;
 - Groter of gelijk aan 120 m² GBO.

De opgenomen bedragen hebben als prijspeil de waarderingdatum van 31 december 2019.

5.2.5.1 Instandhoudingsonderhoud doorexploiteerscenario

In de tabellen in deze paragraaf zijn de normen voor instandhoudingsonderhoud opgenomen voor de vijf typen woonelegenheden in het scenario doorexploiteren.

EGW doorexploiteerscenario						
Bouwaarklasse/ Grootte	< 1940	>= 1940 <1960	>= 1960 <1975	>=1975 < 1990	>= 1990 <2005	>=2005
<40	1.206	1.184	1.171	1.175	1.168	1.155
>=40 < 60	1.351	1.317	1.297	1.285	1.281	1.261
>= 60 < 80	1.444	1.403	1.382	1.362	1.360	1.336
>= 80 < 100	1.539	1.492	1.472	1.445	1.446	1.419
>= 100 < 120	1.754	1.691	1.669	1.622	1.629	1.593
>= 120	1.825	1.758	1.738	1.686	1.695	1.658

Tabel 13: Onderhoud EGW in doorexploiteerscenario

MGW doorexploiteerscenario						
Bouwaarklasse/ Grootte	< 1940	>= 1940 <1960	>= 1960 <1975	>=1975 < 1990	>= 1990 <2005	>=2005
<40	1.023	1.071	1.088	1.100	1.163	1.156
>=40 < 60	1.092	1.130	1.166	1.174	1.231	1.223
>= 60 < 80	1.194	1.221	1.271	1.273	1.324	1.314
>= 80 < 100	1.334	1.348	1.405	1.397	1.444	1.430
>= 100 < 120	1.463	1.462	1.530	1.514	1.556	1.539
>= 120	1.554	1.544	1.624	1.603	1.641	1.622

Tabel 14: Onderhoud MGW in doorexploiteerscenario

Zelfstandige studenteneenheden doorexploiteerscenario						
Bouwaarklasse/ Grootte	< 1940	>= 1940 <1960	>= 1960 <1975	>=1975 < 1990	>= 1990 <2005	>=2005
<40	1.071	1.057	1.054	1.098	1.135	1.128
>=40 < 60	1.149	1.131	1.134	1.185	1.240	1.231
>= 60 < 80	1.255	1.231	1.239	1.295	1.368	1.355
>= 80 < 100	1.343	1.313	1.319	1.379	1.468	1.452
>= 100 < 120	1.442	1.406	1.412	1.477	1.582	1.563
>= 120	1.534	1.492	1.501	1.570	1.691	1.668

Tabel 15: Onderhoud zelfstandige studenteneenheden in doorexploiteerscenario

Onzelfstandige studenteneenheden doorexploiteerscenario						
Bouwaarklasse/ Grootte	< 1940	>= 1940 <1960	>= 1960 <1975	>=1975 < 1990	>= 1990 <2005	>=2005
<40	340	341	343	339	369	366
>=40 < 60	640	619	622	606	670	661
>= 60 < 80	811	783	787	765	851	838
>= 80 < 100	1.106	1.066	1.070	1.039	1.168	1.150
>= 100 < 120	1.153	1.111	1.118	1.084	1.213	1.193
>= 120	1.177	1.133	1.142	1.106	1.236	1.215

Tabel 16: Onderhoud onzelfstandige studenteneenheden in doorexploiteerscenario

Extramurale zorgenheden doorexploiteerscenario						
Bouwaarklasse/ Grootte	< 1940	>= 1940 <1960	>= 1960 <1975	>=1975 < 1990	>= 1990 <2005	>=2005
<40	990	1.054	1.062	1.151	1.326	1.320
>=40 < 60	1.075	1.127	1.140	1.224	1.391	1.384
>= 60 < 80	1.183	1.222	1.238	1.316	1.476	1.466
>= 80 < 100	1.293	1.318	1.329	1.399	1.553	1.541
>= 100 < 120	1.408	1.418	1.427	1.489	1.636	1.621
>= 120	1.508	1.506	1.515	1.572	1.713	1.695

Tabel 17: Onderhoud extramurale zorgenheden in doorexploiteerscenario

5.2.5.2 Instandhoudingsonderhoud uitpondscenario

In de tabellen in deze paragraaf zijn de normen voor instandhoudingsonderhoud opgenomen voor de vijf typen woongelegenheden in het scenario uitponden.

EGW uitpondscenario						
Bouwaarklasse/ Grootte	< 1940	>= 1940 <1960	>= 1960 <1975	>=1975 < 1990	>= 1990 <2005	>=2005
<40	550	533	488	472	451	458
>=40 < 60	624	596	545	506	474	490
>= 60 < 80	674	639	579	528	488	510
>= 80 < 100	727	685	613	549	502	530
>= 100 < 120	843	785	693	599	535	576
>= 120	884	820	718	615	545	591

Tabel 18: Onderhoud EGW in uitpondscenario

MGW uitpondscenario						
Bouwaarklasse/ Grootte	< 1940	>= 1940 <1960	>= 1960 <1975	>=1975 < 1990	>= 1990 <2005	>=2005
<40	370	429	414	405	465	476
>=40 < 60	409	463	448	434	489	503
>= 60 < 80	468	514	496	472	520	539
>= 80 < 100	547	585	556	518	557	582
>= 100 < 120	619	648	611	561	591	622
>= 120	672	694	653	594	619	653

Tabel 19: Onderhoud MGW in uitpondscenario

Zelfstandige studenteneenheden uitpondscenario						
Bouwaarklasse/ Grootte	< 1940	>= 1940 <1960	>= 1960 <1975	>=1975 < 1990	>= 1990 <2005	>=2005
<40	474	459	440	445	448	459
>=40 < 60	523	504	481	484	490	505
>= 60 < 80	590	565	536	533	541	561
>= 80 < 100	638	607	567	559	567	592
>= 100 < 120	696	659	609	595	604	635
>= 120	752	709	652	633	643	678

Tabel 20: Onderhoud zelfstandige studenteneenheden in uitpondscenario

Let op: Tabel 21 is komen te vervallen. *

Tabel 21: Onderhoud onzelfstandige studenteneenheden in uitpondscenario

* Conform publicatie in de Staatscourant uiterlijk 31 december 2019

Extramurale zorg eenheden uitpondscenario						
Bouwaarklasse/ Grootte	< 1940	>= 1940 <1960	>= 1960 <1975	>=1975 < 1990	>= 1990 <2005	>=2005
<40	362	439	423	455	584	596
>= 40 < 60	409	481	458	484	608	623
>= 60 < 80	471	535	506	522	638	658
>= 80 < 100	527	583	539	544	653	678
>= 100 < 120	589	636	580	574	674	705
>= 120	644	684	619	604	697	733

Tabel 22: Onderhoud extramurale zorg eenheden in uitpondscenario

5.2.6 Overige exploitatiekosten

De exploitatiekosten bestaan naast de in paragraaf 5.2.5 behandelde kosten voor instandhoudingsonderhoud uit: beheerkosten, belastingen verzekeringen, overige zakelijke lasten en verhuurderheffing.

Het uitvoeren van achterstallig onderhoud valt strikt genomen niet onder exploitatiekosten maar wordt hierna, tezamen met de overige kostensoorten, nader toegelicht.

5.2.6.1 Achterstallig onderhoud

Achterstallig onderhoud of onderhoudsgebreken moeten worden betrokken bij de waardering van de wooneenheden. Achterstallig onderhoud zijn kosten die het gevolg zijn van onvoldoende onderhoud of van externe omstandigheden (dalende grondwaterstand, aardbevingen) die een direct gevaar vormen voor de elementaire gebouwprestaties en voor het op lange termijn doorexploiteren van de huurwoning. Dit kan onder meer betrekking hebben op funderingsproblemen en asbest dat moet worden verwijderd. Het gaat hierbij dus niet om instandhoudingsonderhoud, dat bedoeld is om een eenheid in eenzelfde technische en bouwkundige staat te houden.

De correctie bij de waardering is in ieder geval aan de orde als de toegelaten instelling de ingreep om achterstallig onderhoud of onderhoudsgebreken ongedaan te maken, in de meerjarenprognose heeft opgenomen. De contante waarde van de kosten van deze ingreep dienen dan in mindering te worden gebracht op de waarde van de betreffende verhuureenheid.

Let op: Het is niet toegestaan om achterstallig onderhoud in andere parameters te versleutelen. De post achterstallig onderhoud moet als een aparte post worden opgenomen primo jaar 1.

5.2.6.2 Beheerkosten

Beheerkosten zijn de kosten die worden gemaakt voor het beheer van de verhuureenheid. Het gaat hierbij om de kosten gemaakt voor de verhuur en marketing van de verhuureenheden. De niet-object gebonden kosten, maatschappelijke beheerkosten, taxatiekosten en accountantskosten worden niet gerekend tot de beheerkosten.

De hoogte van de beheerkosten is afhankelijk van het type verhuureenheid. De bedragen voor de beheerkosten zijn ontleend aan waarderingsgegevens van de toegelaten instellingen die op marktwaarde hebben gewaardeerd, en zijn weergegeven in onderstaande tabel. De bedragen zijn per verhuureenheid, per jaar, inclusief 21% BTW.

Type	Beheerkosten
EGW	447
MGW	439
Studenteenheid	413
Zorgeenheid	405

Tabel 23: beheerkosten naar type

Het in tabel 23 genoemde totaal aan beheerkosten is onder te verdelen in administratief en technisch beheer. De definities van administratief en technisch beheer zijn opgenomen in Bijlage 1: Definities van dit handboek. In tabel 24 is de percentuele splitsing opgenomen. Deze splitsing heeft geen effect op de marktwaarde maar is aangebracht omdat in onderhoud conform beleidswaarde in veel gevallen inclusief technisch beheer is. Is dat het geval dan moet in de beleidswaarde onder beheer alleen rekening gehouden worden met administratief beheer.

Type beheerkosten	Aandeel in % van totaal beheerkosten
Administratief beheer	45%
Technisch beheer	55%

Tabel 24: percentuele verdeling totaal beheerkosten in administratief en technisch beheer

Let op: het komt voor dat woningcorporaties voor instandhoudingsonderhoud conform beleid een bedrag opvoeren waarin zowel de kosten van het instandhoudingsonderhoud zelf, als de kosten van technisch beheer zijn opgenomen. Het is het meest zuiver om die posten te scheiden en technische beheer niet in instandhoudingsonderhoud op te nemen maar te scharen onder de beheerkosten conform beleid.

Indien dat niet mogelijk is moet er voor gewaakt worden dat technisch beheer niet dubbel wordt opgenomen in de post instandhoudingsonderhoud én de post beheer. Als onderhoud volgens beleid inclusief technisch beheer is opgenomen onder instandhoudingsonderhoud onder beleid, dan moeten bij beheer conform beleid alleen de administratieve beheerlasten worden meegerekend. Indien een woningcorporatie alleen over een totaal bedrag voor beheer beschikt, dan geeft tabel 23 een indicatie voor de percentuele verdeling.

5.2.6.3 Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten

Onder belastingen en overige zakelijke lasten vallen de gemeentelijke OZB, de rioolheffing en de verontreinigingsheffing, als ook de waterschapsbelasting. Deze belastingen en heffingen verschillen per gemeente en waterschap. Daarnaast zijn er kosten voor de verzekeringen.

OZB

Toegelaten instellingen kunnen voor de gemeentelijke OZB gebruik maken van de gepubliceerde gemeentelijke tarieven 2019¹². De gemeentelijke OZB wordt als een percentage van de WOZ-waarde weergegeven. Initieel wordt de OZB voor woongelegenheden berekend op basis van de WOZ-waarde volgens de beschikking uit 2019, dus de WOZ-waarde op peildatum 1-1-2018, en het gemeentelijke percentage voor de vastgoedcategorie voor 2019. In paragraaf 3.4.2. wordt toegelicht hoe vervolgens de prijsinflatie wordt toegepast om de OZB vanaf 2019 en de volgende jaren te berekenen.

Overige belastingen, verzekeringen en heffingen

Voor de rioolheffing, de verontreinigingsheffing, de waterschapsbelasting en verzekeringen, is een gemiddeld percentage per verhuureenheid opgenomen. De percentages, waarop dit gemiddelde is gebaseerd, zijn ontleend aan de waarderingsgegevens van de toegelaten instellingen en weergegeven in onderstaande tabel. Het percentage heeft initieel betrekking op de WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2018. Tijdens de 15-jarige DCF-periode wordt het initieel, op basis van de WOZ-waarde tot stand gekomen bedrag, geïndexeerd met de prijsinflatie. Inclusief 21% BTW.

Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten	
Gemeentelijke OZB	Gemeentelijke tarieven 2019 zoals gepubliceerd uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waardepeildatum 1-1-2018.
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (excl. gemeentelijke OZB)	0,09% van de WOZ-waarde

Tabel 25: belastingen en verzekeringen

5.2.6.4 Verhuurderheffing

Op grond van de huidige wet dient de verhuurderheffing voor de volledige DCF-periode te worden opgenomen. De heffing wordt berekend als een percentage van de WOZ-waarde. De verhuurderheffing 2020 gaat uit van de WOZ-beschikking 2020; deze heeft in beginsel

¹² https://www.coelo.nl/images/Gemeentelijke_belastingen_2019.xlsx

waardepeildatum 1 januari 2019. Voor de verhuurderheffing 2020 en volgende wordt deze WOZ-waarde jaarlijks geïndexeerd met de leegwaardestijging.

De heffing wordt alleen opgenomen voor zelfstandige woongelegenheden met een huur die aan het begin van het kalenderjaar onder de liberalisatiegrens ligt. Indien de huur gedurende de DCF-periode door mutatie of jaarlijkse huurverhoging aan de zittende bewoner boven de liberalisatiegrens uitkomt, dan wordt geen heffing meer ingerekend. De geldende tarieven zijn opgenomen in de onderstaande tabel.

Tarief	2020	2021	2022	2023	2024 tot en met 2036	2037 en verder
Tarief WOZ	0,562%	0,562%	0,563%	0,537%	0,538%	0,537%

Tabel 26: verhuurderheffing

Het tarief 2020 van 0,562% is indicatief. Het voor 2020 geldende tarief is gelijk aan het tarief genoemd in artikel 1.7 van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II. Over het voor geldende tarieven, met name over de tarieven na 2023, is nog parlementaire behandeling gaande.

Op 1 april 2017 is de wetgeving rond de verhuurderheffing gewijzigd. Voor de berekening van de verhuurderheffing binnen de marktwaardering zijn de volgende punten, die vanaf 1 januari 2018 gelden, van belang:

- De grondslag voor de verhuurderheffing is gemaximeerd door artikel 1.2 onder h van de Wet Woningmaatregelen 2014 II. Dit maximum bedroeg in 2019 € 270.000. Dat houdt in dat over het deel van de WOZ-waarde boven deze grens geen heffing wordt geheven. Deze aftopping van de WOZ-waarde wordt jaarlijks primo jaar geïndexeerd met de verandering van de gemiddelde WOZ-waarde in heel Nederland. Verwachting is dat dit zal leiden tot € 295.000 als de WOZ-waarde die wordt gehanteerd voor de verhuurderheffing, indien de WOZ-waarde hoger is.
- Rijksmonumenten zijn vrijgesteld van verhuurderheffing.
- De grens voor de heffing qua aantal woningen is verhoogd van 10 naar 50 woningen. Het belastbare bedrag wordt verminderd met vijftig maal de gemiddelde WOZ-waarde van de huurwoningen van een verhuurder.

Voor Rijksmonumenten geldt geen verhuurderheffing. Om die reden is aan de objectgegevens van een woongelegenheden een nieuw gegeven toegevoegd: "Wel of niet vrijgesteld van verhuurderheffing".

Toelichting berekening verhuurderheffing

Voor de berekening van de verhuurderheffing is de fractionele benadering nodig. Met fractioneel wordt de fictie bedoeld dat één VHE in het doorexploiteerscenario aan het begin en eind van een

tijdvak deels geharmoniseerd en deels niet geharmoniseerd is, en in het uitpondscenario dat een VHE deels in exploitatie en deels reeds verkocht is.

Voor de bepaling van de verhuurderheffing in het doorexploiteerscenario is de berekening op hoofdlijnen als volgt:

1. Bereken eerst de hoogte van de verhuurderheffing in een tijdvak alsof de woning volledig verhuurderheffingsplichtig is in dat tijdvak. Dit op basis van de tarieven verhuurderheffing en de grondslag zoals eerder toegelicht
2. Bereken per tijdvak primo jaar welke fractie van de woning geharmoniseerd en welke fractie niet geharmoniseerd is.
3. Bepaal per tijdvak of de onderliggende maandhuur primo jaar van het niet geharmoniseerde deel onder de geïndexeerde liberalisatiegrens ligt. In dat geval geldt voor dit deel de verhuurdersheffing, anders niet.
De verhuurderheffing voor deze fractie is, indien in het tijdvak verhuurderheffing van toepassing is, gelijk aan de in stap 1 berekende heffing vermenigvuldigd met de percentuele fractie niet-geharmoniseerd uit stap 2. Geldt geen verhuurderheffing, dan is de verhuurderheffing in dit tijdvak voor deze fractie nihil.
4. Pas hetzelfde principe toe op de geharmoniseerde fractie: bepaal eerst per tijdvak of de onderliggende maandhuur primo jaar van het geharmoniseerde deel onder de liberalisatiegrens ligt. Zo ja, dan geldt de verhuurderheffing in het tijdvak, zo nee, dan geldt deze niet.
De verhuurderheffing voor de geharmoniseerde fractie is, indien in het tijdvak de verhuurderheffing geldt, gelijk aan de in stap 1 berekende heffing vermenigvuldigd met de percentuele fractie geharmoniseerd in dat jaar uit stap 2. Als in het tijdvak geen verhuurderheffing geldt, dan is de heffing voor deze fractie nihil.
5. De totale verhuurderheffing in een tijdvak is dan gelijk aan de som van de in stap 3 en 4 gevonden heffingen.

In het uitpondscenario is er geen sprake van harmonisatie van huren omdat de woning bij mutatie verkocht wordt. Het is dus alleen nodig voor elk tijdvak te bepalen welk deel van de woning primo jaar nog in exploitatie is. Het aantal stappen is daarmee kleiner:

1. Stap 1 is hetzelfde als bij het doorexploiteerscenario.
2. Bepaal bij stap 2 welke fractie van de VHE primo jaar nog in exploitatie is
3. Bepaal per tijdvak of de onderliggende maandhuur, in dit geval de niet-geharmoniseerde contractuur, onder de liberalisatiegrens ligt. In dat geval geldt de verhuurderheffing, anders niet.
4. In uit stap 3 volgt dat de VHE verhuurderheffingsplichtig, bepaal dan de verhuurderheffing voor de fractie nog in exploitatie door het percentage in exploitatie uit stap 2 te vermenigvuldigen met het resultaat uit stap 1. Indien de VHE in een tijdvak niet verhuurderheffingsplichtig is, dan is de heffing in dat tijdvak nihil

Toelichting uitwerking exploitatiekosten:

Voor het indexeren van de meeste exploitatiekosten geldt het medio principe. Zijn bijvoorbeeld de instandhoudingskosten op prijspeil 31-12-2019 gelijk aan € 800 per jaar per VHE en u wilt de geïndexeerde waarde voor 2020 bepalen gegeven een index van 3,50% over 2020, dan is de berekening als volgt:

- Primo 2020 bedragen de kosten € 800
- Ultimo 2020 bedragen de kosten € 800 * (1 + 3,50%) is € 828
- De kosten medio zijn het gemiddelde van primo en ultimo, in dit voorbeeld dus € 814.

Dit principe is naast op instandhoudingsonderhoud ook toepasbaar op de overige exploitatiekosten. Uitzonderingen op dit principe zijn de OZB en de verhuurderheffing. De verhuurderheffing is gebaseerd op een grondslag primo kalenderjaar zoals eerder toegelicht in de paragraaf 5.2.1 Leegwaarde. De OZB wordt primo jaar geïndexeerd met de prijsinflatie zoals toegelicht in paragraaf 3.4.2

Exploitatiekosten in het uitpondscenario

In het uitpondscenario moet rekening gehouden worden met het uit exploitatie gaan van woningen. Het medio jaar principe veronderstelt dat uitponden halverwege het jaar plaatsvindt. Stel dat de mutatiegraad in 2020 gelijk is aan 5% is, dan is in de eerste helft 2020 100% in exploitatie en in de tweede helft 95%.

Toegepast op bovenstaand voorbeeld zijn de kosten instandhouding in 2020 gelijk aan 100% van € 800 plus 95% van € 828 gedeeld door 2. In formule is dat $(100\% * € 800 + 95\% * € 828)/2$ is € 793. Bij het uitpondscenario worden bij mutatie ook geen mutatiekosten gemaakt.

5.2.7 Huurstijging

Bij de huurstijging wordt onderscheid gemaakt tussen de jaarlijkse huurverhoging en de huuraanpassing bij mutatie. De jaarlijkse huurverhoging is van toepassing op de contractuur, de markthuur en de maximale huur. In de basisversie worden deze drie huurniveaus geïndexeerd met de prijsinflatie. Daarnaast is er de komende jaren sprake van een jaarlijkse boveninflatoire opslag op de huurverhoging voor de contractuur.

Voor de huurstijging van de contracturen in een bepaald kalenderjaar moet de prijsinflatie uit het *voorgaande* kalenderjaar met de opslag uit het kalenderjaar zelf gebruikt worden.

Dit geldt niet voor markthuren en maximale huren: daarvoor moet de prijsinflatie in het kalenderjaar zelf gebruikt worden zonder het toepassen van de opslag

5.2.7.1 Boveninflatoire huurverhoging voor marktwaarde

De jaarlijkse boveninflatoire huurverhoging, geldt alleen voor de contractuur van gereguleerde zelfstandige verhuureenheden. De hoogte van de opslag boven de prijsinflatie is afhankelijk van

overheidsbeleid dat kan wijzigen, en de verwachtingen daarover in de markt. Hierbij is verondersteld dat de kopende belegger de mogelijkheden die het rijksbeleid biedt voor huuraanpassingen wel zal benutten, maar met coulance voor de huurders door de maximale toegestane huurverhoging met 1,0%-punt te verlagen. Bij het toepassen van de boveninflatoire huurverhoging geldt de randvoorwaarde dat de huur niet boven de markthuur of de maximale huur uitkomt.

Type	2020	2021	2022	2023 e.v.
Zelfstandige eenheden	1,0%	1,2%	1,3%	0,5%
Onzelfstandige eenheden	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Tabel 27: opslag jaarlijkse huurverhoging marktwaarde boven inflatie bij gereguleerde verhuureenheden

Bij geliberaliseerde eenheden is de huurverhoging gelijk aan de prijsinflatie en geldt geen boveninflatoire huuropslag.

5.2.7.2 Huuraanpassing bij mutatie

Bij mutatie in het doorexploiteerscenario wordt de huur van de woonegelegenheden aangepast naar de markthuur of de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel.

- Is de VHE op basis van de WWS-punten te liberaliseren? Dan is de markthuur de toe te passen huur bij mutatie.
- Is de VHE op basis van de WWS-punten gereguleerd? Dan is de toe te passen huur bij mutatie het minimum van (1) de markthuur danwel (2) de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel. Let op: als de maximum huur bij mutatie lager ligt dan de contracthuur van het lopende contract vindt een huurverlaging plaats.
- Als een zelfstandige VHE meer dan 250 WWS-punten heeft dan wordt de maximale huur als volgt bepaald. Elk punt boven de 250 wordt vermenigvuldigd met het verschil tussen de bedragen, genoemd in de huurprijstabel bij 249 en 250 punten. Het verkregen bedrag wordt vervolgens opgeteld bij de maximale huurprijsgrens die volgens de huurprijstabel behoort bij 250 punten¹³

Het bovenstaande geldt voor huuraanpassing bij mutatie. De eerst mutatie vindt plaats op 1 juli 2020. Voor de aanvangshuur gelden net iets andere regels zoals beschreven in de volgende paragraaf.

Voor studenteneenheden en extramuraal zorgvastgoed geldt dat de markthuur gelijk is aan de maximum huur volgens het WWS-stelsel. Voor studenteneenheden geldt bovendien dat de markthuur gelijk is aan de kwaliteitskortingsgrens (zie par 5.2.3).

¹³ Beleidsboek horend bij het waarderingstelsel voor zelfstandige woonruimte, Huurcommissie, 5 oktober 2016.

5.2.7.3 Huuraanpassing bij aanvang in het geval de contractuur hoger is dan de markthuur

Het is mogelijk dat de opgevoerde contractuur hoger is dan de markthuur en/of de maximale huur volgens het WWS (of in het geval van beleidswaarde hoger dan de streefhuur). Dit roept de vraag op hoe om te gaan met deze situatie.

- Alleen als de contractuur van een gereguleerde woning bij aanvang waardering hoger is dan de maximale huur volgens het WWS, dan moet bij aanvang gerekend worden met de lagere maximum huur.
- In situaties waarin de markthuur of streefhuur van een gereguleerde woning lager is dan de contractuur, maar de contractuur lager is dan de maximale huur, dan wordt met de contractuur als aanvangshuur gerekend en niet met de lagere markt- of streefhuur. Dit geldt voor gereguleerde woningen. Voor vrijesectorwoningen wordt in het geval de contractuur hoger is dan markthuur sowieso altijd met de contractuur als aanvangshuur gerekend. Huuraanpassing vindt dan pas bij mutatie plaats.

5.2.8 Liberalisatiegrens

De liberalisatiegrens per 1 januari 2020 wordt vastgesteld met de regeling huurtoeslaggrenzen 2020. Verwachting is dat dit zal leiden tot een liberalisatiegrens van € 737,14 per maand.

Liberalisatiegrens	
Liberalisatiegrens 2019	€ 720,42 per maand
Liberalisatiegrens 2020	€ 737,14 per maand (indicatief)

Tabel 28: liberalisatiegrens

5.2.9 Exploitationverplichting

Sinds maart 2017 geldt voor woningen die blijvend gereguleerd zijn (voor de kopende partij een verplichting om de woning minimaal zeven jaar te exploiteren alvorens aan een uitpondscenario te kunnen starten. Op de peildatum van 31 december 2019 is een woning blijvend geliberaliseerd tot en met 142 WWS-punten. Gedurende de zevenjaars exploitatieperiode gelden de regels voor gereguleerde verhuur.¹⁴

¹⁴ De exploitatieverplichting van 7 jaar is het gevolg van de gewijzigde verkoopregels per 1-4-2017 (BTIV artikelen 22 t/m 27). De exploitatieverplichting is van toepassing op (en moet dus ingerekend worden voor) alle genoemde woningen in artikel 26, lid 1 sub a van het BTIV http://wetten.overheid.nl/BWBR0036702/2018-07-12#HoofdstukIV_Paragraaf3_Artikel260. Met andere woorden: alle vhe met maximaal 142 WWS-punten en alle gemengd gereguleerde complexen (complexen waarbij 10% of meer van de woningen maximaal 142 WWS-punten hebben). Voor gemengd geliberaliseerde complexen (complexen waarbij minder dan 10% van de woningen maximaal 142 WWS-punten hebben) geldt de exploitatieverplichting niet (dus ook niet voor de enkele woningen in het complex met minder dan 142 WWS-punten). De definitie voor complex uit de BTIV is: "een verzameling van meer dan één in elkaars nabijheid gelegen woningelegenheden welke financieel, administratief, bouwkundig of anderszins een eenheid vormen";

Kosten die gepaard gaan met uitponden en die normaal begin jaar 1 vallen, moeten nu begin jaar 8 geplaatst en naar dit jaar geïndexeerd worden. Het gaat hier bijvoorbeeld om splitsingskosten. De juridische splitsingskosten moeten dan geïndexeerd worden naar primo jaar 8 met de loonstijging. Technische splitsingskosten in de full variant moeten met de bouwkostenstijging worden geïndexeerd.

De exploitatieverplichting geldt bij de verkoop aan derden. Omdat de marktwaarde uitgaat van complexverkoop, en daarmee verkoop aan derden, geldt de verplichting ook voor aangebroken complexen.

5.2.10 Huurderving oninbaar

Onder huurderving oninbaar vallen alleen de huur en andere kosten die door wanbetaling, tijdelijke leegstand, oninbare servicekosten, doorlopende servicekosten tijdens leegstand ten laste van eigenaar of anderszins niet zijn te incasseren. Deze huurderving wordt opgenomen als een vast percentage van 1,0% over de huursom voor de gehele DCF-periode. Dit percentage is ontleend aan de waarderingsgegevens van toegelaten instellingen. Structurele leegstand en mutatieleegstand wordt hierin niet opgenomen.

Huurderving oninbaar	
Huurderving oninbaar	1,0% van de huursom

Tabel 29: huurderving oninbaar

Bij aanvangsleegstand in het doorexploiteerscenario moet 1% van de markthuur als "negatieve" huurinkomsten worden meegenomen.

5.2.11 Aanvangsleegstand

De objectparameter wel of geen aanvangsleegstand bepaalt of het object leegstaat vanaf het begin van de beschouwingsperiode, dus vanaf 1 januari 2020.

5.2.11.1 Aanvangsleegstand bij doorexploiteren

Indien er sprake is van aanvangsleegstand, dan moet in de basisversie gerekend worden met een periode gelijk aan de modelparameter mutatieleegstand (in maanden) en met de huurderving die het resultaat is van deze leegstand.

Voorbeeld:

Stel de aanvangsleegstand is 3 maanden. Dat betekent dat in het eerste kalenderjaar de huurderving als gevolg van leegstand gelijk is aan 3/12 of te wel 25% van de markthuur aan het begin van dat jaar. Na de periode wordt de verhuureenheid bij doorexploiteren tegen de markthuur

verhuurd.

Stel: Er is aanvangsleegstand bij een complex waarvan de meest recente verhuurovereenkomst gereguleerd was, echter die bij wederverhuur te liberaliseren is. Dan sowieso aanvangsleegstand inrekenen. Indien een woning als gereguleerd is aangemerkt (dit is een objectgegeven met als basis de WWS-punten), dan volgt na de periode van leegstand de contractuur gelijk aan het minimum van de opgevoerde contractuur/maximale huur op basis de WWS-punten. Bij niet-gereguleerde huur gaat de contractuur naar de markthuur. De aanvangsleegstand is dan op te vatten als 100% mutatie in jaar 1.

5.2.11.2 Aanvangsleegstand bij uitponden

Indien er sprake is van aanvangsleegstand in het uitpondscenario en er is geen sprake van een exploitatieverplichting, dan wordt de VHE onmiddellijk uitgepond. De volledige verkoopopbrengst en ook de kosten die met uitponden gepaard gaan vallen dan aan het begin van jaar 1. In dat geval zijn er ook geen exploitatielasten.

Alleen in het geval van een in verslagjaar opgeleverd nieuwbouwcomplex (waarbij de initiële verhuurperiodes nog moeten ingaan) of in het geval van een sloopcomplex geldt de voorwaarde voor direct uitponden niet. Ook als de exploitatieverplichting van 7 jaar van toepassing is, dan mag de woning niet direct uitgepond worden.

Het omgaan met aanvangsleegstand in het uitpondscenario kent mogelijk meer nuances en vraagt in sommige gevallen een behoudende benadering. Direct uitponden kan leiden tot een ongewenste waarde en ook tot ongewenste waardeverschillen tussen verschillende waarderingsrondes. Ook kan het zijn dat de markt op bepaalde plaatsen de verkopen als gevolg van aanvangsleegstand niet kan absorberen. Dergelijke situaties kunnen echter in de full versie uitgewerkt worden door gebruik te maken van de vrijheidsgraad voor de mutatiegraad bij uitponden. Modelmatig moet dan een object gegeven "Direct uitponden bij aanvangsleegstand" in het model worden ingebouwd die dan de op waarde "niet" wordt gezet.

5.2.12 Mutatiekans

Bij de hoogte van de mutatiekans wordt onderscheid gemaakt tussen de mutatiekans in het doorexploiteerscenario en in het uitpondscenario.

5.2.12.1 Mutatiekans bij doorexploiteren

De mutatiekans in het doorexploiteerscenario is gelijk aan de gemiddelde mutatiekans van de betreffende verhuureenheden over de afgelopen vijf jaar (2015 – 2019). Het betreft het aantal vrijgekomen woningen door reguliere opzeggingen binnen het waarderingscomplex. Onder reguliere opzeggingen vallen alleen huuropzeggingen die onder normale

exploitatieomstandigheden ontstaan. Bij sloop, verkoop of samenvoeging is er dus geen sprake van reguliere omstandigheden. De mutatiekans is het totaal aantal mutaties gedurende de vijfjaarsperiode gedeeld door de som van de jaarlijkse ultimo standen van het aantal verhuureenheden.

Voorbeeldberekening

Veronderstel dat een waarderingcomplex 100 verhuurbare eenheden omvat per ultimo jaar gedurende de jaren 2014 t/m 2019 en er geen verkopen plaatsvinden in deze periode.

2015	2 mutaties	100 vhe ultimo 2015
2016	5 mutaties	100 vhe ultimo 2016
2017	3 mutaties	100 vhe ultimo 2017
2018	2 mutaties	100 vhe ultimo 2018
2019	0 mutaties	100 vhe ultimo 2019
Totaal	12 mutaties	500 vhe

Hieruit volgt de mutatiekans van het waarderingcomplex: 12/500 oftewel 2,40%

5.2.12.2 Mutatiekans bij uitponden

De mutatiekans in het uitpondscenario kan per prognosejaar variëren, waarbij de mutatiekans voor doorexploiteren de basis vormt voor de hoogte van de mutatiekans bij uitponden. De opslagen in het uitpondscenario zijn ontleend aan waarderingsgegevens van toegelaten instellingen, die op marktwaarde hebben gewaardeerd, en zijn hieronder weergegeven. De volgende opslagen zijn van toepassing:

- Jaar 1: Indien sprake is van een niet-aangebroken waarderingcomplex, dan geldt een opslag van 2,0%-punt op de mutatiekans voor doorexploiteren. Indien er wel al is uitgepond, wordt de mutatiekans voor doorexploiteren gevolgd.
- Jaar 2 tot en met 5: De mutatiekans voor doorexploiteren wordt gevolgd. Er wordt dus geen opslag toegepast.
- Jaar 6 tot en met 15: Voor de laatste jaren van de DCF-periode geldt dat de hoogte van de mutatiekans wordt verlaagd naar 70% van de mutatiekans die wordt gehanteerd in het doorexploiteerscenario. De mutaties die plaatsvinden betreffen alleen verkopen en geen wederverhuur.

Mutatiekans uitponden		
Geen exploitatieverplichting	Wel exploitatieverplichting	
Jaar 1 bij niet-aangebroken complex	Jaar 8 bij niet-aangebroken complex	mutatiekans uitponden gelijk aan mutatiekans doorexploiteren plus 2%-punt
Jaar 1 bij aangebroken complex	Jaar 8 bij aangebroken complex	mutatiekans uitponden gelijk aan mutatiekans doorexploiteren
Jaar 2 tot en met jaar 5	Jaar 9 tot en met jaar 12	mutatiekans uitponden gelijk aan mutatiekans doorexploiteren
Jaar 6 tot en met jaar 15	Jaar 13 tot en met jaar 15	mutatiekans uitponden gelijk aan 70% van de mutatiekans doorexploiteren
Vanaf jaar 16 (voor bepaling eindwaarde)	idem	Mutatiekans uitponden gelijk aan 50% van de mutatiekans doorexploiteren

Tabel 30: mutatiekans bij uitponden

5.2.12.3 Mutatiekans bij exploitatieverplichting/verkoopbeperking

Voor woningen die blijvend gereguleerd zijn geldt sinds maart 2017 een verplichting de woning minstens zeven jaar door te exploiteren. Anders gezegd, deze woningen mogen gedurende die periode niet uitgepond worden. In het uitpondscenario moet daar rekenkundig rekening mee worden gehouden, Uitponden begint in dat geval vanaf het achtste jaar waardering en volgt vanaf dat jaar dezelfde methode qua mutatiekans als voor woningen waar vanaf het eerste jaar sprake is van uitponden zoals in paragraaf 5.2.12.2 is vermeld. In jaar 8 geldt de mutatiekans doorexploiteren eventueel met 2,0%-punt opslag. Jaar 9 tot en met 12 wordt de mutatiekans doorexploiteren gevolgd. Vanaf jaar 13 wordt gerekend met 70% van de mutatiekans doorexploiteren en vanaf jaar 16 met 50% van de mutatiekans doorexploiteren.

5.2.12.4 Minimale en maximale mutatiekans

Voor zowel de mutatiekans bij doorexploiteren, als de mutatiekans bij uitponden wordt een minimale mutatiekans van 2% gehanteerd voor alle typen verhuureenheden.

Het minimum van 2% geldt alleen voor de basis waardering. In de full waardering is de mutatiekans een vrijheidsgraad. Het minimum geldt in de basis waardering in alle gevallen voor de mutatiekans ná eventuele op- of afslagen.

Bijvoorbeeld: als de afslag van 70% vanaf jaar 6 leidt tot een uitkomst kleiner dan 2%, dan moet met 2% worden gerekend. Als de afslag van 50% vanaf jaar 16 leidt tot een uitkomst kleiner dan 2%, dan geldt ook het minimum.

Voor de maximale mutatiekans wordt een uitsplitsing naar type verhuureenheid gemaakt: EGW,

MGW en zorgseenheid (extramuraal) kennen een maximale mutatiegraad van 50%. Studenteneenheden kennen een maximale mutatiegraad van 100%. Indien een mutatiegraad in een complex boven de maximale mutatiegraad komt te liggen, dan geldt dat de mutatiegraad gelijk wordt gesteld aan het maximum.

Maximale en minimale mutatiekans bij doorexploiteren en bij uitponden	
Minimale mutatiekans bij zowel doorexploiteren als uitponden	2%
Maximale mutatiekans voor EGW, MGW en extramurale zorgseenheid	50%
Maximale mutatiekans voor studenteneenheden	100%

Tabel 31: minimale en maximale mutatiekans bij zowel doorexploiteren als uitponden

Toelichting omgaan met mutatiekans:

De mutatiekans moet in het uitpondscenario steeds toegepast worden op het aantal woningen dat in exploitatie is in dat jaar (dus het aantal niet gemuteerde woningen). Deze exponentiële benadering is voorgeschreven.

De mutatiekans moet steeds toegepast worden op het aantal in exploitatie zijnde (niet gemuteerde) woningen.

- Stel de mutatiekans is 5%. In het eerste jaar wordt 5% uitgepound. Van de oorspronkelijke 100% is 5% van de woningen niet meer in exploitatie.
- In het daaropvolgende jaar wordt dan 5% van 95% is 4,75% van de woningen uitgepound et cetera.

In het doorexploiteerscenario gaan geen woningen uit exploitatie dus muteert steeds 5% van alle woningen.

5.2.13 Mutatieleegstand

Mutatieleegstand is het aantal maanden dat een verhuureenheid bij mutatie leegstaat voor dat deze wederverhuurd wordt. Hoewel ook uit te ponden woningen mogelijk een periode leegstaan wordt er aan deze woning geen mutatieleegstand toegerekend. Mutatieleegstand heeft huurderiving tot gevolg gedurende de periode van leegstand. De huurderiving is gebaseerd op de markthuurl.

Type	Mutatieleegstand (in maanden)
Gereguleerde woningen	0 maanden
Geliberaliseerde woningen	3 maanden
Verkoop	0 maanden

Tabel 32: periode mutatieleegstand

Voorbeeld:

Stel de mutatieleegstand is 3 maanden. Dat betekent dat bij mutatie gerekend moet worden met 3 maanden huurderiving in het kalenderjaar. Deze huurderiving is gelijk aan 3/12 of te wel 25% van de markthuur van de verhuureenheid medio dat jaar.

5.2.14 Omgaan met indexatie huurkasstromen

Huurverhogingen vinden plaats op 1 juli van een kalenderjaar. Het uitgangspunt is dat uitponden en huurmutaties ook in het midden van een kalenderjaar plaatsvinden. De uitwerking wijkt daarom af van de uitwerking voor bijvoorbeeld exploitatiekosten.

Voorbeeld:

Het onderstaande voorbeeld licht dat stap voor stap toe.

- Stel een VHE heeft een contracthuur op prijspeil 31-12-2019 van € 500 per maand. De markthuur van deze woning is op prijspeil € 700 per maand.
- De prijsinflatie in 2019 is 2,6%, voor gereguleerde zelfstandige woningen geldt in 2020 een opslag van 1,0% op de prijsinflatie: de huurverhoging is dan 3,6%.

De mutatiegraad van het complex, waar de voorbeeld woning toe behoort is 5% per jaar.

5.2.14.1 Bruto huur in doorexploiteerscenario.

De bruto huur kasstroom, de huur exclusief huurderiving, wordt als volgt bepaald in het doorexploiteerscenario.

- De eerste zes maanden van 2020 is de contracthuur € 500 per maand. Voor zes maanden is dat in totaal € 3.000.
- Wordt het contract doorgezet dan is de contracthuur voor de tweede helft van het jaar € 500 * (1 + 3,6%) is € 518,00 per maand. Bij geen mutatie zou de huur over de tweede zes maanden van het jaar € 3.108,00 bedragen. Omdat echter 5% van de huurcontracten muteert geldt dat de huur voor dit deel gelijk is aan 95% van € 3.108 is € 2.952,60.
- Voor de overige 5% geldt de markthuur medio jaar. De markthuur primo jaar is € 700 per maand. De markthuur ultimo wordt berekend door de prijsinflatie van 2,6% toe te passen: de markthuur ultimo is dan € 700 * (1 + 2,6%) = € 718,20. De markthuur medio is het gemiddelde van de primo en de ultimo markthuur: € 709,10 per maand (of ook circa 700 *

1,026^{0.5}). Voor de tweede zes maanden is de markthuur totaal: 6 maal € 709,10 is € 4.254,60.

Omdat maar 5% muteert telt deze huur voor 5% mee: € 212,73.

- De totale bruto huur is in dit voorbeeld de som van:
- De contractuur in de eerste helft van het jaar: € 3.000
- De contractuur voor 95% in de tweede helft van het jaar: € 2.952,60
- De markthuur voor 5% in de tweede helft van het jaar: € 212,73
- De totale bruto huur in 2019 is in dit voorbeeld daarmee: € 6.165,33.

5.2.14.2 Bruto huur in uitpondscenario

De berekening voor een uitpondscenario is soortgelijk en gebaseerd op dezelfde getallen. Verder is het uitgangspunt dat bij mutatie volledige uitponding plaatsvindt, er is geen beklemming.

- In de eerste helft van het jaar is 100% in exploitatie hetgeen resulteert in dezelfde bruto huurinkomsten voor die eerste zes maanden als in bovenstaand voorbeeld: € 3.000.
- Uitponden vindt modelmatig op 1 juli plaats. Na die actie is nog 95% in exploitatie met de verhoogde contractuur. Dit levert hetzelfde resultaat voor de tweede helft van het jaar als bij doorexploiteren: een bruto huur van € 3.108,-.
- Echter is na uitponden de overige 5% uit exploitatie en levert dus geen huurinkomsten meer. De totale bruto huur in 2019 is in dit uitpondscenario daarom: 3.000 + 2.952,60 is € 5.952,60.

Uitponden heeft uiteraard ook gevolgen voor de exploitatiekosten. In dit voorbeeld zijn die de eerste helft van het jaar 100% van het totaal en in de tweede helft 95% van het totaal.

5.2.15 Splitsingskosten

Splitsingskosten zijn de kosten die moeten worden gemaakt om een complex dat nu als een geheel staat geregistreerd in het Kadaster te splitsen. Hierdoor kan het complex vervolgens per verhuureenheid worden verkocht. De splitsingskosten worden verdeeld in juridische en technische splitsingskosten.

Juridische splitsingskosten

Juridische kosten betreffen vergoedingen die voortkomen uit de splitsingsverordening van gemeenten en daarbij gaat het om notaris- en kadasterkosten. Voor juridische kosten wordt een norm gehanteerd van 518 euro per te splitsen eenheid.

Juridische splitsingskosten	
Juridische splitsingskosten	€ 531 per eenheid prijspeil 31-12-2019

Tabel 39: juridische splitsingskosten

Technische splitsingskosten

Technische splitsingskosten zijn de kosten die worden gemaakt ten behoeve van de nadere voorwaarden, die voortvloeien uit de afgegeven splitsingsvergunning door de gemeente. Het gaat hierbij niet om onderhoudskosten, maar om de aanvullende eisen die in het kader van de splitsing dienen te worden gerealiseerd.

In de modelmatige bepaling van de marktwaarde worden geen technische splitsingskosten opgenomen. Als de corporatie dat nodig acht, kunnen de technische splitsingskosten via de full versie als afzonderlijke vrijheidsgraad worden meegenomen. In dat geval is tussenkomst van een externe taxateur vereist met een nadere toelichting.

Toelichting uitwerking splitsingskosten

De splitsing van een complex vindt in het uitpondscenario in de praktijk niet plaats op het moment van uitponden van een woning. Die splitsing vindt vooraf plaats. Dat betekent dat alle splitsingskosten genomen en berekend moet worden primo het eerste jaar van de beschouwingsperiode.

Toelichting uitwerking splitsingskosten bij zeven jaar exploitatieverplichting

Als op de verhuureenheid een zeven jaar exploitatieverplichting rust dan worden de splitsingskosten pas genomen in het 8ste jaar van de DCF-periode omdat het uitponden zeven jaar is uitgesteld. De kosten moeten dan wel naar het begin van het 8^{ste} jaar worden geïndexeerd:

- Voor de juridische splitsingskosten geldt dan de loonstijging als index.
- Voor de technische splitsingskosten in een full waardering geldt dan de bouwkostenstijging als index.

Hoe om te gaan met splitsingskosten als een complex gedeeltelijk al gesplitst is?

Indien een complex gedeeltelijk is gesplitst, moet bij het objectgegeven de keuze voor wel of niet gesplitst worden gemaakt conform hetgeen het meest overeenkomt met de werkelijke situatie.

5.2.16 Verkoopkosten

De verkoopkosten zijn de kosten die worden gemaakt voor de verkoop van de verhuureenheden in het uitpondscenario. Onder deze kosten vallen makelaarskosten en, indien aanwezig, eventuele andere handelingskosten. Onderhoudskosten die worden gemaakt om een woning gereed te maken voor verkoop en de overdrachtsbelasting, vallen niet onder de verkoopkosten. De hoogte van het percentage is ontleend aan de waarderingsgegevens van toegelaten instellingen. Het in de tabel weergegeven percentage is alleen van toepassing op de peildatum 31 december 2019. Het bedrag ultimo 2020 wordt aangepast conform de bijbehorende loonkostenontwikkeling en is inclusief 21% BTW.

Verkoopkosten	
Verkoopkosten	1,4 % van de leegwaarde

Tabel 33: verkoopkosten

Toelichting uitwerking verkoopkosten:

Voor deze kosten geldt het midden jaar principe. Zoals eerder toegelicht moeten de kosten berekend worden als het gemiddelde van de verkoopkosten primo en ultimo van een kalenderjaar.

5.2.17 Erfpacht

Erfpacht beïnvloedt de waarde van de verhuureenheid. Het effect van de erfpacht op de waarde vloeit voort uit de consequenties die de erfpacht voor de koper heeft. Er zijn in Nederland verschillende vormen van erfpacht met zeer verschillende contractvormen en voorwaarden. Erfpacht gaat ook gepaard met enige onzekerheid omdat bijvoorbeeld herzieningen van canons of hernieuwde afkoop ver in de toekomst liggen en in veel gevallen niet precies zijn vastgelegd.

In deze paragraaf wordt de bepaling van de gevolgen van erfpacht alleen op hoofdlijnen beschreven. Deze beschrijving dient als een handreiking te worden opgevat.

Als de contractvoorwaarden van de erfpacht niet overeenkomen met de hoofdlijnen en uitwerkingsvoorbeelden zoals hierna beschreven zijn (bijvoorbeeld door bijzondere contractvorm of sterk afwijkende uitgangspunten) is maatwerk nodig dat in de full versie mogelijk is.

Het uitgangspunt is om de eenheid eerst te waarderen alsof deze op eigen grond staat en vervolgens de gevolgen van erfpacht te bezien als correcties op deze waarde. De correcties komen voort uit toekomstige financiële verplichtingen verbonden aan de erfpacht zoals canon betalingen en/of hernieuwde toekomstige afkoopsommen.

Wel of geen erfpacht en typen erfpacht

Qua zakelijk recht op de grond zijn de volgende vier mogelijkheden (naar tijdsindeling) het meest gebruikelijk:

- **Eigendom**
Er is geen splitsing tussen het economisch en juridisch recht van grondeigendom.
- **Eeuwigdurende erfpacht**
Bij eeuwigdurende erfpacht is het economisch recht van de grond voor eens en voor altijd gevestigd.
- **Voortdurende erfpacht**
Bij voortdurende erfpacht is in principe sprake van eeuwigdurende erfpacht, met dien verstande dat deze eventueel tussentijds bij het einde van een tijdvak kan eindigen als

de grondeigenaar en de erfpachter geen overeenstemming kunnen bereiken over de erfpachtvoorwaarden van het nieuwe tijdvak. Dit laatste is overigens hypothetisch zodat in de praktijk naar tijdsindeling de eeuwigdurende erfpacht en de voortdurende erfpacht hetzelfde uitpakken.

- **Tijdelijke erfpacht**

Bij tijdelijke erfpacht eindigt het recht aan het einde van de termijn waarvoor het is aangegaan. Hierbij geldt wel dat het in de praktijk voorkomt dat erfpachtrechten in voorkomende gevallen "tijdelijk" genoemd worden doch in de praktijk "voortdurend" zijn omdat ze strikt genomen uitgaan van continuering bij het einde van het tijdvak.

Een ander aspect van de erfpacht betreft de canon. Dit is de vergoeding die de erfpachter aan de grondeigenaar verschuldigd is voor zijn erfpachtrecht. Deze kan periodiek verschuldigd zijn, voor een bepaalde periode afgekocht, of eeuwigdurend afgekocht. De periodieke canon kan vast maar ook variabel zijn.

Het is gebruikelijk dat bij het einde van een tijdvak (bij tijdelijke erfpacht of voortdurende erfpacht) de canon herzien wordt.

Verder is nog van belang de bestemming van de erfpacht. In de praktijk wordt een onderscheid gemaakt tussen sociale woningen en marktwoningen (huur- of koop). Voor sociale woningen gelden dan lagere grondprijzen vergeleken met marktwoningen. Bij de omzetting van sociaal naar marktbestemming is dan veelal een meerwaardeafdracht (ook wel suppletie) van toepassing.

In het objectgegeven "Erfpacht" wordt aangegeven welke van deze vier situaties van toepassing is. In het objectgegeven "Waardecorrectie erfpacht" wordt de contante waarde op peildatum 31-12-2019 van alle toekomstige erfpachtverplichtingen opgenomen.

Waardecorrectie erfpacht

Bij tijdelijk erfpacht is er sprake van een samengestelde waardecorrectie. Die waardecorrectie is de contante waarde van de volgende componenten:

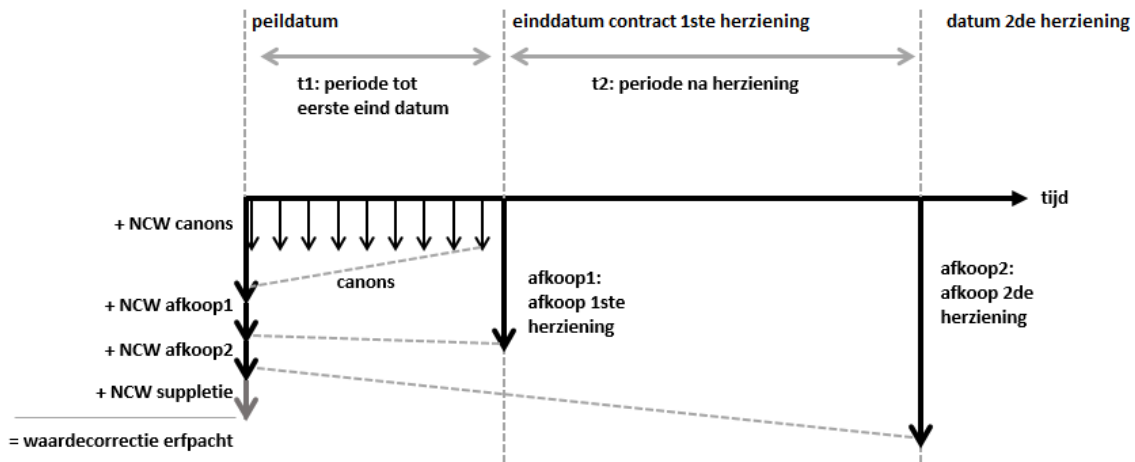
1. Bij tijdelijk erfpacht met canon: de contante waarde van de erfpachtcanon tot de einddatum van het contract. De indexatie van het canon verschilt per contract en kan bijvoorbeeld jaarlijks of om de twee of vijf jaar plaatsvinden. De disconteringsvoet voor het bepalen van de contante waarde is gelijk aan de disconteringsvoet voor de waardering.
2. Bij tijdelijke erfpacht zowel met canon als afgekocht: de contante waarde van de nieuwe afkoopsom op het moment van einde van het contract. Ook bij contracten met een jaarlijkse canon kan met die afkoopsom gerekend worden omdat die op te vatten is als de contante waarde van het de herziene canonverplichtingen. Om de hoogte van de afkoopsom op herzieningsdatum te benaderen zijn de volgende gegevens nodig:

- De grondwaarde op peildatum 31-12-2019. Deze kan als bekend worden verondersteld of berekend worden op basis van een grondquote. Een grondquote van 25% impliceert dat de grondwaarde gelijk is aan 25% van de leegwaarde op peildatum.
 - Een indexatie van de grondwaarde. Hiervoor kan de prijsinflatie worden gehanteerd ervan uit gaand dat grond in de loop der tijd reëel dezelfde waarde behoudt.
 - Een afslag op de grondwaarde bij herziening: veel gemeenten rekenen bij herziening van het erfpacht met een reductie/afslag op de waarde.
 - De tijdsduur tot het moment van herziening van het canon of het opnieuw afkopen.
 - De disconteringsvoet voor de contante waarde. Deze is gelijk aan de disconteringsvoet die voor de hele waardering wordt gebruikt.
3. Bij tijdelijk erfpacht -zowel met canon als afgekocht- de afkoopsom bij de volgende herziening. Deze afkoopsom wordt op dezelfde wijze als hierboven bepaald, maar dan bijvoorbeeld 25 of 50 jaar verder in de tijd. Het is mogelijk ook volgende herzieningen mee te nemen in de berekening maar deze hebben op contante waarde basis nog nauwelijks invloed en kunnen genegeerd worden.
 4. Erfpacht suppletie ook wel meerwaardeafdracht genoemd. Afhankelijk van de voorwaarden van het contract is een aanvullend bedrag verschuldigd bij functie- of bestemmingswijziging, bijvoorbeeld van sociale naar vrije sector verhuur, van maatschappelijke bestemming naar commerciële bestemming of van huur naar koop. De hoogte van dit bedrag en het moment waarop dit betaald moet worden verschilt per erfpachtcontract. In sommige gevallen is een meerwaardeafdracht niet in het contract maar in ene ontwikkel- of uitgifteovereenkomst opgenomen.
 5. Tot slot is er nog sprake van een effect op de leegwaarde: het feit dat vastgoed op erfpachtgrond en niet op eigen grond staat heeft mogelijk invloed op de leegwaarde. Dit effect staat los van de hierboven genoemde componenten die allen te maken hebben met toekomstige erfpachtverplichtingen. De leegwaarde zoals die wordt vastgesteld vanuit WOZ gaat normaliter uit van de fictie eigen grond dus is dit effect in vele gevallen verwaarloosbaar.

Bij eeuwigdurende afgekochte erfpacht spelen canon, canonherzieningen en toekomstige afkoopsommen geen rol. Wel kan er in dat geval wel sprake zijn van erfpacht suppletie (meerwaardeafdracht).

Schema en vergelijkingen voor berekenen waardecorrectie erfpacht.

In onderstaand schema zijn de componenten die de waardecorrectie erfpacht opgenomen (met uitzondering van een mogelijk effect op de leegwaarde). Voor deze componenten is tevens een mogelijke rekenaanpak opgenomen. Schema en aanpak dienen als handreiking. Werkelijke berekeningen kunnen afwijken van de hieronder beschreven principes.



NCW canons

Indien van toepassing de netto contante waarde van de canons tot de eind(herzienings)datum. De indexatie is afhankelijk van het contract. De te gebruiken disconteringsvoet is de dezelfde als voor de waardering wordt gebruikt.

Stel het canon op prijspeil is € 800 per jaar, het contract loopt nog 10 jaar ($t_1 = 10$), de prijsinflatie is 1,80% en de discontovoet (d) is gelijk aan 7,50%. Als het canon jaarlijks geïndexeerd wordt met de prijsinflatie, dan is de uitkomst voor deze component gelijk aan € 6.112.

NCW canons is € 6.112.

NCW afkoop1

Dit is de netto contante waarde van de afkoopsom op de eind(herzienings)datum van het contract. Uitgangspunt is dat deze afkoopsom overeenkomt met de contante waarde van herziene canons. Stel de leegwaarde (lw) op prijspeil is € 150.000 en de grondquote (gq) 20%, dan is de grondwaarde op prijspeil gelijk aan € 30.000. Deze grondwaarde wordt over een periode van 10 jaar geïndexeerd met de prijsinflatie (i) van 1,80%. De grondwaarde op het tijdstip herziening is dan $30.000 * (1 + 1,80\%)^{10}$ is € 35.859. Stel de afslag (a) die de gemeente hanteert is 30%. Dan is de afkoopsom op tijdstip herziening 70% van € 35.859 is € 25.101. De NCW van dit bedrag tegen een discontovoet (d) van 7,50% is € 12.627.

NCW afkoop 1 is € 12.627

Uitgedrukt in een vergelijking:

$$NCW_{afkoop1} = \frac{lw * gq * (1 + i)^{t_1} * (1 - a)}{(1 + d)^{t_1 - 0,5}}$$

NCW afkoop 2

Stel de duur van het volgende contract (**t2**) is gelijk aan 50 jaar. Gegeven de grondwaarde op prijspeil van € 30.000, de inflatie van 1,80% een periode van 10 plus 50 is 60 jaar (t1 + t2), dan is de grondwaarde op het tijdstip van de tweede herziening gelijk aan € 87.496. Gegeven de afslag (a) van 30% is de afkoopsom op dat moment gelijk aan € 61.247. De NCW van dit bedrag tegen een disconteringsvoet van 7,50% en een periode van 60 jaar is € 828.

NCW afkoop 2 is € 828

Uitgedrukt in een vergelijking:

$$NCW_{afkoop2} = \frac{lw * gq * (1+i)^{(t1+t2)} * (1-a)}{(1+d)^{t1+t2-0,5}}$$

Waardecorrectie erfpacht

De waardecorrectie erfpacht voortkomend uit toekomstige verplichting is de som van drie hierboven berekende componenten:

+	NCW canons	€ 6.112
+	NCW afkoop 1	€ 12.627
+	NCW afkoop 2	€ 828
=	Waardecorrectie erfpacht	€ 19.567

In dit schema zijn de overige twee effecten van erfpacht niet opgenomen. Het effect op de leegwaarde zou, in de basis waardering, tot uitdrukking moeten komen in de WOZ-waarde. In de full-versie is de leegwaarde een vrijheidsgraad.

Het effect van erfpacht suppletie is te berekenen door het verschuldigde bedrag en het moment van betalen te nemen en dan additioneel de contante waarde van dit bedrag mee te rekenen.

5.2.18 Disconteringsvoet woongelegenheden: EGW en MGW

De disconteringsvoet is de marktconforme rendementseis waartegen de verwachte toekomstige inkomsten en uitgaven contant worden gemaakt. Voor woongelegenheden van het type EGW en MGW wordt de disconteringsvoet bepaald op basis van een aantal eigenschappen van de verhuureenheid. Bij die eigenschappen horen parameters die bepaald zijn ten eerste op basis van de door taxateurs toegepaste discontovoeten full waarderingen in de dataset van het validatieonderzoek 2018 en ten tweede door effectstudies en backtesting waarbij de uitkomsten uit de analyse van de dataset afgezet worden tegen een aanvaardbare en verklaarbare waardeontwikkeling.

De hoogte van de disconteringsvoet is afhankelijk van de volgende kenmerken van de woning:

- Het bouwjaar verdeeld in zeven klassen
- Het type verhuureenheid verdeeld in twee klassen: EGW en MGW
- Het COROP-gebied plus de vier grote gemeenten waarin de verhuureenheid gelegen is
- Het COROP-gebied plus de vier grote gemeenten voor het weerspiegelen van de disconteringsvoet in 2019
- Het scenario doorexploiteren of uitponden voor de waardering in twee klassen
- Het feit of een verhuureenheid gelegen is in een krimp- en/of aardbevingsgebied.

In een vergelijking weergegeven is de disconteringsvoet gelijk aan:

$$dv = dv_{\text{Ref}} + d_{\text{Bouwjaar}} + d_{\text{Type}} + d_{\text{Regio}} + d_{\text{Gebied}} + d_{\text{Scenario}} + d_{\text{Markt}}$$

Hierin geldt:

- **dv**: is de te bepalen disconteringsvoet
- **dvRef**: is de disconteringsvoet van het referentieobject ultimo 2018, exclusief dMarkt
- **dBouwjaar**: is de op- of afslag op de disconteringsvoet gerelateerd aan de bouwjaarklasse
- **dType**: is de op- of afslag op de disconteringsvoet gerelateerd aan het type verhuureenheid
- **dRegio**: is de op- of afslag op de disconteringsvoet gerelateerd aan de ligging van de verhuureenheid
- **dGebied**: is de opslag op de disconteringsvoet indien de verhuureenheid in een krimpgebied ligt
- **dScenario**: is de op- of afslag op de disconteringsvoet gerelateerd aan het waarderingsscenario
- **dMarkt**: is de op- of afslag gerelateerd aan de marktontwikkelingen in 2019 en hun effect op de disconteringsvoet. De op basis van het validatieonderzoek 2018 bepaalde factoren leiden immers tot de disconteringsvoet op 31-12-2018. Om de disconteringsvoet op 31-12-2019 te bepalen moeten de marktontwikkelingen en hun effect meegenomen worden.

In de volgende tabellen worden de parameters gegeven.

Referentieobject disconteringsvoet	
Kenmerk	Klasse
Bouwjaarklasse	1975 tot 1990
Type verhuureenheid	MGW
COROP plus G4	's-Gravenhage
Waarderingsscenario	Doorexploiteren
Disconteringsvoet ultimo 2018	6,18% (dvRef)
Disconteringsvoet ultimo 2019	5,98% (dv)

Tabel 34: referentieobject disconteringsvoet

Bouwjaarklasse	Opslag %-punt	Bouwjaarklasse	Opslag %-punt
< 1920	minus 0,08%	≥ 1975 < 1990	0,00%
≥ 1920 < 1940	0,08%	≥ 1990 < 2005	minus 0,17%
≥ 1940 < 1960	0,14%	≥ 2005	minus 0,32%
≥ 1960 < 1975	0,11%		

Tabel 35: opslag disconteringsvoet bouwjaarklasse: dBouwjaar

Type verhuureenheid	Opslag %-punt
EGW	minus 0,20%
MGW	0,00%

Tabel 36: opslag disconteringsvoet type: dType

COROP-gebied G4	Opslag %-punt	COROP-gebied G4	Opslag %-punt
Oost-Groningen	2,30%	Agglomeratie Haarlem	0,01%
Delfzijl en omgeving	1,98%	Zaanstreek	0,21%
Overig Groningen	0,89%	Groot-Amsterdam	0,32%
Noord-Friesland	1,28%	Het Gooi en Vechtstreek	0,28%
Zuidwest-Friesland	1,41%	Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	0,05%
Zuidoost-Friesland	1,29%	Agglomeratie 's-Gravenhage	0,42%
Noord-Drenthe	1,30%	Delft en Westland	0,05%
Zuidoost-Drenthe	1,29%	Oost-Zuid-Holland	0,21%
Zuidwest-Drenthe	1,22%	Groot-Rijnmond	0,92%
Noord-Overijssel	1,01%	Zuidoost-Zuid-Holland	0,77%
Zuidwest-Overijssel	0,86%	Zeeuwsch-Vlaanderen	1,05%
Twente	0,78%	Overig Zeeland	1,09%
Veluwe	0,91%	West-Noord-Brabant	1,17%
Achterhoek	1,49%	Midden-Noord-Brabant	1,08%
Arnhem/Nijmegen	0,76%	Noordoost-Noord-Brabant	0,72%
Zuidwest-Gelderland	0,84%	Zuidoost-Noord-Brabant	0,28%
Utrecht	0,10%	Noord-Limburg	1,26%
Kop van Noord-Holland	1,11%	Midden-Limburg	1,29%
Alkmaar en omgeving	0,73%	Zuid-Limburg	1,68%
IJmond	0,17%	Flevoland	0,73%
G4	Opslag %-punt	G4	Opslag %-punt
Amsterdam	-0,47%	Rotterdam	-0,09%
's-Gravenhage	0,00%	Utrecht (gemeente)	-0,38%

Tabel 37: opslag disconteringsvoet per gebied COROP-gebied en G4: dRegio

Type gebied	Opslag %-punt
Aardbevings- en krimpgebied	1,54 %
Aardbevingsgebied	1,33 %
Krimpgebied	0,22 %
Overig gebied	0,00 %

Tabel 38: opslag disconteringsvoet gebied: dGebied

Waarderingsscenario	Opslag %-punt
Doorexploiteren	0,00%
Uitponden	0,40%

Tabel 39: opslag disconteringsvoet waarderingsscenario: dScenario

COROP-gebied G4	Opslag %-punt	COROP-gebied G4	Opslag %-punt
Oost-Groningen	-0,30%	Agglomeratie Haarlem	-0,20%
Delfzijl en omgeving	-0,30%	Zaanstreek	-0,20%
Overig Groningen	-0,30%	Groot-Amsterdam	-0,20%
Noord-Friesland	-0,30%	Het Gooi en Vechtstreek	-0,20%
Zuidwest-Friesland	-0,30%	Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	-0,20%
Zuidoost-Friesland	-0,30%	Agglomeratie 's-Gravenhage	-0,10%
Noord-Drenthe	-0,30%	Delft en Westland	-0,10%
Zuidoost-Drenthe	-0,30%	Oost-Zuid-Holland	-0,20%
Zuidwest-Drenthe	-0,30%	Groot-Rijnmond	-0,30%
Noord-Overijssel	-0,30%	Zuidoost-Zuid-Holland	-0,20%
Zuidwest-Overijssel	-0,20%	Zeeuwsch-Vlaanderen	-0,20%
Twente	-0,20%	Overig Zeeland	-0,20%
Veluwe	-0,20%	West-Noord-Brabant	-0,30%
Achterhoek	-0,30%	Midden-Noord-Brabant	-0,30%
Arnhem/Nijmegen	-0,30%	Noordoost-Noord-Brabant	-0,30%
Zuidwest-Gelderland	-0,20%	Zuidoost-Noord-Brabant	-0,20%
Utrecht	-0,20%	Noord-Limburg	-0,20%
Kop van Noord-Holland	-0,30%	Midden-Limburg	-0,20%
Alkmaar en omgeving	-0,20%	Zuid-Limburg	-0,20%
IJmond	-0,20%	Flevoland	-0,30%
G4	Opslag %-punt	G4	Opslag %-punt
Amsterdam	-0,10%	Rotterdam	-0,20%
's-Gravenhage	-0,20%	Utrecht (gemeente)	-0,10%

Tabel 40: opslag of afslag disconteringsvoet marktontwikkeling 2019: dMarkt

5.2.19 Disconteringsvoet woongelegenheden: studenten- en extramurale zorgeenheden

De disconteringsvoet is de marktconforme rendementseis waartegen de verwachte toekomstige inkomsten en uitgaven contant worden gemaakt. Voor studenten- en extramurale zorgeenheden geldt dat alleen wordt gewerkt met een doorexploiteerscenario. De disconteringsvoet wordt opgebouwd uit de volgende drie onderdelen:

- De risicovrije rentevoet.
- De vastgoedsector specifieke opslag.
- De opslag voor het markt- en objectrisico.

De hoogte van de risicovrije rentevoet wordt bepaald aan de hand van het 24-maands historisch gemiddelde van de 10-jaar EURO area yield curve gebaseerd op triple AAA rated staatsobligaties zoals gepubliceerd door de ECB. Doordat gebruik wordt gemaakt van het 24-maands gemiddelde, worden incidentele pieken van de rente op de peildatum van de waardering voorkomen.

De vastgoed sectorspecifieke opslag is een vastgoedsector gebonden risico-opslag, welke dient ter compensatie voor het extra risico dat wordt gelopen voor het investeren in vastgoed, ten opzichte van de risicovrije rente. Het percentage voor de vastgoedsector specifieke opslag is ontleend aan waarderingsgegevens van toegelaten instellingen.

Opbouw disconteringsvoet	
Risicovrije rentevoet	0,26%
Vastgoed sectorspecifieke opslag	5,54%

Tabel 41: risicovrije rentevoet en vastgoed opslag

De opslagen voor het markt- en objectrisico zijn gecombineerd. Deze gecombineerde opslag is afhankelijk gesteld van drie kenmerken van de verhuureenheden:

- Bouwjaar ingedeeld in vijf bouwjaarklassen.
- Type verhuureenheid ingedeeld in vier typen.
- Regio ingedeeld in vier regio's.

Kenmerk	Klasse
Bouwjaarklasse	< 1960
Type verhuureenheid	Studenteneenheid
Regio	West
Disconteringsvoet	6,30%
Opslag voor markt- en objectrisico	0,50%

Tabel 42: referentieobject studenten- en extramurale zorgeenheden

De totale disconteringsvoet voor het referentie-object bedraagt 6,30%. Aangezien de risicovrije

rentevoet en de vastgoedsector specifieke opslag samen op 5,80% uitkomen, kan afgeleid worden dat bij het referentieobject de opslag voor het markt- en objectrisico 0,50%-punt bedraagt. Om tot de disconteringsvoet van de afzonderlijke verhuureenheden te komen, wordt gebruik gemaakt van het referentieobject. De onderstaande tabellen geven de op- en afslagen ten opzichte van het referentieobject weer bij elk van de onderscheiden kenmerken. Door per verhuurbare eenheid de kenmerken te bepalen en vervolgens de relevante op- en afslagen op te tellen bij, respectievelijk af te trekken van de totale disconteringsvoet van het referentieobject, ontstaat de disconteringsvoet van de overige verhuureenheden.

Bouwjaarklasse	Opslag in %-punt
< 1960	0,00%
1960 – 1974	0,13%
1975 – 1989	-0,06%
1990 – 2004	-0,25%
≥ 2005	-0,50%

Tabel 43: effect bouwjaarklasse op disconteringsvoet studenten- en extramurale zorgeenheden

Type	Opslag in %-punt
Studenteneenheid	0,00%
Zorgeenheid (extramuraal)	0,60%

Tabel 44: effect type verhuureenheid op disconteringsvoet studenten- en extramurale zorgeenheden

Regio	Opslag in %-punt
Noord	0,75%
Oost	0,45%
Zuid	0,70%
West	0,00%

Tabel 45: effect regio op disconteringsvoet studenten- en extramurale zorgeenheden

5.2.20 Eindwaarde

De eindwaarde is de marktwaarde van het waarderingscomplex aan het einde van het 15e jaar. Deze waarde is gelijk aan de contante waarde van de verwachte kasstromen die vanaf het 16e exploitatiejaar worden verwacht. Deze eindwaarde wordt vervolgens contant gemaakt met de gehanteerde disconteringsvoet naar de waardepeildatum en is zo onderdeel van de marktwaarde. De berekening van de eindwaarde verschilt in het doorexploiteerscenario ten opzichte van het

uitpondscenario.

5.2.20.1 Eindwaarde in het doorexploteerscenario

Bij de berekening van de eindwaarde in het doorexploteerscenario wordt vanaf het 16e jaar wederom verondersteld dat sprake is van doorexploteeren met een voortdurende looptijd.

De benadering op basis van voortdurende looptijd is voorgeschreven.

Alle afzonderlijke kasstromen ontwikkelen zich met de eigen groeivoet. Voor de onderhoudskosten bijvoorbeeld is de groeivoet gelijk aan stijging van de bouwkostenindex. Bij huurdersmutatie wordt, waar dat aan de orde is, de huur opgetrokken naar de markthuur of de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem of, bij studenteneenheden, de kwaliteitskortingsgrens. Voor woningen met een huur onder de liberalisatiegrens blijft de verhuurderheffing van toepassing op basis van het vanaf 2019 gehanteerde percentage van de WOZ-waarde, tenzij een VHE is vrijgesteld van verhuurderheffing.

In de voorgaande handboeken werd rekening gehouden met veroudering door de kosten van instandhoudingsonderhoud met 100% te verhogen vanaf het 16^{de} jaar: de zogenaamde verouderingsopslag.

In het handboek 2019 komt deze opslag te vervallen. Dit omdat vanaf het handboek 2019 specifieke normen voor onderhoud in het doorexploteerscenario zijn geïntroduceerd (zie paragraaf 5.2.5).

De eindwaarde aan het eind van het 15e jaar is gelijk aan al deze kasstromen, contant gemaakt met de gehanteerde disconteringsvoet.

Let op: de op deze manier bepaalde eindwaarde is de bruto eindwaarde. Op deze eindwaarde moeten de overdrachtskosten (zie paragraaf 5.2.21) nog in mindering worden gebracht om zo de netto eindwaarde te bepalen.

De eindwaarde in het doorexploteerscenario komt nu uitsluitend voort uit het voortzetten van de exploitatie.

De eindwaarde in het uitpondscenario op zijn beurt komt voort uit het voortzetten van uitponden.

5.2.20.2 Eindwaarde in het uitpondscenario

De eindwaarde in het uitpondscenario is gebaseerd op het verder uitponden van de, aan het eind van het 15e jaar, nog niet verkochte woongelegenheden. Hierbij wordt de mutatiekans met 50% gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans die wordt gehanteerd in het doorexploteerscenario. De kasstromen van de dan nog verhuurde woongelegenheden verlopen zoals in het doorexploteerscenario, inclusief de verhuurderheffing voor zover van toepassing, en de opslag voor veroudering. De eindwaarde op het eind van het 15e jaar is dan weer gelijk aan al deze

kasstromen contant gemaakt met de gehanteerde disconteringsvoet.

N.B.

Bij het bepalen van de eindwaarde in het uitpondscenario wordt wel gerekend met een verouderingsopslag van 100% voor instandhoudingsonderhoud. Dit in tegenstelling tot de eindwaarde in het doorexploiteerscenario zoals beschreven in de voorgaande paragraaf. Dat betekent dat vanaf het 16^e jaar wordt gerekend met een verdubbeling van de kosten van instandhoudingsonderhoud.

5.2.20.3 Toelichting uitwerking eindwaarde op basis voortdurende looptijd

De eindwaarde ultimo jaar 15 kan op twee eindwaardescenario's worden berekend:

- een eindwaardescenario op basis van uitponden
- of een eindwaardescenario op basis van doorexploiteren.

In beide eindwaardescenario's wordt de eindwaarde in de basisversie berekend op basis van een voortdurende looptijd benadering.

- Theoretisch geldt dat de contante waarde van een oneindig gelijkblijvend kasstroom CF tegen een discontovoet d gelijk is aan CF/d .
- Eveneens geldt dat een de contante waarde van een kasstroom CF die jaarlijks met een groeivoet g stijgt gelijk is aan $CF/(d - g)$ **(1)**. Deze principes kunnen gebruikt worden in de eindwaarde berekening.

Kapitalisatiefactoren

De kasstromen in jaar 15 (CF_{15}) vormen de basis voor de eindwaardeberekening. De eindwaarde geldt ultimo jaar 15 en begint dus met de kasstroom in jaar 16. De kasstroom medio jaar 16 moet dus eerst nog gecorrigeerd worden voor de groeifactor g : $CF_{16} = CF_{15} * (1 + g)$. Ook moet voor de bepaling van de contante waarde van de eindwaarde EW nog gecorrigeerd worden vanwege het medio jaar disconteren: $EW = EW * (1 + d)^{0,5}$.

Het invoeren van deze gegevens in vergelijking **(1)** uit de voorgaande paragraaf geeft de vergelijking voor de eindwaarde ultimo jaar 15 gegeven een kasstroom CF_{15} in jaar 15, een discontovoet d en een groeifactor g :

$$EW = CF_{15} * (1 + d)^{0,5} * (1 + g) / (d - g).$$

Deze vergelijking kan geschreven worden als $EW = CF_{15} * K$, waarbij K een kapitalisatiefactor is gelijk aan $(1 + d)^{0,5} * (1 + g) / (d - g)$. **(2)**

Indien daarnaast sprake is van een mutatiegraad m , dan neemt een kasstroom jaarlijks mogelijk af met $(1 - m)$. Dat betekent dat de groeifactor niet gelijk is aan $1 + g$ maar aan $(1 - m) * (1 + g)$ en g gelijk aan $(1 - m) * (1 + g) - 1$. Invoeren in vergelijking **(2)** geeft:

$$EW = CF_{15} * (1 + d)^{0.5} * (1 - m) * (1 + g) / (d - ((1 - m) * (1 + g) - 1)).$$

Wanneer ervan uitgegaan wordt dat in het doorexploiteerscenario het complex aan het einde van de beschouwingsperiode in de verhuur blijft, zal de huurkasstroom vanaf jaar 16 uit drie componenten bestaan:

1. Het deel dat begin jaar 16 geharmoniseerd is en al op de maximale huur zit.
2. Het deel dat begin jaar 16 nog niet is geharmoniseerd en ieder jaar afneemt, omdat het alsnog wordt geharmoniseerd.
3. Het deel dat ná begin jaar 16 alsnog wordt geharmoniseerd. Dit deel wordt ieder jaar groter.

Voor al deze drie kasstromen wordt een aparte kapitalisatiefactor berekend. Hierbij maken we de volgende aannames:

- De huur wordt jaarlijks opgehoogd met een percentage g (de prijsinflatie).
- De disconteringsvoet is gelijk aan d.
- Huurdersmutaties vinden plaats op basis van een mutatiegraad m.

Dan worden de volgende kapitalisatiefactoren berekend voor de huur:

1. Het geharmoniseerde deel zit al op de maximale huur. Deze huur stijgt jaarlijks met de groeivoet g en wordt contant gemaakt tegen een disconteringsvoet d. Omdat kasstromen halverwege het jaar vallen en de eindwaarde ultimo jaar, vindt nog een correctie plaats op het contant maken. De kapitalisatiefactor is dan:

$$K1 = (1 + d)^{0.5} * (1 + g) / (d - g)$$

2. Het niet geharmoniseerde deel van de huur neemt af met mutatiegraad m. Hierbij is de kapitalisatiefactor:

$$K2 = (1 + d)^{0.5} * ((1 - m) * (1 + g)) / (d - ((1 - m) * (1 + g) - 1))$$

Door het wegwerken van haakjes kan deze vergelijking ook geschreven worden als:

$$K2 = (1 + d)^{0.5} * (1 + g - m - m * g) / (d - (g - m - m * g))$$

3. De kapitalisatiefactor voor de kasstroom voor het deel dat vanaf jaar 16 alsnog harmoniseert is gelijk aan het verschil van de eerste twee kapitalisatiefactoren:

$$K3 = K1 - K2$$

Deze drie kapitalisatiefactoren zijn algemeen toepasbaar, hiermee kunnen dus alle kasstromen in zowel het doorexploiteer- als het uitpondscenario worden gekapitaliseerd.

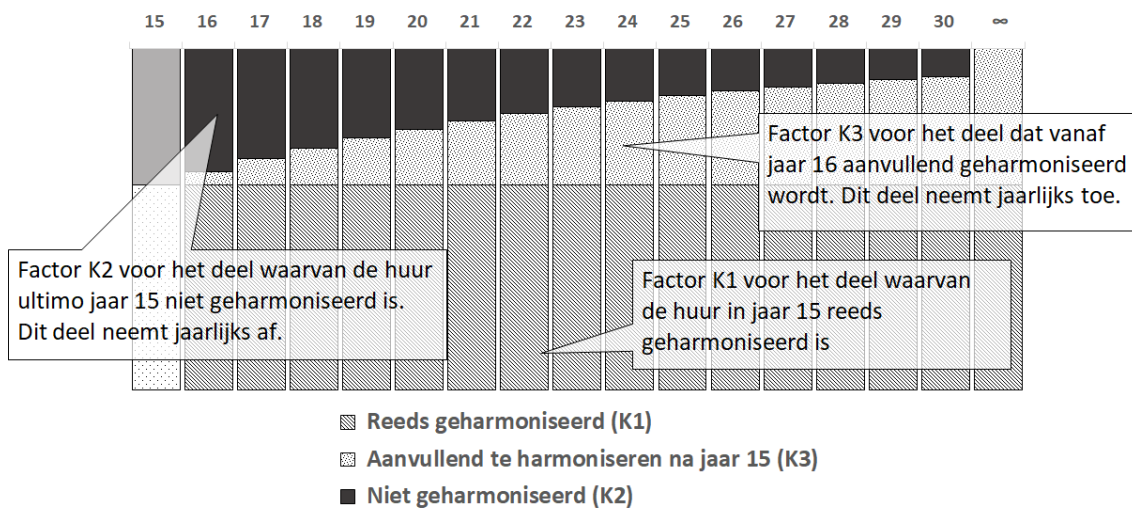
- In het doorexploiteerscenario zijn alle drie kapitalisatiefactoren nodig vanwege de huurharmonisatie.
- Voor de exploitatiekasstromen volstaat in het doorexploiteerscenario de factor K1 omdat deze kasstromen niet afhankelijk zijn van de mutatiegraad. Woningen blijven immers in exploitatie.
- Alleen voor de verhuurderheffing geldt in het doorexploiteerscenario mogelijk de factor K2 als een woning bij mutatie en huurharmonisatie een huur boven de liberalisatiegrens krijgt.

Als de huur na mutatie/huurharmonisatie onder de liberalisatiegrens blijft, dan geldt de factor K1 omdat dit deel immers hetzelfde blijft. Uiteraard betreft het hier de geïndexeerde liberalisatiegrens.

- In het uitpondscenario is er geen sprake van huurharmonisatie omdat woningen bij mutatie verkocht worden. In het uitpondscenario is daarom uitsluitend de kapitalisatiefactor K2 van toepassing: alle kasstromen nemen af als gevolg van de verkoop van woningen.

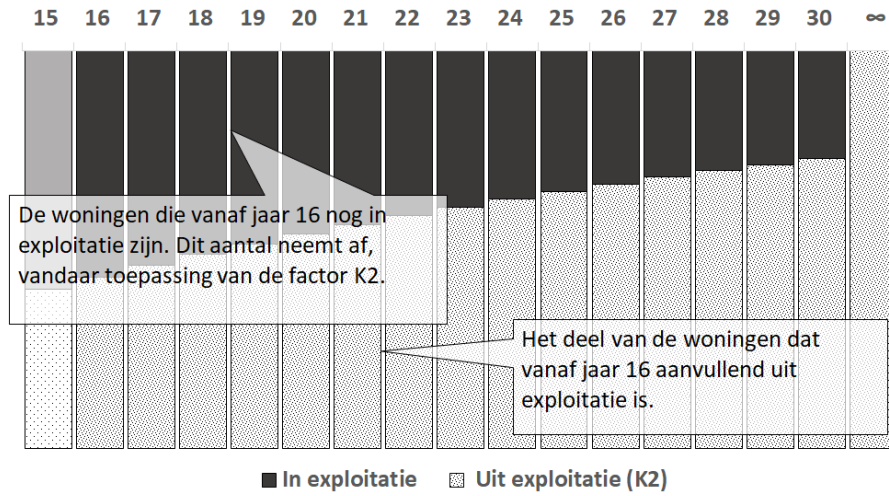
Het verschil tussen de twee scenario's en de te gebruiken kapitalisatiefactor voor huurinkomsten is hieronder schematisch weergegeven.

Schematische weergave eindwaarde doorexploiteren en de betekenis van de kapitalisatiefactoren



Figuur 1: schematische weergave eindwaarde doorexploiteren en toepassing kapitalisatiefactoren.

Schematische weergave eindwaarde uitponden en de betekenis van de kapitalisatiefactor



Figuur 2: schematische weergave eindwaarde uitponden en toepassing kapitalisatiefactor.

Bij het berekenen van de kapitalisatiefactor moet rekening gehouden worden met het feit dat kasstromen een specifieke groeivoet g hebben.

In onderstaande tabel wordt aangegeven welke kapitalisatiefactor per kasstroom wordt gebruikt, uitgesplitst voor de verschillende scenario's:

Marktwwaardescenario	Groeivoet (g)	Doorexploiteren	Uitponden
Eindwaardescenario		Doorexploiteren	Uitponden
Opbrengsten			
Huur	prijsinflatie		K2
Reeds begin jaar 16 geharmoniseerd		K1	
Begin jaar 16 nog niet geharmoniseerd		K2	
Vanaf jaar 16 alsnog te harmoniseren		K3	
Verkoopopbrengsten*	leegwaardestijging/ prijsinflatie ¹⁵	n.v.t.	K2
Uitgaven			
Onderhoud	bouwkostenstijging	K1	K2
Beheer	loonstijging	K1	K2
Overig	prijsinflatie	K1	K2
Verhuurderheffing	leegwaardestijging	K1 of K2 ¹⁶	K2
Verkoopkosten*	loonkostenstijging	n.v.t.	K2
Verouderingsopslag	bouwkostenstijging	K1	K2
Te hanteren mutatiegraad (als percentage van de mutatiegraad voor het doorexploiteerscenario)		100%	50%

Tabel 46: eindwaardescenario

Voor de berekening van de eindwaarde geldt verder nog het volgende:

- Bij een negatieve eindwaarde op complexniveau, wordt de eindwaarde op complexniveau

¹⁵ In de basisversie is voor parkeergelegenheden de leegwaardestijging gelijkgesteld aan de prijsinflatie. Voor parkeergelegenheden geldt daarom bij het bepalen van de eindwaardede prijsinflatie als groeivoet. Voor woongelegenheden is de groeivoet de leegwaardestijging.

¹⁶ De factor K1 toepassen als de huur bij harmonisatie na mutatie onder de liberalisatiegrens blijft. K2 toepassen als de huur na harmonisatie boven de liberalisatiegrens komt.

afgekapt op € 0,-.

- In bijlage 8 bij dit handboek zijn twee voorbeelden opgenomen van het toepassen van deze berekening.

5.2.20.4 Correctiefactor verkoopkosten en verkoopopbrengsten eindwaarde uitponden

In de bijlage 17.2 is een voorbeeld opgenomen van de eindwaardeberekening in het uitpondscenario. Daar staat ook een uitgebreide toelichting. Hier wordt één belangrijk aspect van die berekening toegelicht.

De kasstromen verkoopkosten en verkoopopbrengsten in jaar 15 zijn gebaseerd op de mutatiegraad in jaar 15. Omdat het uitgangspunt is dat de mutatiegraad voor de eindwaarde gelijk is aan 50% van de oorspronkelijke mutatiegraad doorexpluiten, geldt vanaf jaar 16 een andere mutatiegraad. Daarom moeten de basiskasstromen voor de eindwaarde gecorrigeerd worden met een factor.

- Stel de mutatiegraad doorexpluiten is 7,0%
- In de basisversie wordt in het scenario uitponden de mutatiegraad vanaf jaar 6 gesteld op 70% van de mutatiekans doorexpluiten dus 4,9%
- Voor de eindwaarde is de mutatiekans gelijk aan 50% van de oorspronkelijke mutatiegraad, dus 3,5%
- De kasstromen verkoopkosten- en opbrengsten in jaar 15 zijn daarmee gebaseerd op een 4,9% mutatiegraad. Voor de eindwaardeberekening geldt een mutatiegraad van 3,5%. Dat betekent dat de genoemde uitgangskasstromen voor de eindwaarde moeten worden bijgesteld met een factor gelijk aan $3,5\% \text{ gedeeld door } 4,9\%$ is circa 0,71.

In bijlage 17.2 is weergegeven hoe dit uitpakt in een voorbeeldberekening.

5.2.21 Overdrachtskosten

Tot slot zijn de overdrachtskosten van belang. De overdrachtskosten zijn de overdrachtsbelasting en de overige kosten, bestaande uit de notaris- en de registratiekosten bij de verkoop van het waarderingscomplex in verhuurde staat. De overdrachtskosten worden weergegeven als een percentage van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Overdrachtskosten zijn ook van toepassing op de eindwaarde.

De volgens de in de vorige paragraaf beschreven methode gevonden eindwaarde is de eindwaarde VON ultimo jaar 15. Voor de DCF is de eindwaarde k.k. van belang. Het gaat immers om een netto kasstroom ultimo jaar 15: een schatting van het bedrag dat een fictieve koper op dat moment bereid is te betalen. Die koper zal daarbij rekenen houden met overdrachtskosten.

De werkelijk kasstroom eind jaar 15 is daarom de eindwaarde k.k. welke gelijk is aan de eindwaarde $VON/(1 + \%overdrachtskosten)$. De eindwaarde k.k. is de kasstroom ultimo jaar 15 binnen de DCF berekening. De kasstroom eindwaarde k.k. maakt vervolgens verdisconteerd onderdeel uit van de marktwaarde VON.

Overdrachtskosten	Marktwaarde	Beleidswaarde
Overdrachtsbelasting	2%	0%
Overige aankoopkosten	1%	0%
Totale overdrachtskosten	3%	0%

Tabel 47: overdrachtskosten marktwaarde en beleidswaarde.

5.2.22 Overige punten

- Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op waardepeildatum 31 december 2019 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, dient hier bij de waardering rekening mee te worden gehouden. Zie voor de beschrijving hiervan "Bijlage 1 Definities: onherroepelijke verlichting tot sloop".
- Bij studenteneenheden en extramurale zorgeenheden wordt in de basisversie verondersteld dat deze zich in complexen bevinden die niet worden uitgepond. Dit betekent dat voor deze verhuureenheden alleen het doorexploteerscenario van toepassing is.
- Bij toepassing van de full versie kan een uitzondering worden gemaakt op het hanteren van zowel een doorexploteer- als een uitpondscenario, indien op basis van een marktanalyse wordt aangetoond dat één van beide scenario's niet realistisch is in de markt.

5.2.23 Nadere toetsing

- De minimale marktwaarde van een complex is € 0,-.
- De modelmatige bepaalde marktwaarde van een complex ligt ten opzichte van de geïndexeerde WOZ-waarde over het algemeen binnen een bandbreedte van 50% en 125%. Indien dit niet het geval is, is een nadere beoordeling van de gebruikte objectgegevens nodig om te bezien of deze juist zijn. Indien de gebruikte objectgegevens juist blijken te zijn, behoeft de marktwaarde niet te worden aangepast.

6 BEDRIJFSMATIG, MAATSCHAPPELIJK en ZORG ONROEREND GOED

In dit hoofdstuk worden de te hanteren gegevens en de uitgangspunten voor de waardebeoordeling van bedrijfsmatig (BOG) en maatschappelijk (MOG) en intramuraal zorgvastgoed (ZOG) uiteengezet. Voor de waardebeoordeling is het belangrijk om onderscheid te maken tussen de *objectgegevens* en de *modelparameters*.

De **objectgegevens** komen uit de basisadministratie van de toegelaten instelling. De objectgegevens zijn specifieke gegevens die voor BOG en MOG op het niveau van het verhuurcontract beschikbaar dienen te zijn.

Voor ZOG moeten de objectgegevens op het niveau van verhuureenheid beschikbaar zijn.

De **modelparameters** zijn die gegevens die noodzakelijk zijn voor de berekening van de marktwaarde. Over deze waarden geeft dit handboek uitsluitend.

Voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van BOG/MOG/ZOG, wordt ten opzichte van de waardering van woongelegenheden een aangepast rekenmodel gebruikt. Een belangrijk verschil met het model voor de woongelegenheden is dat voor BOG/MOG/ZOG alleen wordt gewerkt met een doorexploiteerscenario en dat er geen sprake is van een uitpondscenario.

ZOG kent in sommige gevallen specifieke contracten, daar waar ZOG afwijkt van BOG en MOG zijn in de tabellen andere gegevens opgenomen om hiermee om te kunnen gaan. De full variant biedt extra mogelijkheden om met de specifieke contractvormen en afspraken die intramuraal zorgvastgoed kent om te gaan.

Bedrijfsmatig, en maatschappelijk en zorg onroerend goed zijn erg heterogeen. Dit leidt ertoe dat een uniform model veelal niet geschikt is om dit type vastgoed te waarderen. Toegelaten instellingen hebben bij dit type vastgoed de vrijheid om de full versie toe te passen. Indien de huursom van niet-reguliere woningen, bedrijfsmatig, maatschappelijk en intramuraal zorgvastgoed tezamen meer dan 5% van de totale huursom uitmaakt of van de DAEB-tak of de niet-DAEB tak afzonderlijk, is toepassing van de full versie met de inschakeling van een externe taxateur verplicht.

6.1 Objectgegevens

De volgende tabel bevat een overzicht van de specifieke objectgegevens voor BOG/MOG/ZOG van de toegelaten instelling. Anders dan bij woongelegenheden worden bij BOG/MOG/ZOG m² BVO en m² VVO als basiseenheden gebruikt. Een ander verschil tussen woongelegenheden en BOG is dat alle genoemde bedragen exclusief BTW zijn, tenzij expliciet anders vermeld. Bij MOG en ZOG zijn de bedragen inclusief BTW, tenzij expliciet anders vermeld.

Objectgegevens	Beschrijving	Niveau
Waarderingscomplex		
Id waarderingscomplex	Unieke identificatiecode van het waarderingscomplex.	complex
Verhuureenheid		
Id verhuurcontract	Unieke identificatiecode van het verhuurcontract die aansluit bij de basisadministratie.	VHE
Postcode	Viercijferige postcode van de verhuureenheid.	VHE
Type verhuureenheid	Type van de verhuureenheid naar BOG, MOG en ZOG.	VHE
Bouwjaar	BOG-MOG: Bouwjaar van de verhuureenheid. ZOG: Bouwjaar van het complex vallend onder het verhuurcontract.	VHE
ZOG – aantal plekken verhuurcontract	Het aantal plekken dat onder één en hetzelfde verhuurcontract valt	VHE
Oppervlakte VVO	Verhuurbaar vloeroppervlak (VVO) in m ² van de verhuureenheid	VHE
Oppervlakte BVO	Bruto vloeroppervlak (BVO) in m ² van de verhuureenheid.	VHE
Ingangsdatum huurcontract	Datum waarop de contracthuur van kracht wordt, of is geworden.	VHE
Einddatum huurcontract	Datum waarop de contracthuur wordt beëindigd c.q. verlengd.	VHE
Actuele contracthuur	Overeengekomen kale jaarhuur van het verhuurcontract op peildatum 31-12-2019.	VHE
Markthuur	BOG/MOG: Markthuur per jaar per m ² vvo van het verhuurcontract op peildatum. ZOG: markthuur per verhuurcontract op peildatum.	VHE
Indicatie verlenging huurcontract	Is wel of niet sprake van een verwachte verlenging van het verhuurcontract.	VHE

Objectgegevens	Beschrijving	Niveau
Herzieningshuur	Nieuwe contracthuur als gevolg van contracthernieuwing (aan einde looptijd) voor huidige huurder.	VHE
Contractduur bij verlenging of nieuw contract	De verwachte duur van een verlengd of nieuw contract in jaren. ¹⁷ Indien onbekend, dan wordt standaard uitgegaan van een periode van 5 jaar.	VHE
Aanvangsleegstand	Wel of geen aanvangsleegstand Staat de eenheid leeg op het beschouwingsmoment 31-12-2019	VHE
WOZ-waarde	BOG/MOG: WOZ-waarde van het contract voor belastingjaar 2019, die als waardepeildatum 01-01-2018 kent. ZOG: WOZ-waarde van de verhuureenheid voor belastingjaar 2019, die als waardepeildatum 01-01-2018 kent.	VHE
Achterstallig onderhoud	Wel of geen achterstallig onderhoud nodig om de verhuureenheid op de lange termijn te kunnen blijven exploiteren, ten dele gebaseerd op de meerjaren onderhouds prognose (MJOP).	VHE
Achterstallig onderhoud bedrag	Indien van toepassing, het bedrag waarmee achterstallig onderhoud kan worden verholpen. Dit bedrag kan gebaseerd zijn op de meerjarenprognose.	VHE
Erfpacht	Wel of geen erfpacht bij de verhuureenheid, met de indeling: geen erfpacht, eeuwigdurend afgekocht erfpacht, tijdelijk erfpacht met canon, tijdelijk erfpacht afgekocht.	VHE
Waardecorrectie erfpacht	De contante waarde op peildatum 31-12-2019 van toekomstige erfpachtverplichtingen (zie paragraaf 5.2.17).	VHE

Tabel 48: objectgegevens BOG, MOG en ZOG

¹⁷ De contractduur hoeft niet persé hele jaren te zijn. Een contractduur van bijvoorbeeld 2,5 jaar is gelijk 30 maanden.

6.2 Modelparameters

Met de modelparameters vindt de modelmatige waardering plaats, uitgaande van de objectgegevens, die in het voorafgaande zijn beschreven. Het betreft hier de modelparameters voor de basisversie. Verderop zullen de afwijkingen worden beschreven die mogelijk zijn op de modelparameters in de full versie.

6.2.1 Markthuren

- De markthuur is voor BOG-MOG de huurprijs per jaar per vierkante meter VVO die, uitgaande van optimale marketing en verhuur, kan worden gerealiseerd op waardepeildatum. Daarbij geldt dat de markthuur wordt gebruikt voor het bepalen van de nieuwe huur nadat een verhuurcontract is beëindigd. De markthuur wordt door de toegelaten instelling per jaar in m² VVO van het contract als objectgegeven opgegeven gebaseerd op gegevens uit de markt van vergelijkbare objecten.
- De markthuur is voor ZOG de huurprijs per maand die, uitgaande van optimale marketing en verhuur, kan worden behaald op de waardepeildatum. Daarbij geldt dat de markthuur in het doorexploiteerscenario wordt gebruikt voor het bepalen van de nieuwe huur nadat een verhuureenheid is gemuteerd. De markthuur wordt door de toegelaten instelling per jaar per verhuurcontract als objectgegeven opgegeven.

6.2.2 Huurinkomsten en huurstijging

- De huurinkomsten voor BOG-MOG worden bepaald op basis van de gegevens van de huidige huurcontracten. De huidige contractuur wordt tot de einddatum opgenomen en op het moment van de einddatum zijn er twee mogelijkheden:
 - Het huidige huurcontract wordt verlengd (en/of herzien).
 - Het huidige huurcontract wordt opgezegd.
- De huurinkomsten voor ZOG worden bepaald op basis van de gegevens van de huidige huurcontracten. De huidige huurcontracten zijn divers en bestaan veelal uit verschillende componenten, onder andere een lineair afschrijvingscomponent en een annuïtair afschrijvingscomponent. Derhalve zijn de contracturen voor de looptijd van het verhuurcontract vrij invulbaar. Daarbij geldt dat de contractuur zodanig moet worden opgegeven voor de looptijd van het verhuurcontract, dat elk jaar een correctie kent voor de prijsinflatie van het voorafgaande jaar. Door het grillige verloop van de contracturen, bestaat de mogelijkheid om voor de gehele looptijd van het verhuurcontract de kale jaarhuur van het verhuurcontract op te geven. Daarbij geldt dat de kale jaarhuur de huur is inclusief de correctie voor de prijsinflatie van het voorafgaande jaar.

Op het moment van de einddatum van het verhuurcontract zijn er twee mogelijkheden:

- Het huidige huurcontract wordt verlengd.
- Het huidige huurcontract wordt opgezegd.

6.2.2.1 Verlenging

Bij verlenging van het huidige contract geldt dat op basis van de afspraken in het contract een nieuwe contractuur wordt opgenomen. Het kan zijn dat het contract voorziet in het indexeren van de laatste contractuur, het herzien van de huur, of een markthuur wordt afgesproken.

6.2.2.2 Opzegging

- Voor BOG-MOG geldt dat indien er aan het einde van het huurcontract wordt verwacht dat opzegging zal plaatsvinden, ervan wordt uitgegaan dat een nieuw marktconform huurcontract kan worden afgesloten. Op dat moment wordt een nieuwe huur opgenomen op basis van de markthuur. Er wordt dan ook rekening gehouden met een periode van leegstand en met mutatiekosten.

De jaarlijkse stijging van de contractuur is bij BOG-MOG in de werkelijkheid meer pluriform dan bij woongelegenheden, waar de contractuur altijd medio jaar wordt aangepast op basis van de prijsinflatie van het voorgaande jaar. Om reden van eenvoud moet bij BOG/MOG echter dezelfde systematiek als bij woongelegenheden aangehouden worden: contracturen stijging met de prijsinflatie van het voorgaand jaar, markthuren met de prijsinflatie in het huidige jaar.

- Voor ZOG geldt dat indien er aan het einde van het huurcontract wordt verwacht dat opzegging zal plaatsvinden, ervan wordt uitgegaan dat een nieuw marktconform huurcontract kan worden afgesloten. Indien een nieuw huurcontract wordt afgesloten, geldt dat de nieuwe contractuur wordt opgenomen. Als het afsluiten van een nieuw huurcontract vereist dat verbouwingsingrepen noodzakelijk zijn, dan geldt dat de kosten die gepaard gaan met deze verbouwingsingrepen als kasstroom worden meegenomen in de DCF- berekening. Deze kosten worden gezien als mutatieonderhoud. De bedragen zijn per m² BVO, inclusief 21% BTW.
- Eventuele leegstand kan voor een resterende periode worden ingerekend in een kalenderjaar volgend op het contracteinde.

6.2.2.3 Contractuur bij verlenging of nieuw contract

Het objectgegeven contractuur bij verlenging of nieuw contract bepaalt de duur van een nieuw of verlengd contract en daarmee de mutaties die mogelijk gedurende de beschouwingsperiode plaatsvinden. Het is mogelijk dat meerdere mutaties of verlengingen plaatsvinden gedurende de 15-jaars periode, bijvoorbeeld als een contract op 1 januari 2021 expireert en de contractuur gelijk is aan vijf jaar. De contractuur is ook van belang voor het berekenen van de eindwaarde en dan specifiek om vast te stellen hoe lang een contract nog doorloopt na het einde van de beschouwingsperiode.

Toelichting uitwerken huurinkomsten

De huurverhoging bij BOG/MOG/ZOG vindt niet, zoals bij woningen, plaats op 1 juli van een kalenderjaar maar op de eerste dag van het volgende contractjaar. Dat vraagt een andere benadering bij het verdelen van een kalenderjaar in een eerste en tweede helft. Bij woningen

bestaan beide helften uit elk zes maanden. Bij BOG/MOG/ZOG hoeft dat niet zo te zijn.

Voorbeeld:

Stel de ingangsdatum van een contract is 10 mei 2017. Het object is 100 m² VVO en de contractuur op peildatum (31 december 2019) is € 100,- per m² VVO. De totale huur op peildatum is dan € 10.000,-. Het is het meest eenvoudig om voor de uitwerking de "bancaire" benadering te gebruiken. In die benadering telt elke maand 30 dagen en een jaar 360 dagen. Het is ook mogelijk met het exact aantal dagen te rekenen, maar dat is complexer. In dit voorbeeld wordt de bancaire benadering gebruikt. De vraag is wat de totale bruto huurkasstroom in 2020 is. De aanname is dat de prijsinflatie in 2020 2,60% is.

- Vóór 10 mei is de contractuur gelijk aan € 10.000. Het aantal dagen dat deze huur geldt is $4 * 30 + 9 = 129$ dagen.
- Vanaf 10 mei is de contractuur gelijk aan $€ 10.000 * (1 + 2,60\%) = € 10.260$. Deze huur geldt voor 231 dagen.
- De totale contractuur in 2020 is dan: $(129/360) * € 10.000 + (231/360) * € 10.260$ is € 10.103,-. Op twee decimalen: € 10.166,83.
- In de exactere benadering zijn er 129 dagen vóór 10 mei en 236 dagen na die datum op een totaal van 365 dagen in het jaar. Dan is de contractuur in 2020 gelijk aan $(129/365) * € 10.000 + (236/365) * € 10.260 = € 10.168,-$. Op twee decimalen: € 10.168,11. Het verschil met de eenvoudige 360 dagen benadering is miniem, te weten € 1,28.

6.2.2.4 Berekening bij geen contract of ontbrekende ingangs- en einddatum

Als voor een contract of verhuureenheid geen contractuur is opgevoerd en geen datum ingang en datum einde van het contract, dan wordt verondersteld dat dit object op peildatum leegstaat en dat er nog niet bekend is wanneer en tegen welke condities het object verhuurd zal worden. Voor dergelijke contracten en verhuureenheden wordt verondersteld:

- Voor dit contract of verhuureenheid is er sprake van aanvangsleegstand. Dit moet opgevoerd worden bij de objectgegevens.
- Vanaf de peildatum geldt een periode van leegstand gelijk aan de in tabel 55 opgenomen mutatieleegstand van 6 maanden.
- Verondersteld wordt dat het object ná deze periode van 6 maanden verhuurd wordt tegen de markthuur tegen een periode gelijk aan de bij objectgegevens opgevoerde 'Contractduur bij verlenging of nieuw contract'.
- Indien geen contractduur is opgevoerd, dan geldt de standaard contractduur van vijf jaren.

6.2.2.5 Berekening bij een contract met een ingangsdatum ná 1 januari 2020

Indien een contract wordt opgevoerd met een ingangsdatum na 1 januari 2020 dan gelden de volgende principes:

- De periode vanaf 1 januari 2020 tot de ingangsdatum van het contract moet als leegstand worden opgevat.
- De opgevoerde contractuur heeft in dat geval als peildatum de ingangsdatum van het

contract, tenzij uitdrukkelijk anders is vermeld.

Standaard contractduur BOG/MOG/ZOG	
Standaard contractduur BOG/MOG/ZOG	vijf kalenderjaren

Tabel 49: standaard contractduur bij BOG/MOG/ZOG

Indien voor een contract of verhuureenheid een ingangsdatum ná de peildatum is opgevoerd, dan wordt verondersteld dat het contract of de verhuureenheid tot die ingangsdatum leegstaat. Die periode kan langer of korter duren dan de 6 maanden bij geen contract. Er is sprake van aanvangsleegstand.

6.2.2.6 *Huur bij verlenging en bij nieuw contract*

Als de einddatum van een contract is bereikt, dan is er sprake van mutatie die óf een verlenging van een contract óf een nieuw contract betreft. Bij korte contractduren kunnen dergelijke mutaties meermaals voorkomen gedurende de beschouwingsperiode van 15 jaar.

- Als bij de objectgegevens verlenging is gekozen, dan wordt verondersteld dat het contract steeds weer opnieuw verlengd wordt. Als daar niet voor is gekozen, dan wordt verondersteld dat contracten steeds weer vernieuwd worden met bijvoorbeeld mutatieleegstand als gevolg.
- Indien gekozen is voor verlenging én er is een herzieningshuur opgevoerd, dan geldt zowel bij de eerste als bij volgende mutaties deze herzieningshuur uiteraard geïndexeerd naar het moment van verlenging.
- Indien gekozen is voor verlenging én er is geen herzieningshuur opgevoerd, dan geldt bij de eerste en volgende mutaties de markthuur.
- Indien is gekozen voor geen verlenging dan geldt bij de eerste en volgende mutaties de markthuur.

De wijze waarop in de basis waardering omgegaan moet worden met al dan niet verlengen is een modelmatige vereenvoudiging. In de praktijk komt het bijvoorbeeld voor dat gerekend wordt met een kans op verlenging. Dergelijke berekeningen zijn complex. In de full waardering is deze benadering wel toegestaan.

6.2.3 **Exploitatiekosten**

De exploitatiekosten bestaan uit de onderhoudskosten, onderscheiden naar instandhoudingsonderhoud, achterstallig onderhoud en mutatieonderhoud. Verder zijn er kosten voor beheer, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten. Deze kostensoorten worden hierna nader toegelicht.

6.2.3.1 Instandhoudingsonderhoud

Het instandhoudingsonderhoud is het onderhoud dat gedurende de 15-jarige DCF-periode nodig is om te verhuren object in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op het moment van waardenen bevindt. Het gaat hierbij niet om investeringen die leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het te verhuren object. Het instandhoudingsonderhoud leidt ook niet tot een hogere huur.

De bedragen voor het instandhoudingsonderhoud zijn ontleend aan waarderingsgegevens van de toegelaten instellingen, die op marktwaarde hebben gewaardeerd, en zijn weergegeven in onderstaande tabel. De bedragen zijn per m² BVO exclusief BTW voor BOG en inclusief 21% BTW voor MOG en ZOG.

Instandhoudingsonderhoud	
Instandhoudingsonderhoud	BOG: € 5,60 per m ² BVO exclusief BTW MOG: € 6,80 per m ² BVO inclusief BTW ZOG: € 9,00 per m ² BVO inclusief BTW

Tabel 50: instandhoudingsonderhoud BOG, MOG en ZOG

6.2.3.2 Mutatiekosten

Mutatiekosten doen zich voor bij opzegging van de huurovereenkomst. Bij de mutatiekosten wordt onderscheid gemaakt tussen mutatieonderhoud en de kosten voor marketing.

Onder het **mutatieonderhoud** worden de kosten verstaan die de verhuurder in het kader van de beëindiging van de huurovereenkomst met de zittende huurder moet maken om het verhuurcontract tegen het geldende marktwaardeniveau opnieuw te kunnen afsluiten. Het gaat daarbij om maatregelen in het kader van instandhoudingsonderhoud, die zich voordoen als direct gevolg van de mutatie.

Onder de kosten voor **marketing** worden de kosten verstaan die de verhuurder in het kader van de marketing moet maken om opnieuw een verhuurcontract af te sluiten. Het gaat daarbij om de kosten die de eigen organisatie van de verhuurder zal moeten maken en daarnaast om de kosten van de makelaar die de verhuurder zal inschakelen.

De technische mutatiekosten en de kosten voor marketing worden alleen in rekening gebracht wanneer er sprake is van opzegging, en niet bij verlenging van de huurovereenkomst.

Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen de subtypen van BOG, MOG en ZOG. De bedragen voor MOG en ZOG zijn inclusief BTW, die voor BOG zijn exclusief BTW.

Mutatiekosten	Technisch mutatieonderhoud	Marketing
Kosten	BOG: € 9,40 per m ² BVO exclusief BTW MOG: €11,40 per m ² BVO inclusief BTW ZOG: €11,40 per m ² BVO inclusief BTW	14% van de marktjaarhuur

Tabel 51: mutatieonderhoud BOG, MOG en ZOG

In veel gevallen is bij vertrek van de huurder volledige renovatie van de binnenkant nodig. In dat geval geldt dat de kosten die gepaard gaan met deze verbouwingsingrepen als achterstallig onderhoud dienen te worden beschouwd.

6.2.3.3 Achterstallig onderhoud

Achterstallig onderhoud of onderhoudsgebreken moeten worden betrokken bij de waardering van het vastgoed. Achterstallig onderhoud zijn kosten die het gevolg zijn van onvoldoende onderhoud of van externe omstandigheden (dalende grondwaterstand, aardbevingen) die een direct gevaar vormen voor de elementaire gebouwprestaties en voor het op lange termijn doorexploiteren van het vastgoed. Dit kan onder meer betrekking hebben op funderingsproblemen en asbest dat moet worden verwijderd. Het gaat hierbij dus niet om instandhoudingsonderhoud, dat bedoeld is om een eenheid in eenzelfde technische en bouwkundige staat te houden.

De correctie bij de waardering is in ieder geval aan de orde als de toegelaten instelling de ingreep om achterstallig onderhoud of onderhoudsgebreken ongedaan te maken, in de meerjarenprognose heeft opgenomen. De contante waarde van de kosten van deze ingreep dienen dan in mindering te worden gebracht op de waarde van het vastgoed. Voor BOG gaat het om de kosten exclusief BTW. Voor MOG en ZOG gaat het om de bedragen inclusief BTW.

6.2.3.4 Beheerkosten

Beheerkosten zijn de kosten die worden gemaakt voor het beheer van het verhuurde. Het gaat hierbij om de kosten gemaakt voor de verhuur en marketing. De niet-object gebonden kosten, maatschappelijke beheerkosten, taxatiekosten en accountantskosten worden niet gerekend tot de beheerkosten.

De hoogte van de beheerkosten is afhankelijk van het type contract en de daaruit volgende markthuur. De bedragen voor de beheerkosten zijn ontleend aan de waarderingsgegevens van toegelaten instellingen, die op marktwaarde hebben gewaardeerd, en zijn weergegeven in onderstaande tabel. Voor BOG gaat het om bedragen exclusief BTW. Voor MOG en ZOG gaat het om bedragen inclusief BTW.

Type	Beheerkosten naar type
BOG	3% van de markthuur op jaarbasis
MOG	2% van de markthuur op jaarbasis
ZOG	2,5% van de markthuur op jaarbasis

Tabel 52: beheerkosten naar type BOG, MOG en ZOG

6.2.3.5 Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten

BOG en MOG

Voor BOG-MOG vallen onder belastingen en overige zakelijke lasten de gemeentelijke OZB, de rioolheffing en de verontreinigingsheffing, als ook de waterschapsbelasting. Deze belastingen en heffingen verschillen per gemeente en waterschap. Daarnaast zijn er kosten voor de verzekeringen. Toegelaten instellingen kunnen voor de gemeentelijke OZB gebruik maken van de gepubliceerde gemeentelijke tarieven 2019. De gemeentelijke OZB wordt in percentages opgegeven. In paragraaf 3.4.2 wordt toegelicht hoe de initiële OZB wordt bepaald en hoe deze vervolgens met de prijsinflatie wordt geïndexeerd.

Voor de rioolheffing, de verontreinigingsheffing, de waterschapsbelasting en verzekeringen, is een gemiddeld percentage per verhuureenheid opgenomen. De percentages, waarop dit gemiddelde is gebaseerd, zijn ontleend aan de waarderingsgegevens van de toegelaten instellingen en weergegeven in onderstaande tabel. Het percentage heeft initieel betrekking op de WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2018. Tijdens de 15-jarige DCF-periode wordt het initieel, op basis van de WOZ-waarde tot stand gekomen bedrag, geïndexeerd met de prijsinflatie.

Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten – BOG-MOG	
Gemeentelijke OZB – BOG-MOG	Gemeentelijke tarieven 2019 (%) zoals gepubliceerd door het COELO ¹⁸
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten BOG-MOG (excl. gemeentelijke OZB)	0,13% van de WOZ-waarde

Tabel 53: belastingen en verzekeringen BOG en MOG

ZOG

Voor ZOG vallen onder belastingen de gemeentelijke belastingen en heffingen, zoals de OZB, de rioolheffing en de verontreinigingsheffing, als ook de waterschapsbelasting. Deze belastingen en heffingen verschillen per gemeente en waterschap. In dit verband is een gemiddeld percentage voor de belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten per verhuurcontract genomen. De bedragen voor belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten zijn ontleend aan gegevens

¹⁸ https://www.coelo.nl/images/Gemeentelijke_belastingen_2019.xlsx

van toegelaten instellingen, en weergegeven in onderstaande tabel. Het percentage heeft initieel betrekking op de WOZ-waarde van de WOZ-beschikking 2019, die als waardepeildatum 1 januari 2018 kent. De bedragen zijn per jaar. Tijdens de DCF-periode wordt dit op basis van de WOZ-waarde tot stand gekomen bedrag geïndexeerd met de prijsinflatie.

Belastingen en verzekeringen - ZOG	
Belastingen en verzekeringen inclusief OZB	0,36% van de WOZ-waarde

Tabel 54: belastingen en verzekeringen ZOG

De in deze paragraaf opgenomen kosten vallen niet onder de BTW. Daarom is voor deze posten geen onderscheid tussen inclusief en exclusief BTW.

6.2.4 Erfpacht

Erfpacht beïnvloedt de waarde van het verhuurde. Het effect van de erfpacht op de waarde vloeit voort uit de consequenties die de erfpacht voor de koper heeft. In paragraaf 5.2.17 van dit handboek is beschreven hoe erfpacht kan worden meegenomen in de waardering.

6.2.5 Aanvangsleegstand

De objectparameter wel of geen aanvangsleegstand bepaalt of het object leegstaat vanaf het begin van de beschouwingsperiode, dus vanaf 1 januari 2019. Indien er sprake is van aanvangsleegstand, dan moet in de basisversie gerekend worden met een periode gelijk aan de modelparameter mutatieleegstand (in maanden) en met de huurderiving die het resultaat is van deze leegstand.

Voorbeeld:

Stel de aanvangsleegstand is 6 maanden. Dat betekent dat in het eerste kalenderjaar de huurderiving als gevolg van leegstand gelijk is aan 6/12 of te wel 50% van de markthuur primo dat jaar. Na de periode wordt de verhuureenheid bij doorexploiteren tegen de markthuur verhuurd.

6.2.6 Mutatieleegstand

Mutatieleegstand is het aantal maanden dat een verhuureenheid bij mutatie leegstaat voor dat deze wederverhuurd wordt. Mutatieleegstand resulteert in huurderiving gedurende de periode van leegstand. De huurderiving is gebaseerd op de markthuur. Mutatieleegstand treedt alleen op bij mutatie naar een nieuw contract. Bij verlenging is er geen sprake van mutatieleegstand.

Mutatieleegstand	Mutatieleegstand (in maanden)
Aantal maanden leegstand	6 maanden

Tabel 55: periode mutatieleegstand BOG, MOG en ZOG

Voorbeeld:

Stel de mutatieleegstand is 6 maanden. Dat betekent dat bij mutatie gerekend moet worden met 6 maanden huurderiving in het kalenderjaar. Deze huurderiving is gelijk aan 6/12 of te wel 50% van de markthuur van de verhuureenheid medio dat jaar.

6.2.7 Disconteringsvoet

De disconteringsvoet is de marktconforme rendementseis waartegen de verwachte toekomstige inkomsten en uitgaven contant worden gemaakt. Voor BOG/MOG/ZOG geldt dat alleen wordt gewerkt met een doorexploiteerscenario. De disconteringsvoet wordt opgebouwd uit de volgende drie onderdelen:

- De risicovrije rentevoet.
- De vastgoedsector specifieke opslag.
- De opslag voor het markt- en objectrisico.

De hoogte van de risicovrije rentevoet wordt bepaald aan de hand van het 24-maands historisch gemiddelde van de 10-jaar EURO area yield curve gebaseerd op triple AAA rated staatsobligaties zoals gepubliceerd door de ECB. Doordat gebruik wordt gemaakt van het 24-maands gemiddelde, worden incidentele pieken van de rente op de peildatum van de waardering voorkomen.

De vastgoed sectorspecifieke opslag is een vastgoedsector gebonden risico-opslag, welke dient ter compensatie voor het extra risico dat wordt gelopen voor het investeren in vastgoed, ten opzichte van de risicovrije rente. Het percentage voor de vastgoedsector specifieke opslag is ontleend aan waarderingsgegevens van toegelaten instellingen.

Opbouw disconteringsvoet	
Risicovrije rentevoet	0,26%
Vastgoed sectorspecifieke opslag	5,70%

Tabel 56: risicovrije rentevoet en vastgoed opslag

De opslagen voor het markt- en objectrisico zijn gecombineerd. Deze gecombineerde opslag is afhankelijk gesteld van drie kenmerken van de verhuureenheden:

- Bouwjaar ingedeeld in vijf bouwjaarklassen.
- Type verhuurcontract ingedeeld in drie typen.
- Regio ingedeeld in vier regio's.

Bij de schatting van de hoogte van de opslag voor het markt- en objectrisico is gebruik gemaakt van een referentie-contract. De keuze voor het referentie-contract heeft geen invloed op de hoogte van de disconteringsvoet van de andere verhuurcontracten. De schatting van deze opslag is gebaseerd op waarderingsgegevens van toegelaten instellingen, die op marktwaarde hebben gewaardeerd.

Kenmerk	Klasse
Bouwjaarklasse	< 1960
Type contractvorm	BOG
Regio	West
Disconteringsvoet	8,46%
Opslag markt- en objectrisico BOG, MOG en ZOG	2,50%-punt

Tabel 57: referentie-contractvorm BOG, MOG en ZOG

De totale disconteringsvoet voor het referentie-object bedraagt 8,46%. Aangezien de risicovrije rentevoet en de vastgoedsector specifieke opslag samen op 5,96% uitkomen, kan afgeleid worden dat bij het referentieobject de opslag voor het markt- en objectrisico 2,50% bedraagt.

Om tot de disconteringsvoet van de afzonderlijke verhuurcontracten te komen, wordt gebruik gemaakt van het referentiecontract. De onderstaande tabellen geven daarbij de afzonderlijke effecten weer van elk van de onderscheiden kenmerken. Door per contract na te gaan wat de effecten zijn voor het markt- en objectrisico en deze op te tellen bij de totale disconteringsvoet van het referentiecontract, ontstaat de disconteringsvoet van de overige verhuurcontracten.

Bouwjaarklasse	Opslag in %-punt
< 1960	0,00%
1960 – 1974	-0,39%
1975 – 1989	0,44%
1990 – 2004	-0,24%
≥ 2005	-0,25%

Tabel 58: effect naar bouwjaarklasse disconteringsvoet BOG,MOG en ZOG

Type contractvorm	Opslag in %-punt
BOG	0,00%
MOG	0,07%
ZOG	0,00%

Tabel 59: effect naar type contractvorm disconteringsvoet BOG, MOG en ZOG

Regio	Opslag in %-punt
Noord	BOG-MOG: 0,80% ZOG: 1,00%
Oost	BOG-MOG: 0,50% ZOG: 0,65%
Zuid	BOG-MOG: 0,50% ZOG: 0,65%
West	BOG-MOG: 0,00% ZOG: 0,00%

Tabel 60: effect naar regio disconteringsvoet BOG, MOG en ZOG

6.2.8 Eindwaarde

De eindwaarde is de marktwaarde van het waarderingscomplex aan het einde van het 15^e jaar. Deze waarde is gelijk aan de contante waarde van de verwachte kasstromen die vanaf het 16^e exploitatiejaar worden verwacht. Deze eindwaarde wordt vervolgens contant gemaakt met de gehanteerde disconteringsvoet naar de waardepeildatum en is zo onderdeel van de marktwaarde. Bij BOG/MOG/ZOG is alleen het doorexploteerscenario van toepassing. Vanaf het 16^e jaar wordt verondersteld dat sprake is van doorexploteeren met een voortdurende looptijd. Om rekenkundige uniformiteit te waarborgen is de voortdurende looptijd benadering voorgeschreven.

Voor BOG/MOG/ZOG geldt dat er geen sprake is van een uitpondscenario. Daarom wordt de eindwaarde alleen bepaald op basis van het doorexploteerscenario. De berekeningen zijn hetzelfde als voor de woongelegenheden in het doorexploteerscenario met uitzondering van de huurkasstroom en de kosten die rechtstreeks met de huurmutaties verband houden. Per contract wordt een doorrekening gemaakt, waarbij als volgt met de huurpotentie wordt omgegaan:

- Er wordt een contante waarde berekend van de kasstromen voor de resterende contractduur voor het contract dat primo jaar 16 actief is. Wanneer de contractduur onbekend is, is de resterende contractduur gelijk aan de standaard contractduur van 5 kalenderjaren.

- Voor de periode na afloop van dit contract wordt gerekend met een huur die 90% is van het maximum van de geïndexeerde contractuur in jaar 15 (CH_{15}) en de markthuurl (MH_{15}). De afslag van 10% is een ingeschatte afslag voor leegstands- en mutatiekosten, die niet apart contant worden gemaakt. De benadering van de contante waarde van de huurkasstroom vanaf jaar 15 is dan gelijk aan:

$$CW_{15} = (1 + d)^{0,5} * \{ CH_{15} * (x - x^{n+1}) / (1 - x) + 0,9 * \max(CH_{15}; MH_{15}) * x^{n+1} / (1 - x) \}$$
 Hierbij is n de resterende looptijd van het contract in jaren en x is gelijk aan:

$$x = (1 + g) / (1 + d).$$
- De verouderingskosten bedragen 100% van de onderhoudskosten in jaar 15.

Hierin staat d voor disconteringsvoet en g voor groeivoet.

De via de voortdurende benadering bepaalde eindwaarde is de eindwaarde VON. Voor de DCF is de eindwaarde k.k. van belang. De eindwaarde k.k. is gelijk aan: eindwaarde VON/(1 + %overdrachtskosten).

6.2.9 Overdrachtskosten

De overdrachtskosten zijn de overdrachtsbelasting en de overige aankoopkosten bestaande uit notaris- en de registratiekosten bij de verkoop van het waarderingcomplex in verhuurde staat. De overdrachtskosten worden weergegeven als een percentage van de berekende marktwaarde van het verhuurcontract.

Overdrachtskosten zijn ook van toepassing op de eindwaarde.

De volgens de in de vorige paragraaf beschreven methode gevonden eindwaarde is de eindwaarde VON ultimo jaar 15. Voor de DCF is de eindwaarde k.k. van belang. Het gaat immers om een netto kasstroom ultimo jaar 15: een schatting van het bedrag dat een fictieve koper op dat moment bereid is te betalen. Die koper zal daarbij rekenen houden met overdrachtskosten

De werkelijk kasstroom eind jaar 15 is daarom de eindwaarde k.k. die gelijk is aan de eindwaarde VON/(1 + %overdrachtskosten). De eindwaarde k.k. maakt daarmee verdisconteerd onderdeel uit van de bruto marktwaarde.

Overdrachtskosten	
Overdrachtsbelasting	6%
Overige aankoopkosten	1%
Totale overdrachtskosten	7%

Tabel 61: overdrachtskosten BOG, MOG en ZOG

6.2.10 Overige punten

- Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2019 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, dient hier bij de waardering rekening mee te worden gehouden. Zie voor de beschrijving hiervan "Bijlage 1 Definities: onherroepelijke verlichting tot sloop".
- Bij BOG, MOG en ZOG is alleen sprake van een doorexploiteerscenario.

6.2.11 Nadere toetsing

- De minimale marktwaarde van een complex is € 0,-.
- De modelmatige bepaalde marktwaarde van een complex ligt ten opzichte van de geïndexeerde WOZ- waarde over het algemeen binnen een bandbreedte van 50 en 125%. Indien dit niet het geval is, is een nadere beoordeling van de gebruikte objectgegevens nodig om te bezien of deze juist zijn. Indien de gebruikte objectgegevens juist blijken te zijn, behoeft de marktwaarde niet te worden aangepast.

7 PARKEERGELEGENHEDEN

In dit hoofdstuk worden de te hanteren gegevens en de uitgangspunten voor de waardebeoordeling van verhuurde parkeerplaatsen en garageboxen uiteengezet. Voor de waardebeoordeling is het belangrijk om onderscheid te maken tussen de *objectgegevens* en de *modelparameters*. De objectgegevens zijn specifieke gegevens van de toegelaten instelling die op het niveau van de verhuureenheid beschikbaar dienen te zijn. De modelparameters worden hierna beschreven.

Let op: een parkeergelegenheid kan in principe alleen via het model voor parkeergelegenheden worden gewaardeerd, als geldt dat sprake is van een apart contract voor de parkeervoorziening. Immers als de parkeervoorziening tezamen met een woongelegenheden of BOG / MOG eenheid wordt verhuurd en één en hetzelfde contract kent, dan dient de parkeervoorziening met het model voor woongelegenheden, respectievelijk het model voor BOG / MOG te worden gewaardeerd.

In dit handboek komt het uitpondscenario voor parkeergelegenheden overeen met woongelegenheden binnen de beschouwingsperiode van 15 jaren. Deze benadering geldt met ingang van verslagjaar 2017 als voorschrift. Via de mutatiegraad kan snel uitponden, bijvoorbeeld binnen een periode van drie jaar, gesimuleerd worden.

7.1 Objectgegevens

De volgende tabel bevat een overzicht van de specifieke objectgegevens voor parkeergelegenheden van de toegelaten instelling.

Objectgegevens	Beschrijving	Niveau
Waarderingscomplex		
Id waarderingscomplex	Unieke identificatiecode van het waarderingscomplex.	complex
Mutatiekans	De gemiddelde mutatiekans per waarderingscomplex over de periode 2015 tot en met 2019.	complex
Gesplitst complex	Het waarderingscomplex is wel of niet voor verkoop van afzonderlijke verhuureenheden gesplitst.	complex
Verhuureenheid		
Id verhuureenheid	Unieke identificatiecode van de verhuureenheid die aansluit bij	VHE

Objectgegevens	Beschrijving	Niveau
Postcode	Viercijferige postcode van de verhuureenheid.	VHE
Type verhuureenheid	Type verhuureenheid naar parkeerplaats en garagebox.	VHE
Bouwjaar	Bouwjaar van de verhuureenheid.	VHE
Actuele contractuur	Overeengekomen maanduur per contract van de verhuureenheid op 31-12-2019.	VHE
Aanvangsleegstand	Wel of geen aanvangsleegstand. Staat de eenheid leeg op het beschouwingsmoment 31-12-2019	VHE
WOZ-waarde	WOZ-waarde van de verhuureenheid voor belastingjaar 2019, die als waardepeildatum 01-01-2018 kent. Indien een eerdere of latere beschikking wordt gebruikt, moet daarmee qua indexering rekening mee gehouden worden.	VHE
Erfpacht	Wel of geen erfpacht bij de verhuureenheid, met deindeling: geen erfpacht, eeuwigdurend afgekocht erfpacht, tijdelijk erfpacht met canon, tijdelijk erfpacht afgekocht.	VHE
Waardecorrectie erfpacht	De contante waarde op peildatum 31-12-2019 van toekomstige erfpachtverplichtingen (zie paragraaf 5.2.17).	VHE

Tabel 62: objectgegevens parkeergelegenheden

7.2 Modelparameters

Met de modelparameters vindt de modelmatige waardering van de parkeergelegenheden plaats, uitgaande van de objectgegevens, die in het voorafgaande zijn beschreven. Het betreft hier de modelparameters voor de basisversie. Verderop worden de vrijheidsgraden beschreven waar in de full versie gebruik van kan worden gemaakt om af te wijken van de basisversie.

7.2.1 Leegwaarde en leegwaardestijging

De leegwaarde is de geschatte verkoopprijs op basis van de kosten koper, vrij van huur en overige lasten. De leegwaarde wordt als opbrengst in het uitpondscenario opgenomen, zodra de mogelijkheid tot de verkoop van een verhuureenheid zich voordoet.

De leegwaarde wordt gelijk gesteld aan de met de prijsinflatie geïndexeerde WOZ-waarde. Hierbij wordt aangenomen dat de beschikbare WOZ-beschikking betrekking heeft op de waardepeildatum

1 januari 2018.

De leegwaardestijging voor parkeergelegenheden is gelijk aan de prijsinflatie.

De WOZ- waarde van de WOZ-beschikking dient dan te worden geïndexeerd met de prijsinflatie van 2018 en 2019 om een leegwaarde te krijgen met peildatum 31 december 2019. Indien de WOZ-beschikking met waardepeildatum 1 januari 2018 nog niet beschikbaar is, of wel de WOZ-beschikking met waardepeildatum 1 januari 2019 al beschikbaar is, dient deze waarde te worden aangepast zodanig dat de WOZ-waarde als objectgegeven de waardepeildatum 1 januari 2018 heeft.

7.2.2 Markthuren

De markthuur is de huurprijs per maand die, uitgaande van optimale marketing en verhuur, kan worden behaald op de waardepeildatum.

Voor parkeergelegenheden wordt verondersteld dat de markthuur gelijk is aan de actuele contracthuur. Indien een parkeervoorziening structureel niet is verhuurd is en dus te maken heeft met structurele leegstand, is voor een rekentechnische oplossing gekozen dat een markthuur van 0 euro wordt opgenomen.

7.2.3 Mutatiekans

Voor de hoogte van de mutatiekans wordt bij parkeergelegenheden geen onderscheid gemaakt tussen de mutatiekans in het doorexploiteerscenario en in het uitpondscenario.

De mutatiekans is gelijk aan de gemiddelde mutatiekans van de betreffende verhuureenheden over de afgelopen vijf jaar (2015 tot en met 2019). Het betreft het aantal vrijgekomen parkeergelegenheden door reguliere opzeggingen. Het betreft het totaal aantal mutaties gedurende de periode gedeeld door de som van de jaarlijkse ultimo standen van het aantal verhuureenheden.

Voorbeeldberekening

Veronderstel dat een waarderingscomplex 100 verhuurbare eenheden omvat per ultimo jaar

gedurende de jaren 2014 tot en met 2019 en er geen verkopen plaatsvinden in deze periode.

2015	2 mutaties	100 vhe ultimo 2015
2016	5 mutaties	100 vhe ultimo 2016
2017	3 mutaties	100 vhe ultimo 2017
2018	2 mutaties	100 vhe ultimo 2018
2019	0 mutaties	100 vhe ultimo 2019
Totaal	12 mutaties	500 vhe

Hieruit volgt de mutatiekans van het waarderingscomplex: 12/500 oftewel 2,40%

7.2.4 Huurinkomsten en huurstijging.

De jaarlijkse stijging van de markthuur en de contractuur volgt dezelfde principes als die bij woongelegenheden. Ook voor parkeren is het uitgangspunt dat de contractuur per 1 juli van het jaar wordt aangepast.

7.2.5 Exploitatiekosten

De exploitatiekosten bestaan uit de onderhoudskosten, waarbij alleen wordt uitgegaan van instandhoudingsonderhoud. Verder zijn er kosten voor beheer, belastingen, verzekeringen en overige zakelijk lasten. Deze kostensoorten worden hierna nader toegelicht.

7.2.5.1 Instandhoudingsonderhoud

Het instandhoudingsonderhoud is het onderhoud dat gedurende de DCF-periode nodig is om een verhuurbare eenheid in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op het moment van waarden bevindt. Het gaat hierbij niet om investeringen die leiden tot een verbetering van de kwaliteit van de verhuureenheid. Het instandhoudingsonderhoud leidt ook niet tot een hogere huur.

De bedragen voor het instandhoudingsonderhoud zijn ontleend aan de waarderingsgegevens van toegelaten instellingen, die op marktwaarde hebben gewaardeerd, en zijn weergegeven in onderstaande tabel. Voor de parkeergelegenheden wordt een vast bedrag per jaar aangehouden dat per type parkeervoorziening verschilt. De bedragen zijn per jaar, inclusief 21% BTW.

Type	Instandhoudingsonderhoud
Parkeerplaats	€ 52, - per jaar
Garagebox	€ 173, - per jaar

Tabel 63: instandhoudingsonderhoud parkeergelegenheden

7.2.5.2 Beheerkosten

Beheerkosten zijn de kosten die worden gemaakt voor het beheer van de parkeervoorziening. Het gaat hierbij om de kosten gemaakt voor de verhuur en marketing. De niet-object gebonden kosten, maatschappelijke beheerkosten, taxatiekosten en accountantskosten worden niet gerekend tot de beheerkosten.

De hoogte van de beheerkosten is afhankelijk van het type parkeervoorziening. De bedragen voor de beheerkosten zijn ontleend aan waarderingsgegevens van toegelaten instellingen, die op marktwaarde hebben gewaardeerd, en zijn weergegeven in onderstaande tabel. De bedragen zijn per jaar, inclusief 21% BTW.

Type	Beheerkosten
Parkeerplaats	€ 27,- per jaar
Garagebox	€ 38,- per jaar

Tabel 64: beheerkosten parkeergelegenheden

7.2.5.3 Belastingen en verzekeringen

Bij parkeervoorzieningen wordt rekening gehouden met belastingen en verzekeringen. De bedragen voor belastingen en verzekeringen zijn ontleend aan waarderingsgegevens van toegelaten instellingen, die op marktwaarde hebben gewaardeerd, en zijn weergegeven in onderstaande tabel. Het percentage heeft betrekking op de WOZ-waarde ontleend aan de WOZ-beschikking van 2019, die de waardepeildatum 1 januari 2018 kent. De bedragen zijn per jaar, inclusief 21% BTW. In het doorexploiteerscenario wordt tijdens de DCF-periode dit, op basis van de WOZ-waarde initieel tot stand gekomen bedrag, geïndexeerd met de prijsinflatie.

Belastingen en verzekeringen	
Belastingen en verzekeringen	0,24% van de WOZ-waarde

Tabel 65: belastingen en verzekeringen parkeergelegenheden

7.2.6 Splitsingskosten

Splitsingskosten zijn de kosten die moeten worden gemaakt om een complex dat nu als een geheel staat geregistreerd in het Kadaster te splitsen, zodat het complex vervolgens per verhuureenheid kan worden verkocht. De splitsingskosten worden verdeeld in juridische en technische splitsingskosten. Voor de indexatie van de splitsingskosten gelden dezelfde principe als bij woongelegenheden. Zie paragraaf 5.2.15.

Juridische splitsingskosten

Juridische kosten betreffen vergoedingen die voortkomen uit de splitsingsverordening van gemeenten en daarbij gaat het om notaris- en kadasterkosten. Voor juridische kosten wordt een norm gehanteerd van 531 euro per te splitsen eenheid.

Juridische splitsingskosten parkeergelegenheden	
Juridische splitsingskosten parkeergelegenheden	€ 531,- per te splitsen eenheid

Tabel 66: juridische splitsingskosten parkeergelegenheden

Technische splitsingskosten

Technische splitsingskosten zijn de uitgaven die worden gemaakt ten behoeve van de nadere voorwaarden, die voortvloeien uit de afgegeven splitsingsvergunning door de gemeente. Het gaat hierbij niet om onderhoudskosten, maar om de aanvullende eisen die in het kader van de splitsing dienen te worden gerealiseerd.

In deze basisvariant worden geen technische splitsingskosten opgenomen. Als daar reden toe is, kunnen de technische splitsingskosten via de full versie worden meegenomen.

7.2.7 Verkoopkosten

De verkoopkosten zijn de kosten die worden gemaakt voor de verkoop van de parkeergelegenheden bij uitponden. Onder deze kosten vallen makelaarskosten en, indien aanwezig, eventuele andere handelingskosten. Onderhoudskosten die worden gemaakt om een parkeergelegenheid gereed te maken voor verkoop en de overdrachtsbelasting, vallen niet onder de verkoopkosten. De hoogte van het bedrag is ontleend aan de waarderingsgegevens van toegelaten instellingen, die op marktwaarde hebben gewaardeerd. Het bedrag is inclusief 21% BTW. Er wordt geen onderscheid gemaakt naar type parkeervoorziening.

Verkoopkosten	
Verkoopkosten per eenheid	€ 531, -

Tabel 67: verkoopkosten parkeergelegenheden

7.2.8 Aanvangsleegstand

De objectparameter wel of geen aanvangsleegstand bepaalt of het object leegstaat vanaf het begin van de beschouwingsperiode, dus vanaf 1 januari 2020. Indien er sprake is van aanvangsleegstand, dan moet in de basisversie gerekend worden met een periode gelijk aan de modelparameter mutatieleegstand (in maanden) en met de huurderiving die het resultaat is van deze leegstand.

Voorbeeld:

Stel de aanvangsleegstand is 6 maanden. Dat betekent dat in het eerste kalenderjaar de huurderiving als gevolg van leegstand gelijk is aan 6/12 of te wel 50% van de markthuur primo dat jaar. Na de periode wordt de verhuureenheid bij doorexpluiten tegen de markthuur verhuurd.

7.2.9 Mutatieleegstand

Mutatieleegstand is het aantal maanden dat een verhuureenheid bij mutatie leegstaat voor dat deze wederverhuurd wordt. Mutatieleegstand resulteert in huurderiving gedurende de periode van leegstand. De huurderiving is gebaseerd op de markthuur. Deze huurderiving geldt alleen in het doorexpluiter scenario.

Mutatieleegstand	Mutatieleegstand (in maanden)
Aantal maanden leegstand	6 maanden

Tabel 68: periode mutatieleegstand parkeergelegenheden

Voorbeeld:

Stel de mutatieleegstand is 6 maanden. Dat betekent dat bij mutatie gerekend moet worden met 6 maanden huurderiving in het kalenderjaar. Deze huurderiving is gelijk aan 6/12 of te wel 50% van de markthuur van de verhuureenheid medio dat jaar.

7.2.10 Erfpacht

Erfpacht beïnvloedt de waarde van het verhuurde. Het effect van de erfpacht op de waarde vloeit voort uit de consequenties die de erfpacht voor de koper heeft. In paragraaf 5.2.17 van dit handboek is beschreven hoe erfpacht kan worden meegenomen in de waardering.

7.2.11 Disconteringsvoet

De disconteringsvoet is de marktconforme rendementseis waartegen de verwachte toekomstige inkomsten en uitgaven contant worden gemaakt. De disconteringsvoet wordt opgebouwd uit de volgende drie onderdelen:

- De risicovrije rentevoet.
- De vastgoedsector specifieke opslag.

- De opslag voor het markt- en objectrisico.

De hoogte van de risicovrije rentevoet wordt bepaald aan de hand van het 24-maands historisch gemiddelde van de 10-jaar EURO area yield curve gebaseerd op triple AAA rated staatsobligaties zoals gepubliceerd door de ECB. Doordat gebruik wordt gemaakt van het 24-maands gemiddelde, worden incidentele pieken van de rente op de peildatum van de waardering voorkomen.

De vastgoed sectorspecifieke opslag is een vastgoedsector gebonden risico-opslag, welke dient ter compensatie voor het extra risico dat wordt gelopen voor het investeren in vastgoed, ten opzichte van de risicovrije rente. Het percentage voor de vastgoedsector specifieke opslag is ontleend aan waarderingsgegevens van toegelaten instellingen.

Opbouw disconteringsvoet	
Risicovrije rentevoet	0,26%
Vastgoed sectorspecifieke opslag	5,68%

Tabel 69: risicovrije rentevoet en vastgoed opslag

De opslagen voor het markt- en objectrisico zijn gecombineerd. Deze gecombineerde opslag is afhankelijk gesteld van twee kenmerken van de verhuureenheden:

- Type verhuureenheid ingedeeld in twee typen.
- Regio ingedeeld in vier regio's.

Bij de schatting van de hoogte van de opslag voor het markt- en objectrisico is gebruik gemaakt van een referentieobject. De keuze voor het referentieobject heeft geen invloed op de hoogte van de disconteringsvoet van de andere parkeergelegenheden. De schatting van deze opslag is gebaseerd op waarderingsgegevens van toegelaten instellingen, die op marktwaarde hebben gewaardeerd.

Kenmerk	Klasse
Type verhuureenheid	Parkeerplaats
Regio	West
Disconteringsvoet	6,28%
Opslag markt- en objectrisico	0,34%-punt

Tabel 70: referentieobject parkeergelegenheden

De totale disconteringsvoet voor het referentie-object bedraagt 6,28%. Aangezien de risicovrije

rentevoet en de vastgoedsector specifieke opslag samen op 5,94% uitkomen, kan afgeleid worden dat bij het referentieobject de opslag voor het markt- en objectrisico 0,34%-punt bedraagt. Om tot de disconteringsvoet van de afzonderlijke parkeergelegenheden te komen, wordt gebruik gemaakt van het referentieobject. De onderstaande tabellen geven daarbij de afzonderlijke effecten weer van elk van de onderscheiden kenmerken. Door per verhuureenheid na te gaan wat de effecten zijn voor het markt- en objectrisico en deze op te tellen bij de totale disconteringsvoet van het referentieobject, ontstaat de disconteringsvoet van de overige parkeergelegenheden.

Type	Opslag in %-punt
Parkeerplaats	0,00%
Garagebox	0,09%

Tabel 71: effect naar type disconteringsvoet parkeergelegenheden

Regio	Opslag in %-punt
Noord	1,05%
Oost	0,25%
Zuid	0,25%
West	0,00%

Tabel 72: effect naar regio disconteringsvoet parkeergelegenheden

7.2.12 Eindwaarde

De eindwaarde is de marktwaarde van het waarderingscomplex aan het einde van het 15^e jaar. Deze waarde is gelijk aan de contante waarde van de verwachte kasstromen die vanaf het 16^e exploitatiejaar worden verwacht verminderd met de overdrachtskosten. Deze eindwaarde wordt vervolgens contant gemaakt met de gehanteerde disconteringsvoet naar de waardepeildatum en is zo onderdeel van de marktwaarde.

Vanaf het 16^e jaar wordt verondersteld dat sprake is van doorexpluiten met een voortdurende looptijd in het doorexploteerscenario, en van verder uitponden in het uitpondscenario. Vanwege de rekenkundige uniformiteit is de berekening op basis van voortdurende looptijd voorgeschreven.

De manier waarop voor een parkeergelegenheid de eindwaarde op basis van voortdurende looptijd wordt bepaald is hetzelfde als bij woongelegenheden.

7.2.13 Overdrachtskosten

De overdrachtskosten zijn de overdrachtsbelasting en de notaris- en de registratiekosten bij de verkoop van de parkeergelegenheden in verhuurde staat. De overdrachtskosten worden weergegeven als een percentage van de berekende marktwaarde van een eenheid.

Overdrachtskosten	
Overdrachtsbelasting	6%
Overige aankoopkosten	1%
Totale overdrachtskosten	7%

Tabel 73: overdrachtskosten parkeergelegenheden

7.2.14 Overige punten

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2019 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, dient hier bij de waardering rekening mee te worden gehouden. Zie voor de beschrijving hiervan "Bijlage 1 Definities: onherroepelijke verlichting tot sloop".

7.2.15 Nadere toetsing

- De minimale waarde van een complex is €0,-.
- De modelmatige bepaalde marktwaarde van een complex ligt ten opzichte van de geïndexeerde WOZ- waarde over het algemeen binnen een bandbreedte van 50 en 125%. Indien dit niet het geval is, is een nadere beoordeling van de gebruikte objectgegevens nodig om te bezien of deze juist zijn. Indien de gebruikte objectgegevens juist blijken te zijn, behoeft de marktwaarde niet te worden aangepast.

8 Full versie

Naast de basisversie van het waarderingshandboek heeft de toegelaten instelling ook de mogelijkheid om voor verschillende parameters aanpassingen toe te passen. In dat geval wordt voor deze parameters afgeweken van de basisvariant van het waarderingshandboek. In het geval dat de toegelaten instelling ervoor kiest om ten aanzien van één of meer parameters af te wijken van dit handboek, dient de toegelaten instelling een externe taxateur in te schakelen. Om tot een gedegen en afgewogen aanpassing van parameters te komen, kan de taxateur en/of de toegelaten instelling deelnemen aan een (regionaal) marktwaardeoverleg, een benchmark of een soortgelijke methode waarbij marktontwikkelingen worden geanalyseerd en besproken. Uit de validatie van het handboek, blijkt dat dit leidt tot het hanteren van beter vergelijkbare uitgangspunten en beter onderbouwde aanpassingen van vrijheidsgraden. Een dergelijk waarderingsproces levert in principe een hogere kwaliteit op van de waardering en dus ruimere toepassingsmogelijkheden voor vastgoedsturing.

8.1 Vrijheidsgraden

In de full versie is het mogelijk om op basis van een toetsing door de externe taxateur tot een aanpassing van de op basis van dit handboek modelmatig vastgestelde waarde van het waarderingscomplex te komen. Een aanpassing van de waarde dient het resultaat te zijn van een aanpassing van de daaraan ten grondslag liggende normen en parameters. Daarbij dient de externe taxateur tevens de aannemelijkheid van de marktwaarde te beoordelen, die daarvan het resultaat is. De volgende zaken zijn in de full-versie aanpasbaar:

- schematische vrijheid
- markthuur
- markthuurstijging
- exit yield
- leegwaarde
- leegwaardestijging
- disconteringsvoet
- mutatie- en verkoopkans
- onderhoud
- technische splitsingskosten
- bijzondere omstandigheden
- erfpacht
- exploitatiescenario

8.1.1 Schematische vrijheid

Om specifieke afspraken en atypische inkomsten en uitgaven te kunnen modelleren mogen er extra kasstromen toegevoegd worden aan het standaardschema uit de basisversie. Voorwaarde is dat er

een duidelijke en transparante uitsplitsing wordt gemaakt. Het verloop van deze kasstromen over de jaren hoeft niet persé inflatievolgend te zijn. Uitgangspunt is dat de kasstromen en hun verloop worden benoemd.

Door deze toevoeging kunnen specifieke contractafspraken omtrent huurinkomsten (lineair aflopende huur, geen huurstijging), meerdere contracten per complex (bijv. bij BOG-MOG-ZOG), overige inkomsten (bijv. uit zendmastinstallaties) en specifieke uitgaven in de full-variant beter worden gemodelleerd. Hieronder volgt (een in principe) limitatieve lijst van kasstromen die opgevoerd mogen worden:

- Huurinkomsten (evt. van meerdere contracten)
- Aanvangsleegstand
- Huurderving oninbaar door wanbetaling
- Huurderving door frictie- / mutatieleegstand
- Huurvrije perioden / incentives
- Specifieke vaste lasten
- Specifieke object gerelateerde kosten (zoals, niet verrekenbare BTW, servicekosten eigenaar, VvE, verhuurcourtage objectbeheer en onderhoudskosten indien deze substantieel afwijken van gebruikelijke waarden).

Let op: het gebruik van schematische vrijheid is in principe niet bedoeld voor de waardering van reguliere woningen, alleen in uitzonderlijke gevallen kan hiervan sprake zijn (bijvoorbeeld als er bij nul-op-de-meterwoningen een energieprestatievergoeding als extra kasstroom moet worden opgevoerd, of als bijvoorbeeld bij een sloopcomplex waarbij een anti-kraakwacht een maandelijkse vergoeding ontvangt). Indien schematische vrijheid voor de energieprestatievergoeding (EPV) wordt toegepast moet in de waardering rekening worden gehouden met bijkomende effecten. Zo zijn aan de EPV administratieve lasten verbonden, is er mogelijk sprake van hoger onderhoud van installaties in de woning en wordt de EPV bij de mutatie naar markt mogelijk niet meer geheven maar opgenomen in de markthuur.

Onder schematische vrijheid kan voor reguliere woningen ook worden verstaan dat de taxateur kiest voor een andere subtypering dan op grond van de basisversie is voorgeschreven. Zo mag een externe taxateur bijvoorbeeld in de full versie taxatie afwijken van het voorschrift dat meerkamerwoningen die niet onzelfstandig worden verhuurd via MGW danwel EGW moeten worden gewaardeerd.

Daarbij moet te allen tijde goed onderbouwd zijn waarom wordt gekozen voor de schematische vrijheid. Het toepassen van een beschouwingstermijn van 15-jaar in de DCF blijft gehandhaafd.

8.1.2 Markthuur(stijging)

In de basisversie is de markthuur voor woningen bepaald aan de hand van een modelmatige schatting. Deze schatting houdt geen rekening met specifieke omstandigheden waardoor de markthuur anders is dan uit het model voortvloeit. In de full versie heeft de externe taxateur de mogelijkheid om de modelmatig bepaalde markthuur te vervangen door zijn inschatting van de

markthuur of een andere modelmatig bepaalde markthuur, mits deze is geverifieerd door een taxateur. In de full versie kan de externe taxateur ook van de kwaliteitskortingsgrens voor studenteenheden onderbouwd afwijken.

De markthuurstijging is in principe gekoppeld aan de prijsinflatie. Als er gegronde redenen zijn om de markthuurstijging boven of onder inflatie te verwachten, heeft de externe taxateur de mogelijkheid om af te wijken van de veronderstelde markthuurstijging.

8.1.3 Exit yield

Als alternatief voor de berekende eindwaarde uit de basisversie mag een exit yield gebruikt worden voor het bepalen van de eindwaarde ultimo jaar 15. De taxateur moet daarbij een goed navolgbare onderbouwing geven voor de hoogte van de exit yield en een duidelijke, logische relatie leggen tussen andere parameters en de exit yield (bijvoorbeeld: output BAR, verouderingseffect, verwachte huur- en waardegroei, stijgende of dalende risicoperceptie gedurende beschouwingsperiode). Daarnaast moet ook de vergelijking en verschilduiding met de berekende eindwaarde worden gemaakt.

8.1.4 Leegwaarde(stijging)

De leegwaarde wordt in de basisversie ontleend aan de WOZ-waarde. Echter, er kunnen verschillende redenen zijn waarom de op deze wijze bepaalde leegwaarde niet aansluit bij de markt. Onder meer vloeit een mogelijk verschil voort uit de ficties waarop de WOZ-waardering is gebaseerd. De externe taxateur heeft de mogelijkheid om de WOZ-waarde te vervangen door een leegwaarde die beter aansluit bij de markt. Voor de bepaling van deze leegwaarde mogen ook andere modelmatig bepaalde leegwaardes worden gebruikt, mits deze geverifieerd zijn door een taxateur.

De leegwaardestijging is gedifferentieerd naar provincie en naar de vier grote steden. Het kan zijn dat er redenen zijn om van deze differentiatie af te wijken, bijvoorbeeld omdat de te verwachten stijging van de leegwaarde in de specifieke situatie niet overeenkomt met die van de provincie, respectievelijk de betreffende stad. De externe taxateur heeft de mogelijkheid om af te wijken van de veronderstelde leegwaardestijging. In het geval van parkeren wordt in de basisversie uitgegaan van een leegwaardestijging gelijk aan de prijsinflatie. In de full-versie mag de taxateur hiervan afwijken.

8.1.5 Disconteringsvoet

De hoogte van de disconteringsvoet is modelmatig bepaald. Daarmee wordt niet altijd recht gedaan aan de risico's die voor specifieke objecten en/of specifieke locaties van toepassing zijn. Deze specifieke omstandigheden kunnen een andere disconteringsvoet rechtvaardigen. De toegelaten instelling heeft de mogelijkheid om dan een externe taxateur in te schakelen om een marktconforme disconteringsvoet vast te stellen. Als daartoe reden is, kan in dat geval dan ook een verschil worden gemaakt in de hoogte van de disconteringsvoet bij uitponden ten opzichte van doorexpluiten.

8.1.6 Onderhoud

In de basisvariant is voor de verschillende onderhoudscategorieën gewerkt met gemiddelde bedragen voor het onderhoud, die afhankelijk zijn van een beperkt aantal kenmerken van de verhuureenheid. In de praktijk kan de noodzaak voor onderhoud meer variëren dan in de basisvariant is uitgewerkt. Als dat zo is, kunnen de onderhoudsbedragen voor instandhoudingsonderhoud met tussenkomst van de externe taxateur worden aangepast.

Het bedrag voor achterstallig onderhoud in de basisversie geeft alleen weer wat nodig is om de eenheid vanuit het perspectief van de woningcorporatie voldoende woontechnische kwaliteit te geven. Een marktpartij zal mogelijk ook markttechnische aanpassingen wensen. De daarmee gepaard gaande kosten kunnen desgewenst in de full-versie worden opgenomen.

8.1.7 Technische splitsingskosten

In de basisvariant zijn geen technische splitsingskosten opgenomen. Wel is toegelicht dat de technische splitsingskosten de uitgaven zijn die worden gemaakt ten behoeve van de nadere voorwaarden, die voortvloeien uit de afgegeven splitsingsvergunning door de gemeente. Het gaat hierbij niet om onderhoudskosten, maar om de aanvullende eisen die in het kader van de splitsing dienen te worden uitgevoerd. In de praktijk kunnen deze technische splitsingskosten van belang zijn bij de waardering. Als dit het geval is, kunnen de technische splitsingskosten met tussenkomst van de externe taxateur meegenomen worden.

8.1.8 Mutatie- en verkoopkans

De hoogte van de mutatiekans is gebaseerd op het gemiddelde aantal mutaties in de afgelopen vijf jaar. Deze mutatiekans hoeft niet te gelden voor de toekomst. Als daar reden voor is, onder meer omdat de feitelijke mutaties in de betrokken periode een afwijkend beeld laten zien, heeft de toegelaten instelling de mogelijkheid om een externe taxateur in te schakelen om de mutatiekans aan te passen.

Als er redenen zijn om aan te nemen dat de op basis van de mutatiekans vrijkomende verhuureenheden niet allemaal kunnen worden verkocht, kan daar ook rekening mee worden gehouden door een deel van de vrijkomende verhuureenheden in de wederverhuur te nemen in de full versie. Voor deze verhuureenheden geldt dan dat de huur opgetrokken wordt naar de markthuur of de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel. Verder is bij deze verhuureenheden in de toekomst weer dezelfde mutatiekans van toepassing.

8.1.9 Bijzondere uitgangspunten

Bijzondere uitgangspunten kunnen van toepassing zijn waarmee in de basisversie geen rekening wordt gehouden, of waarvan de aannames uit de basisversie niet overeenkomen met de specifieke situatie van het getaxeerde. Hierbij valt te denken aan bijvoorbeeld een langere of kortere leegstand als gevolg van mutatie dan voorgeschreven in de basisversie. Ook het effect van

bijvoorbeeld beklemmingsafspraken met de gemeente ten aanzien van huurverhoging en/of verkoop, die ook van kracht zijn voor een potentiële koper kan de taxateur meenemen bij de waardering.

8.1.10 Erfpacht

Zoals in het voorafgaande is aangegeven, zijn er zeer uiteenlopende erfpachtovereenkomsten tussen toegelaten instellingen en gemeenten. In de basisversie is gewerkt met een globale benadering. Als deze benadering onvoldoende aansluit bij de feitelijke situatie, is het verplicht met tussenkomst van de taxateur tot een betere schatting van het effect van de erfpacht op de waarde te komen.

8.1.11 Exploitatiescenario

Als uit marktonderzoek blijkt dat één van beide exploitatiescenario's (doorexploiteren of uitpenden) niet realistisch is gezien de marktomstandigheden, dan mag de taxateur gebruikmaken van het toepassen van slechts één enkel scenario voor het vaststellen van de marktwaarde.

8.2 De rol van opdrachtverlening aan externe taxateur

De waardering op basis van de full versie met de genoemde vrijheidsgraden vereist de inschakeling van een externe taxateur. De externe taxateur dient aangesloten te zijn bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) of daarmee vergelijkbare beroeps- en gedragsregels te hanteren. In haar reglementen schrijft de NRVT voor dat sprake kan zijn van drie type taxaties, te weten een (1) volledige taxatie, (2) hertaxatie en (3) markttechnische update. Het NRVT schrijft daarbij voor dat een hertaxatie uitsluitend kan worden uitgevoerd indien er in de voorgaande 36 maanden ten minste één volledige taxatie door hetzelfde taxatiebedrijf is uitgevoerd. De verwijzing naar volledige taxatie en hertaxatie komt hieruit voort. Bij deze vormen van taxatie zijn op basis van de NRVT verschillende rapportagevereisten van toepassing. Deze zijn opgenomen in "Bijlage 5 – Rapportagevereisten NRVT".

Bij het uitvoeren van de full-taxatie mag de taxateur van de reglementen van het NRVT afwijken voor de onderdelen die betrekking hebben op de kadastrale recherche, het titelonderzoek en de milieuaspecten. Ook de onderdelen die betrekking hebben op omschrijvingen van het gebouw en de omgeving vallen hier onder. Indien er bij de toegelaten instellingen documentatie beschikbaar is waarop de taxateur kan steunen, kan in de rapportage van de taxateur naar die documentatie worden verwezen. Hierbij is wel vereist dat de taxateur de waarde mede heeft gebaseerd op die informatie. Dit hoeft niet per se de fysieke broninformatie van de corporatie zelf te zijn, maar kan ook een verklaring van de corporatie betreffen dat het vastgoed voldoet aan de vigerende bestemming, dat er geen bijzonderheden zijn ten aanzien van milieu en dat het vastgoed niet verder bezwaard is met zakelijke rechten. In deze gevallen bepaalt de taxateur of de verstrekte informatie en / of verklaring voldoende aannemelijk is en worden de overwegingen hierbij vermeld in het taxatierapport. De betreffende informatie of verklaring dient ook toegankelijk te zijn voor

Autoriteit woningcorporaties en de accountant. Een voorbeeldverklaring is opgenomen in bijlage 6. **Let op:** Het is de primaire taak van de toegelaten instelling om juiste brongegevens aan te leveren ten behoeve van de full-taxatie.

De taxaties in het kader van de full versie in 2019 dienen ten minste te voldoen aan de verplichte onderdelen van een "hertaxatie" conform de reglementen van het NRVT in het Addendum Grootzakelijk Vastgoed op Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed. Alle niet verplichte onderdelen uit genoemd reglement zijn optioneel of ter beoordeling aan de taxateur op basis van de informatie / verklaring van de woningcorporatie. Dit geldt ook als er in de afgelopen drie jaar geen "volledige taxatie" van het vastgoed heeft plaatsgevonden. In bijlage 5 is opgenomen welke onderdelen verplicht zijn, danwel optioneel of ter beoordeling van de taxateur komen.

Ten aanzien van de aangegeven vrijheidsgraden heeft de taxateur de ruimte om op basis van het principe "pas toe of leg uit" tot aanpassingen over te gaan in de modelmatige waardering, en daarmee voor afzonderlijke complexen tot een betere waardering te komen. De aanpassingen ten aanzien van de vrijheidsgraden dienen door de taxateur te worden toegelicht in het taxatierapport en daarnaast onderbouwd in het taxatiedossier te worden vastgelegd. In het taxatierapport dient per vrijheidsgraad toegelicht te worden waarom is afgeweken van de basisvariant van het waarderingshandboek. Verder dient per vrijheidsgraad de reikwijdte, aard en omvang van de aanpassing toegelicht te worden. In principe dienen de afwijkingen per vrijheidsgraad op complexniveau te worden verantwoord, tenzij de aard van de reikwijdte, aard en omvang van de aanpassing voor meerdere complexen hetzelfde is. In dat geval kan ook worden volstaan met een verantwoording op (deel)portefeuilleniveau. Het taxatierapport en het taxatiedossier worden door de taxateur verstrekt aan de toegelaten instelling en zijn op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Bij gebruik van de full versie dient jaarlijks minimaal een derde, steeds wisselend deel van het betreffende vastgoed, via een volledige taxatie te worden gewaardeerd. Voor het andere, tweederde deel van het vastgoed is een interne waardering van de corporatie vereist.

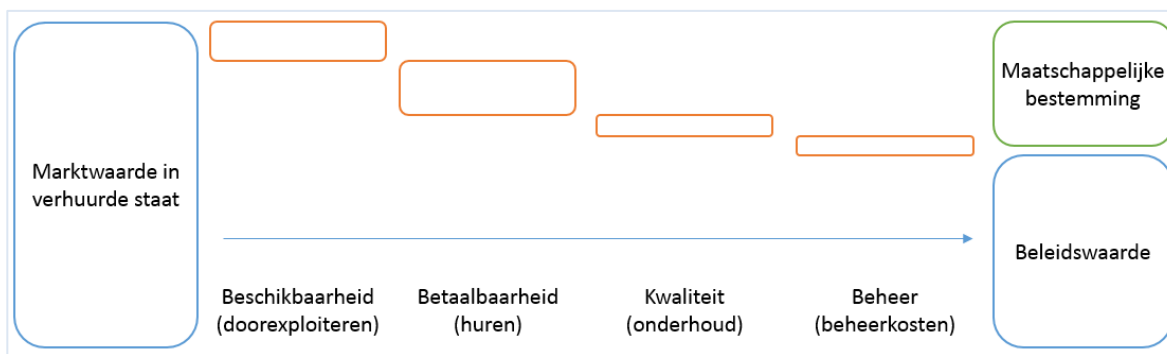
Als er in de afgelopen drie jaar een volledige taxatie heeft plaatsgevonden van de (deel)portefeuille mag er ook gekozen worden voor een markttechnische update door de taxateur, dit is echter geen verplichting. Zoals vermeld in hoofdstuk 2.5 kan de interne waardering alleen voor de reguliere woningen en homogeen parkeervastgoed worden uitgevoerd. Nadere voorwaarden zijn gesteld in bijlage 10.

De opdracht van de toegelaten instelling aan de externe taxateur dient in overeenstemming te zijn met wet- en regelgeving, in casu dit handboek en verder aan te sluiten bij de bepalingen van het reglement van de NRVT. Voorts dient in de opdracht vastgelegd te zijn dat de externe taxateur een taxatierapport en een taxatiedossier opstelt waarin nadere toelichting en onderbouwing is opgenomen daar waar gebruik is gemaakt van de vrijheidsgraden. Er mogen geen belemmeringen zijn voor de toegelaten instelling om het taxatierapport en het taxatiedossier aan de Autoriteit

woningcorporaties ter beschikking te stellen.

9 Beleidswaarde

De beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF berekening van de marktwaarde. De (lagere) waarde die ontstaat is de 'Beleidswaarde'. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijke bestemming'. Figuur 3 geeft visueel de stappen weer van marktwaarde naar beleidswaarde. Hieronder wordt nader toegelicht op welk vastgoed de beleidswaarde van toepassing is, een verdere verdieping van de vier stappen, en tot slot aanvullende informatie over de berekening.



Figuur 3: van marktwaarde naar beleidswaarde

9.1 Beleidswaarde van toepassing op woongelegenheden

Voor toepassing op basis van het type vastgoed wordt aangesloten bij de definities welke zijn opgenomen in dit handboek. De beleidswaarde is van toepassing op zelfstandige en onzelfstandige woongelegenheden.

Voor niet-woongelegenheden en intramuraal vastgoed (ZOG) wordt verondersteld dat de beleidswaarde gelijk is aan de marktwaarde. Niet-woongelegenheden betreft de categorieën: bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG), parkeergelegenheden en exoten/rafelranden (zie definities in Bijlage 1).

De beleidswaarde (+marktwaarde voor niet-woongelegenheden en ZOG) wordt bepaald voor het totaal van DAEB-TI, niet-DAEB TI en geconsolideerde verbindingen

9.2 Stappen van marktwaarde naar beleidswaarde

In deze paragraaf wordt beschreven hoe stap voor stap de beleidswaarde wordt berekend. De omvang van de tussenliggende stappen - de afslagen of opslagen voor beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer - dient afzonderlijk bepaald te worden. De marktwaarde minus de uitkomsten van de vier stappen moet gelijk zijn aan de beleidswaarde.

Modelmatige of rekenkundige benadering berekening beleidswaarde en afslagen

In de volgende paragrafen wordt meer in detail ingegaan op de stappen. In deze paragraaf wordt

beschreven hoe die stappen doorlopen moeten worden. De stappen kunnen zowel rekenkundig als modelmatig worden bepaald. De rekenkundige benadering vraagt om een complex algoritme waarin van alle relevante kasstromen zowel het verschil van de kasstroom zelf, als het verschil in de eindwaarde van die kasstroom wordt bepaald.

In deze paragraaf wordt de modelmatige benadering beschreven. De waarden uit de verschillende stappen 0 tot en met 4 worden daarbij aangeduid als W0, W1, W2, W3 en W4.

- W0: De marktwaarde in verhuurde staat in stap 0 is, zowel in de basisversie als in de full versie, het maximum van de marktwaarde in een doorexploteer- en in een uitpondscenario (indien een uitpondscenario is toegestaan).
- W1: Om de waarde in stap 1 te berekenen moeten twee modelmatige instellingen aangepast worden:
 - Kies doorexploteer als scenario dat de waarde bepaalt.
 - Pas eindwaarde berekening op basis van formules eeuwigdurende benadering van het handboek toe.
 - Stel de overdrachtskosten in op 0%.
 - De omvang van de af- of opslag voor beschikbaarheid is dan gelijk aan W0 minus W1.
- W2: Om vervolgens de waarde in stap 2 te berekenen moeten de volgende instellingen aanvullend in het model aangezet worden:
 - Hanteer de huren conform beleidsscenario. Rekenen met de streefhuur en niet met de markthuur bij mutatie en pas de specifieke boveninflatoire huurverhoging voor de contracthuren van de beleidswaarde toe. (zie voor de huurverhoging de paragraaf over 9.2.3.2. over huurstijging contracthuur).
 - Pas de correctie erfpacht conform het beleidsscenario toe (bij erfpacht kan die correctie afwijken van de correctie voor de marktwaarde).
 - De omvang van de af- of opslag voor betaalbaarheid is dan gelijk aan W1 minus W2.
- W3: Om vervolgens de waarde in stap 3 te berekenen moeten de volgende instellingen aanvullend in het model worden aangezet:
 - Hanteer onderhoud conform beleidsscenario. Dit impliceert de volgende zaken:
 - Het model rekent met een onderhoudsbedrag per vhe per jaar conform het beleid.
 - Dit onderhoudsbedrag is inclusief mutatieonderhoud. Mutatieonderhoud moet daarom in de beleidswaarde berekening op nul worden gezet.
 - Pas indien nodig achterstallig onderhoud aan. Dit bedrag kan in een beleidsscenario afwijken van een in het marktwaardescenario opgevoerd bedrag.
 - Minimum van markt of beleidsonderhoud is niet meer van toepassing. Aanpassing van beleidsonderhoud betekent ook automatisch beleidsonderhoud in de eindwaarde.

- De omvang van de af- of opslag voor kwaliteit is dan gelijk aan W2 minus W3.
- W4: om de waarde in stap 4 te berekenen moeten de volgende instellingen aanvullend in het model worden aangezet:
 - Hanteer beheer conform beleidsscenario. Dit impliceert:
 - Het model rekent met een bedrag voor beheer per vhe per jaar conform het beleid.
 - In de beleidswaarde vervangt deze post meerdere posten in de marktwaarde, namelijk beheerkosten én de posten belastingen, heffingen en verzekeringen en overige zakelijke lasten (paragraaf 5.2.6.4). De laatste post moeten daarom op nul gezet worden.
 - De omvang van af- op opslag voor beheer is dan gelijk aan W4 minus W3.

De uitkomst van de laatste stap is tevens de beleidswaarde en de vergelijking $W4 = W0 - \text{afslag beschikbaarheid} - \text{afslag betaalbaarheid} - \text{afslag kwaliteit} - \text{afslag beheer}$ zal sluitend zijn.

Let op: de volgorde van de stappen is van belang. Wijziging in de volgorde leidt voor afslagen tot een ander resultaat.

Let op:

Hou rekening met het feit dat de boveninflatoire opslag huurstijging voor de beleidswaarde vrij kan worden opgevoerd mits deze opslag kleiner of gelijk is aan in de tabel 27 van dit handboek opgenomen opslagen. Zie hiervoor paragraaf 5.2.7 van dit handboek.

Let op:

Voor de beleidswaarde geldt dat de overdrachtskosten 0 zijn. Dit geldt zowel voor de berekening van de beleidswaarde k.k., als voor de eindwaarde k.k.
Het effect van geen overdrachtskosten komt tot uitdrukking in de afslag beschikbaarheid. Dit impliceert dat deze afslag negatief kan zijn als de marktwaarde voorkomt uit het doorexploteerscenario.

9.2.1 Stap 0: marktwaarde in verhuurde staat

Het startpunt voor het bepalen van de beleidswaarde is de marktwaarde in verhuurde staat (kosten koper) conform balans in de jaarrekening, onderscheiden naar DAEB-TI, niet-DAEB-TI en geconsolideerde verbindingen. Dit kan zowel een basis als een full versie betreffen.

NB: Voor de marktwaarde geldt dat, indien de berekening tot een negatieve marktwaarde leidt, de marktwaarde wordt gesteld aan 0.

Om op correcte wijze van marktwaarde via afslagen tot de beleidswaarde te komen moet in dit geval bij de berekeningen voor de beleidswaarde niet de naar 0 gecorrigeerde marktwaarde, maar de uit de berekening volgende negatieve marktwaarde worden genomen.

9.2.2 Stap 1: beschikbaarheid (doorexploiteren)

Voor de gehele woongelegenhedenportefeuille wordt het doorexploiteerscenario uit de marktwaardeberekening afgedwongen én wordt in het doorexploiteerscenario de berekening van de eindwaarde conform de eeuwigdurende benadering afgedwongen. Daarnaast worden in deze stap de overdrachtskosten op 0 gezet.

Eindwaarde

In het doorexploiteerscenario wordt een eindwaarde verondersteld op basis van doorexploiteren met een voortdurende looptijd (conform de methodiek beschreven in paragraaf 5.2.20.3 in het handboek).

Indien in de full versie gebruik wordt gemaakt van een exit yield, wordt de op basis van de met deze exit yield berekende eindwaarde vervangen door de op basis van de methodiek met een voortdurende looptijd op basis van de kasstromen bepaalde eindwaarde.

Bij een full marktwaardering heeft de taxateur, zoals in paragraaf 8.1.11 beschreven, de mogelijkheid om af te wijken van de regel dat de marktwaarde het maximum is van de marktwaarde op basis van een doorexploiteer- en de marktwaarde van het uitpondscenario. Als de taxateur in dit geval een uitpondscenario forceert, hetgeen impliceert dat de waarde van dit scenario lager is dan die van het doorexploiteerscenario, dan is de afslag beschikbaarheid gelijk aan het verschil tussen de geforceerde waarde en de waarde in het doorexploiteerscenario die bepaald is volgens de basis of de full waardering. De afslag beschikbaarheid is in deze situatie positief.

NB: de eindwaarde binnen de beleidswaarde berekening is zelf een beleidswaarde. Gegeven het feit dat een beleidswaarde negatief kan zijn geldt dat ook de eindwaarde negatief kan zijn.

Het verschil van de uitkomst van deze stap met de uitkomst uit stap 0 is de afslag voor beschikbaarheid.

9.2.3 Stap 2: betaalbaarheid (huur)

Met de uitkomst van stap 1 als uitgangspunt wordt in deze stap in het doorexploiteerscenario de markthuur vervangen door streefhuur (ook wel beleidshuur) en wordt in deze stap het eigen beleid voor de jaarlijkse huurstijging verwerkt, rekening houdend met de kaders vanuit wetgeving.

9.2.3.1 Streefhuur

De streefhuur wordt net als de markthuur op vhe-niveau vastgelegd in de objectgegevens. De streefhuur is de huur die bij mutatie van huurder wordt vastgesteld conform beleid van de corporatie en rekening houdend met wet- en regelgeving. De streefhuur is logischerwijs gelijk aan de streefhuur die ook in de meerjarenkasstroombegroting (dPi) wordt gehanteerd.

Daarnaast gelden de volgende uitgangspunten:

1. De streefhuur wordt, voor het berekenen van de huur bij mutatie, op dezelfde wijze geïndexeerd als de markthuur in de marktwaardeberekening, dat wil zeggen met de prijsinflatie (zie paragraaf 5.2.7). Als er in de full-versie gebruik is gemaakt van de vrijheidsgraad markthuurstijging, om af te wijken van de reguliere prijsinflatie, wordt deze inflatiereeks niet overgenomen voor de beleidswaarde.
2. Als de voor gereguleerde woningen opgevoerde streefhuur hoger is dan de maximale huur conform het WWS, dan moet de streefhuur neerwaarts gecorrigeerd worden naar deze maximale huur.
3. Het is mogelijk dat de opgevoerde contracthuur hoger is dan de streefhuur en/of de maximale huur volgens het WWS. Dit roept de vraag op hoe om te gaan met deze situatie.
 - Alleen als de contracthuur van een gereguleerde woning bij aanvang hoger is dan de maximale huur volgens het WWS, dan moet bij aanvang gerekend worden met de lagere maximum huur.
 - In situaties waarin de streefhuur van gereguleerde woning lager is dan de contracthuur, maar de contracthuur lager is dan de maximale huur, dan wordt met de contracthuur als aanvangshuur gerekend en niet met de lagere streefhuur.
 - Voor vrijesectorwoningen wordt in het geval de contracthuur hoger is dan streefhuur sowieso altijd met de contracthuur als aanvangshuur gerekend. Huuraanpassing vindt dan pas bij mutatie plaats.
 - Het streefhuurbeleid bij DAEB woongelegenheden dient ook rekening te houden met de liberalisatiegrens als bovengrens.

9.2.3.2 *Huurstijging contracthuur*

De stijging van de contracthuur wordt in de marktwaarde bepaald op basis van inflatie en de waarde van het boveninflatoire gedeelte (zie tabel 27). Mede door het huursombeleid wijkt het eigen beleid van de corporatie veelal af van de stijging zoals bepaald in de marktwaarde. In deze stap kan daarom in de beleidswaarde een lagere huurstijging worden gekozen dan is opgenomen in tabel 27. De waarden in tabel 27 gelden nog wel als maximum van de toegestane huurstijging.

Voor de beleidswaarde geldt dat de opslagen in tabel 27 zowel in de basis- als de full versie vrij opgevoerd kunnen worden om het huurbeleid van een woningcorporatie te benaderen. Primair dient de huurontwikkeling op DAEB en niet-DAEB portefeuille niveau representatief te zijn gegeven kasstromen, beleid en externe afspraken, zoals huurakkoord. Aansluiting op complexniveau is daarbij een pré maar niet noodzakelijk. De huuropslag boven inflatie is qua inrichting onderdeel van de aanvullende objectgegevens op complexniveau van een VHE zoals opgenomen in tabel 5 in paragraaf 5.1. Daarbij gelden de volgende regels:

- Indien geen boveninflatoire opslagen huurverhoging voor de beleidswaarde zijn opgevoerd, dan gelden de opslagen uit tabel 27. De boveninflatoire opslagen huurverhoging voor de beleidswaarde mogen niet groter dan de opslagen voor de marktwaarde in tabel 27.
- De boveninflatoire opslagen huurverhoging voor de beleidswaarde mogen niet groter dan

de opslagen voor de marktwaarde in tabel 27. Indien een opslag wel boven dit maximum uitstijgt, dan moet gerekend worden met de opslag uit tabel 27.

- Het is toegestaan negatieve boveninflatoire opslagen huurverhoging op te voeren. Dit impliceert dat het huurbeleid van de corporatie een huurverhoging toepast die lager is dan de prijsinflatie.

Correctie erfpacht

Indien in stap 0, dus bij het bepalen van de marktwaarde, een correctie voor erfpacht is opgenomen die niet, of niet geheel, van toepassing is in het doorexploiteerscenario in combinatie met de (sociale) streefhuur, dan mag dit in deze stap worden gecorrigeerd. Zowel voor de markt- als voor de beleidswaarde wordt deze correctie doorgaans extracomptabel bepaald. Het is bijvoorbeeld denkbaar dat bij het extracomptabel bepalen van de correctie erfpacht bij de marktwaarde rekening is gehouden met verschuldigde erfpacht suppletie vanwege het omzetten van sociale naar vrije sector huurwoningen. In het beleidsscenario geldt deze suppletie niet.

Bij wijze van voorbeeld:

- Stel dat voor de marktwaarde berekening een correctie is opgevoerd van € 10.000,-
- Voor de beleidswaarde is deze correctie lager en gelijk aan € 8.000,-
- Deze correcties gelden per definitie als NCW op prijspeil 31-12-2019
- Dit leidt tot een neerwaartse correctie van erfpacht met € 2.000,- en resulteert in een opwaartse bijstelling van de beleidswaarde van € 2.000,-.

Het verschil van de uitkomst van deze stap met de uitkomst uit stap 1 is de afslag voor betaalbaarheid.

9.2.4 Stap 3: kwaliteit (onderhoud)

Het eigen onderhoudsbeleid kan afwijken van de in de marktwaarde gehanteerde marktnormen. In deze stap worden de componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud uit de DCF-berekening vervangen door een nominale (gecorrigeerd voor inflatie) eigen onderhoudsnorm. De onderhoudsnorm is gebaseerd op de langjarige onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door de corporatie vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting.

9.2.4.1 Definitie onderhoud

De definitie van onderhoud vanuit eigen beleid is gelijk aan de definitie gehanteerd in de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst en verliesrekening in de rubriek 'Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille'. Een toelichting van deze definitie is opgenomen in bijlage 1 van dit handboek.

Let op: de onderhoudsnorm wordt bepaald vanuit de lange termijn horizon van de

meerjarenonderhoudsbegroting. Het kan dus zijn dat de onderhoudsnorm ten behoeve van de beleidswaarde door de lange horizon afwijkt van het onderhoudsniveau in de winst en verliesrekening.

9.2.4.2 *Achterstallig onderhoud*

De waardering van de marktwaarde bevat de mogelijkheid tot het opnemen van achterstallig onderhoud. Dit is opgevoerd in combinatie/relatie tot de jaarlijkse onderhoudsnorm in de marktwaarde. Wanneer de corporatie haar langjarige beleidsonderhoudsnorm opvoert kan dit tot mogelijke dubbelingen leiden, wanneer het eigen onderhoudsbeleid elementen bevat die reeds in de waardering onder achterstallig onderhoud zijn gecorrigeerd op de waarde. De corporatie dient in dat geval de post achterstallig onderhoud te corrigeren voor elementen die reeds in beleidsonderhoudsnorm zijn opgenomen.

Bij wijze van voorbeeld:

- Stel dat voor de marktwaarde een bedrag aan achterstallig onderhoud is opgenomen van € 12.000.-.
- Stel dat deze kosten deels in de onderhoudsnorm voor beleid zijn opgenomen, en dat voor het beleidsscenario een bedrag van € 9.000,- geldt voor achterstallig onderhoud.
- Beide bedragen gelden per definitie als NCW op prijspeil datum 31-12-2019.
- Deze gegevens leiden tot een neerwaartse correctie van achterstallig onderhoud met € 3.000,- en resulteert daarmee in een opwaartse bijstelling van de beleidswaarde met € 3.000.-.

9.2.4.3 *Onderhoud in eindwaarde*

Conform dit handboek wordt in de eindwaardeberekening toekomstig onderhoud volgens de eeuwigdurende methode bepaald. De in vorige handboeken opgenomen verouderingsopslag komt daarbij, net als bij de bepaling van de marktwaarde, te vervallen.

Voor de beleidswaarde wordt in de eindwaarde de beleidsonderhoudsnorm verondersteld. Het minimum van markt- of beleidsonderhoud is niet meer van toepassing. Aanpassing van beleidsonderhoud betekent ook automatisch beleidsonderhoud in de eindwaarde.

Het verschil van de uitkomst van deze stap met de uitkomst uit stap 2 is de afslag voor kwaliteit.

9.2.5 Stap 4: beheer

De beheerkosten kunnen afwijken van de in de marktwaarde gehanteerde beheernormen. Deze stap vervangt de hierna genoemde componenten uit de DCF-berekening, met één norm die aansluit bij de langjarige kosten voor beheer:

- Beheerkosten
- Belastingen
- Verzekeringen

- Overige zakelijke lasten

Definitie beheer

Het beheer vanuit het eigen beleid is gedefinieerd op basis van het totaal van de posten 'Lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' minus de verhuurderheffing. Dit zijn vastgoed gerelateerde beheerkosten als onderdeel van het 'Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille'. Een toelichting van de definities is opgenomen bijlage 1 van dit handboek.

Let op: de beheernorm wordt bepaald met een inschatting van het langjarige niveau. Dit komt in beginsel overeen met de laatste jaarrekening. Belangrijk is wel dat het niveau representatief dient te zijn als langjarige toekomstige beheernorm. In geval van incidentele lasten of voorziene structurele verandering ten opzichte van de laatste jaarrekening, dient dit te worden gecorrigeerd.

Let op: omdat de beleidsnorm voor onderhoud inclusief technisch beheer is, moet voor de beheerkosten conform beleid alleen rekening gehouden worden met de kosten van administratief beheer conform beleid. Zie daarvoor ook paragraaf 5.2.6.3 waarin de splitsing van deze kosten in de marktwaardering is beschreven en de definities in bijlage 1.

Het verschil van de uitkomst van deze stap met de uitkomst uit stap 3 is de afslag voor beheer.

De uitkomst van deze laatste stap is de beleidswaarde.

9.2.6 Aanvullende objectgegevens voor berekening beleidswaarde

Voor het berekenen van de beleidswaarde zijn de in onderstaande tabel opgenomen aanvullende objectgegevens nodig.

Objectgegevens	Beschrijving
Streefhuur	De streefhuur in euro per maand per verhuureenheid op datum prijspeil 31-12-2019
Onderhoud conform beleid	Het onderhoud conform beleid per jaar per verhuureenheid op datum prijspeil 31-12-2019
Beheer conform beleid	Het beheer conform beleid per jaar per verhuureenheid op datum prijspeil 31-12-2019
Boveninflatoire opslag huurverhoging contracthuren beleidswaarde	<p>De opslag op de prijsinflatie voor gereguleerde zelfstandige VHE's voor de jaren 2020, 2021, 2022 en 2023 en verder.</p> <p>Opslag mag niet hoger zijn dan de opslag voor de marktwaardering uit tabel 27 in paragraaf 5.2.7.1**</p>
Correctie erfpacht in beleidsscenario	<p>Indien in de berekening voor de marktwaarde een correctie als gevolg van erfpacht is opgevoerd, dan kan die voor de beleidswaarde afwijken bijvoorbeeld omdat geen erfpacht suppletie voor omzetten naar vrije sector huurwoning nodig is.</p> <p>De contante waarde op peildatum 31-12-2019 van toekomstige erfpachtverplichtingen in het beleidsscenario (zie paragraaf 5.2.17 voor toelichting).</p>
Achterstallig onderhoud in beleidsscenario	Indien van toepassing, het bedrag op peildatum 31-12-2019 waarmee het achterstallig onderhoud kan worden verholpen conform het gevoerde beleid.

Tabel 74: aanvullende objectgegevens voor berekening beleidswaarde

**in paragraaf 9.2.3.2 wordt ingegaan op de voorwaarden die gesteld zijn aan de boveninflatoire opslag huurverhoging.

9.2.7 Nadere toetsing beleidswaarde

- In tegenstelling tot marktwaarderingen is een negatieve beleidswaarde mogelijk voor woongelegenheden. Voor de beleidswaarde van woongelegenheden is het daarom niet toegestaan negatieve beleidswaarden te corrigeren naar € 0,-.
- Voor alle niet-woon categorieën (parkeren, BOG-MOG-ZOG etc.) is de beleidswaarde gelijk aan de marktwaarde. De minimale waarde voor deze categorieën is daarom € 0,-.

10 Bijlage 1: Definities

Aangebroken complex: van het oorspronkelijke samengestelde waarderingscomplex zijn al één of meer afzonderlijke verhuureenheden verkocht. Het oorspronkelijke waarderingscomplex is daarmee niet meer voor 100% in het bezit van de corporatie en er is in het geval van meergezinswoningen een vereniging van eigenaren opgericht.

Actuele contractuur: bij de actuele contractuur gaat het om de kale huurprijs per maand van de verhuureenheid op de waardepeildatum, die tussen huurder en verhuurder is overeengekomen.

Basisversie: de totstandkoming van de marktwaarde zoals weergegeven in het waarderingshandboek, waarbij geen gebruik wordt gemaakt van één of meer vrijheidsgraden. De tussenkomst van een externe taxateur is bij gebruikmaking van de basisversie niet noodzakelijk.

Beheer in de beleidswaarde

Deze definitie geldt uitsluitend voor de toepassing in de beleidswaarde. Voor de toepassing in de marktwaarde zijn de beheerkosten opgesplitst in meerdere componenten die in de afzonderlijke paragrafen bij de toelichting van het waarderingsmodel nader zijn toegelicht.

De beheerkosten voor de beleidswaarde zijn gedefinieerd op basis van het totaal van de posten 'Lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' minus de verhuurderheffing omdat die al in de kasstroom is bepaald. Dit zijn vastgoed gerelateerde beheerkosten als onderdeel van het 'Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille'.

Onder "uitgaven verhuur en beheeractiviteiten" vallen de uitgaven die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Het betreft de (veelal personeels)kosten van vastgoedsturing (inclusief huur- en onderhoudsbeleid) en vastgoedbeheer (inclusief verhuur en aansturing onderhoud). Hierbij kan worden gedacht aan werkzaamheden uit onderstaande tabel. De werkzaamheden zijn opgesplitst in financieel / administratieve beheeractiviteiten (gericht op verhuuractiviteiten) en technische beheeractiviteiten (aansturing en toezicht op onderhoud). Technisch beheer zal hierbij onder onderhoud verantwoord blijven en financieel/administratief onder (verhuur en) beheer. De uitgaven aan (verhuur en) beheeractiviteiten moeten in de beleidswaarde op basis van een verdeelsleutel worden toegerekend aan de individuele vastgoedobjecten. Onderstaande opsomming is niet limitatief. Een en ander zal afhankelijk zijn van de specifieke activiteiten van de corporatie.

	Financieel/administratief	Technisch
Asset management (Vastgoedsturing)	Opstellen/actualiseren strategie Opstellen/actualiseren investeringsstatuut Opstellen/actualiseren/monitoren portefeuille strategie	Onderhoudsbeleid Onderhoud toetsen (challenges) Onderhoud goedkeuren

	Financieel/administratief	Technisch
	Opstellen/actualiseren/monitoren object beleidsplannen: het vertalen van portefeuille strategie in concrete ingrepen in complexen Huurbeleid Betaalbaarheid- en bereikbaarheid Hold – Sell analyses Prestatiemeting op basis budgetten (Licentie)kosten systemen	
Property management (Vastgoedbeheer)	Objectadministratie: huurcontracten, huuropzeggingen, wederverhuur, afhandelen huurachterstanden, huurincasso Afrekenen servicekosten Debiteuren- en crediteuren afhandeling Beheer en op orde brengen brondata Jaarlijkse rapportages over bezit (Licentie)kosten systemen	Inspectie objecten en aansturen conditiemetingen, aansturen opstellen MJOP Aanbesteden onderhoud Toezicht op uitvoering onderhoud Inspecties bij mutatie Afhandelen opleveringen Periodiek bezoek service en onderhoudsmonteur Afhandelen klachten

Aan bovenstaande tabel valt op dat de kosten voor assetmanagement voor de beleidswaarde en de verantwoording wel onder de beheerkosten moeten worden opgenomen, terwijl deze zelfde kosten in de marktwaardering niet onder de beheerkosten vallen. De marktwaarde omvat voor de beheerkosten alleen de kosten van het property management. Het vertrekpunt hierbij is dat alleen de vastgoed gerelateerde kosten die direct met het vastgoed samenhangen in de beheerkosten worden opgenomen. Het beleid maakt hier geen onderdeel van uit. In de beleidswaarde wordt echter de waarde van het vastgoed voor specifiek corporaties bepaald, gegeven het beleid. Onderdeel van dat beleid is onder andere een andere huurstrategie, ouder meer onderhoudsintensief bezit en een sociaal maatschappelijke verduurzamingsopgave. De noodzakelijke uitgaven die daarmee gepaard gaan voor vastgoedsturing, zijn daarom voor de beleidswaarde wel toegevoegd aan de vastgoed gerelateerde beheerkosten.

Onder de beheerkosten vallen niet de kosten die samengaan met de volgende activiteiten:

- De begeleiding van huurders, zoals budgetcoaching, huurdersbegeleiding, wijkbeheer en leefbaarheid.
- De organisatie, het feit dat rondom de vastgoed gerelateerde taken een organisatie is opgetuigd die aangestuurd dient te worden met bestuurders, RvC en management die bezig zijn met de organisatie en de mensen en niet primair met het vastgoed. Het gaat hierbij nadrukkelijk om de aangestipte activiteiten van deze gremia en niet om het feit dat de kosten van de functionaris op zich kwalificeren om niet mee te nemen als beheerkosten.
- De administratieve verplichtingen en verslagleggingskosten die met die organisatie gepaard gaan zoals jaarrekening, control- en accountantskosten en taxatiekosten.
- De saneringsheffing en de AW-heffing.

Aan de hand van deze definities kunnen ook de totale kosten (na toerekeningen) van de functies bestuur, RvC en management via een kostenverdeelstaat worden verdeeld naar de activiteiten (kostendragers) overige organisatiekosten, assetmanagement en property management (beide onderscheiden naar financieel/administratief en technisch beheer), overige activiteiten, leefbaarheid, projectontwikkeling en verkoop bestaand bezit. Bestuur en RVC zullen veelal uitsluitend onder overige organisatiekosten worden verantwoord. Bij kleinere corporaties is het mogelijk dat bestuur nog op andere kostendragers wordt geboekt.

De niet direct toerekenbare kosten dienen zoals hiervoor aangegeven via de kostenverdeelstaat in een aantal stappen te worden toegerekend aan de reguliere kostendragers. Dit gaat ook over algemene kosten zoals onder meer huisvesting en ICT.

Onder de "overige directe operationele lasten exploitatie bezit" vallen de exploitatiekosten die niet direct te relateren zijn aan de subactiviteiten verhuren, beheren en onderhouden. Dit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het feit dat de corporatie vastgoed heeft. Voorbeelden (niet limitatief) hiervan zijn:

- onroerendzaakbelasting;
- waterschapsbelasting;
- rioolheffing;
- verhuurderheffing;
- overige belastingen en heffingen;
- verzekeringskosten;
- erfpacht.

De overige directe operationele uitgaven exploitatie bezit moeten in de beleidswaarde op basis van een verdeelsleutel worden toegerekend aan de individuele vastgoedobjecten.

Beleidswaarde: de waarde van het bezit rekening houdend met specifieke beleidskeuzes van de toegelaten instelling. De berekening van de beleidswaarde kent als startpunt de marktwaarde en wordt door het aanpassen van inputparameters in een viertal stappen verkregen (zie voor uitwerking hoofdstuk 9 Beleidswaarde). Het verschil tussen de initiële marktwaarde en de beleidswaarde heet de "maatschappelijke bestemming".

Doorexploiteerscenario: in dit scenario worden verhuureenheden bij mutatie doorverhuurd. Daarbij geldt dat bij de nieuwe verhuring na de mutatie de huur wordt opgetrokken naar de markthuur of de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel. Aan het einde van de DCF-periode wordt een eindwaarde berekend. De kasstromen gedurende de DCF-periode en de eindwaarde worden contant gemaakt en leiden tot de marktwaarde in het doorexploiteerscenario.

Exoten / rafelranden: het vastgoed in exploitatie in de portefeuille van toegelaten instellingen dat naar aard en gebruik niet eenduidig bij een van de onderscheiden vastgoedtypen (wonen, parkeren,

etc.) is onder te brengen wordt exoten / rafelranden genoemd. Het betreft bijvoorbeeld grond, tuinstroken, zendmastinstallaties, scootmobielplekken, pinautomaten, et cetera. Ook daar waar huur- of gebruiksafspraken fundamenteel afwijken van een normale verhuring valt het pand in de categorie exoten (bijvoorbeeld bij verhuring om niet of specifieke afspraken omtrent onderhoud en beheer etc.).

Full versie: de totstandkoming van de marktwaarde zoals weergegeven in het waarderingshandboek, waarbij gebruik wordt gemaakt van één of meer vrijheidsgraden. De tussenkomst van een externe taxateur is voor deze vrijheidsgraden noodzakelijk. De externe taxateur heeft daarbij de taak uit te leggen waarom gebruik wordt gemaakt van de vrijheidsgraden ("pas toe of leg uit principe"). Daarnaast dient de externe taxateur in dit geval de uiteindelijke marktwaarde te valideren.

Gebruikersoppervlakte (GBO): gebruiksoppervlakte (GBO) van de verhuureenheid zoals vastgesteld door toepassing van NEN 2580.

De NEN 2580 maakt voor de gebruiksoppervlakte van de woning onderscheid tussen:

- gebruiksoppervlakte wonen
- gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte
- gebruiksoppervlakte externe bergruimte
- gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte

De gebruiksvloeroppervlakte bedoeld in dit waarderingshandboek betreft uitsluitend de gebruiksvloeroppervlakte van het gebouw. Dit betekent een optelling van de gebruiksoppervlakte wonen en gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte.

Ook metingen in het kader van de energieprestatie of in een ander kader waarbij de NEN 2580 de onderlegger is, zoals de meetinstructie van de NVM, mogen worden toegepast, mits in de inmeting zowel de m² GBO wonen als de m² GBO overige inpandige ruimte zijn bepaald. De corporatie kan hier bij haar opdrachtverstrekking rekening mee houden.

Huursom: de huursom is de te ontvangen netto huur op jaarbasis, exclusief vergoedingen. Dit sluit aan bij de definitie in de verantwoordingsgegevens (dVi).

Leegstand: onder leegstand worden alle vormen van leegstand verstaan:

- Structurele leegstand: indien een verhuureenheid langere tijd niet verhuurd wordt is sprake van structurele leegstand. De redenen hiervoor kunnen zijn een ongunstige locatie en markttechnische omstandigheden (overaanbod en een ongunstige bouwindeling).
- Mutatieleegstand: indien een verhuureenheid niet onmiddellijk na vertrek van de voorgaande huurder, wordt verhuurd, is sprake van mutatieleegstand.
- Aanloopleegstand: een verhuureenheid is opgeleverd en wordt niet verhuurd. Tot 2 jaar na oplevering is sprake van tijdelijke aanloopleegstand, daarna is sprake van structurele

leegstand. Indien sprake is van leegstand op de waardepeildatum 31 december 2019, wordt om rekentechnische redenen verondersteld dat deze leegstaande verhuureenheden tegen markthuur worden verhuurd. De kosten van leegstand maken onderdeel uit van mutatiekosten.

Leegwaarde: de leegwaarde is de onderhandse verkoopwaarde van een verhuureenheid, vrij van huur, gebruik en overige lasten. Hierbij wordt verondersteld dat sprake is van de verkoopprijs op basis van kosten koper (k.k.). Onder overige lasten worden de makelaarskosten verstaan en de verdere kosten die niet onder de k.k. vallen.

Markthuur: het geschatte bedrag waarvoor een belang in vastgoed op de waardepeildatum, na behoorlijke marketing, op passende huurvoorwaarden in een marktconforme transactie door een bereidwillige verhuurder aan een bereidwillige huurder zou worden verhuurd, waarbij elk der partijen zou hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang

Marktwaarde: het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

Modelparameters: gegevens die noodzakelijk zijn voor de berekening van de marktwaarde en waarover dit handboek uitsluitend geeft.

Mutatiekans: de kans dat een verhuureenheid door het beëindigen van de huurovereenkomst vrij komt. De gemiddelde mutatiekans over de afgelopen vijf jaren wordt bepaald door het totaal aantal mutaties in die periode te delen door de som van de jaarlijkse ultimo standen van het aantal verhuureenheden van het complex.

Objectgegevens: specifieke gegevens die op het niveau van de verhuureenheid beschikbaar dienen te zijn. Deze gegevens komen uit de basisadministratie van de toegelaten instelling.

Onderhoud, achtergrond definitie lasten onderhoudsactiviteiten

Bij het onderscheid tussen onderhoud en investeringen is getracht zoveel mogelijk aansluiting te vinden bij de conceptuele kaders en de fiscale definities die nader zijn uitgewerkt in de 'fiscale praktijkhandleiding onderhoud en verbetering woningcorporaties'. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de fiscale praktijkhandleiding niet letterlijk is overgenomen in de onderstaande tekst en deze tekst op onderdelen hiervan (beperkt) kan afwijken.

De lasten onderhoudsactiviteiten voor het technisch en bouwkundig in stand houden van een gebouw bevatten de uitgaven voor eigenaarsonderhoud uitgaande van een eeuwigdurende exploitatie. In de lasten onderhoudsactiviteiten zijn derhalve geen uitgaven opgenomen die

conform artikel 240 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek worden aangemerkt als huurdersonderhoud.

Uitgaven met betrekking tot het beheren van het gebouw (serviceuitgaven of schoonmaakuitgaven), zijn nadrukkelijk ook geen lasten onderhoudsactiviteiten. Indien de uitgaven voor onderhoud en verbeteringen in projecten sterk met elkaar verweven zijn, dient rekening houdend met dit kader een inschatting te worden gemaakt van het percentage van de uitgaven voor onderhoud resp. verbetering.

Onderscheid onderhoud en verbeteringen

Het onderscheid tussen onderhoud en verbeteringen volgt de maatregelen die corporaties verrichten bij de werkzaamheden aan het vastgoed in exploitatie. Deze worden per maatregel beoordeeld. De categorie 'verbetering' zal worden behandeld als investeringsuitgaven. Onderhoudsuitgaven zijn kosten.

Onderhoud

De werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, danwel complex – in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond – in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven.

De onderhoudsuitgaven betreffen aldus de uitgaven om een verhuurbare eenheid, danwel complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is. Het in dezelfde technische en bouwkundige staat houden, houdt in dat er in of aan het vastgoed geen technische gebreken mogen zijn (minimaal conditiescore 4 op bouwdeelniveau voor alle bouwdeelen conform NEN2767 of vergelijkbaar op het moment dat het onderhoud wordt uitgevoerd).

In de onderhoudsuitgaven zijn dus ook de uitgaven voor de vervanging van daken, voegwerk en kozijnen opgenomen omdat dit in beginstel kwalificeert als instandhouding. Ook de uitgaven voor vervanging van keukens, badkamers en toiletten vallen onder de onderhoudsuitgaven in verband met het technisch en bouwkundig in stand houden van het gebouw.

Verbetering

De werkzaamheden die dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan. De verbetering wordt als investering aangemerkt.

De investeringen voor verbetering betreffen aldus de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, danwel complex. De conceptuele kaders in de

fiscale praktijkhandleiding dienen daar bij als uitvalbasis. Het betreffen (ook) uitgaven om een verhuurbare eenheid, danwel complex naar een hoger niveau te brengen (de theoretische of markttechnische verdien capaciteit vergrotend), bijvoorbeeld verduurzamen naar energieneutraal, aanpassingen in de plattegrond, verhogen uitrustingsniveau van onderdelen van de woning of toevoegen van niet reeds in het object aanwezige installaties zoals zonnepanelen.

Tot de verbeteringen worden ten minste gerekend de werkzaamheden die verband houden met:

- Het gebruiksklaar maken van een nieuw verworven onroerende zaak;
- De nieuwbouwwitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;
- Herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen, en
- Een ingrijpende verbouwing (definitie zie hierna).

Ingrijpende verbouwing

Er is sprake van een 'ingrijpende verbouwing' als een onroerende zaak technisch en economisch gezien hoogst verouderd is of als van een onroerende zaak een gedeelte bouwvallig is, welk gedeelte wordt afgebroken, en in het overblijvende gedeelte een groot aantal veranderingen en vernieuwingen wordt aangebracht.

Een ingrijpende verbouwing betreft aldus een grondige renovatie van een verhuurbare eenheid, danwel complex. De ingrijpende verbouwing is erop gericht dat bij de verhuurbare eenheid, danwel het complex een hedendaagse kwaliteit tot stand komt waar dit in de bestaande situatie niet het geval was. Deze kwaliteit zal tot stand komen via een projectmatige aanpak. De corporatie werkt voor het totaal een investeringsvoorstel uit, waaruit blijkt dat de prestaties van het complex positief worden beïnvloed (c.q. de waarde van het complex neemt toe na de ingreep). Het voorstel vloeit voort uit de vastgoedsturing (asset management) van de corporatie. Hierbij is het streven dat de lange termijn verhuurbaarheid van het betreffende object zodanig is dat in de komende jaren geen ingrijpende verplichtingen meer te verwachten zijn, anders dan planmatige cycli uit de meerjarenonderhoudsbegroting.

We beschouwen de ingrijpende verbouwing (renovatie) als een investering wanneer wordt voldaan aan de volgende criteria:

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak waardoor deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen dan wel houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en

functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.

4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden, danwel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

De hiervoor genoemde criteria zijn limitatief, waarbij toegestaan wordt om met argumenten een ingrijpende verbouwing te beschouwen als aan 3 van de 4 criteria wordt voldaan. Wanneer dat zo is dan dient de corporatie te kunnen onderbouwen waarom redelijkerwijs niet aan het laatste criterium is voldaan, maar er toch sprake is van een ingrijpende verbouwing.

Bovenstaande betekent dat de corporatie voor de aanpak een investeringsafweging heeft gemaakt en er redelijkerwijs geen sprake meer is van terugbrengen in oude of vergelijkbare staat van het vastgoed. Het complex voldoet na de aanpak aan de hedendaagse kwaliteitsstandaarden. Mocht niet aan bovenstaande criteria zijn voldaan, dan is er geen sprake van een ingrijpende verbouwing en geldt voor alle bouwdeelementen de reguliere lijn uit dit memo zoals toegelicht onder het kopje "Onderscheid onderhoud en verbeteringen". Onderstaand worden voorbeelden gegeven van dit reguliere onderscheid tussen onderhoud en verbeteringen.

Voorbeelden van onderscheid onderhoud en verbeteringen:

Onderhoud, zijnde:

- Mutatieonderhoud;
- Reparatie- en klachtenonderhoud;
- Planmatig en/of grootonderhoud.

Verbetering, zijnde:

- Verbetering ten opzichte van de functionele staat van het object;
- Aanpassingen die strekken tot geriefverbeteringen;
- Energiemaatregelen.
- Ingrijpende verbouwing (renovatie)

Enkele voorbeelden:

- Als in een bestaand verhuurobject met cv-installatie deze installatie wordt vervangen, dan is dit onderhoud. Als in een bestaand verhuurobject zonder cv-installatie alsnog een cv wordt aangelegd dan is dit een verbetering. Maar als een bestaande cv-installatie wordt vervangen door een cv-installatie die technisch beter is, omdat de oude niet meer leverbaar was, is het onderhoud.
- Bij installaties met nieuwe techniek geldt dat dat deze als verbetering worden aangemerkt als de aard van de techniek wijzigt (o.a. bij vervanging van cv-installatie door warmtepomp).
- Als in een bestaand verhuurobject de keuken wordt vervangen dan is dit onderhoud. Als in een bestaand verhuurobject een keuken wordt verplaatst of uitgebreid dan zijn de extra

uitgaven een investering. Wanneer de vervanging onderdeel uitmaakt van een project dat als 'ingrijpende verbouwing' kwalificeert, dan wordt het als onderdeel van het totaal als verbetering gezien.

- Isolatie van woningen geldt in de regel als nieuw element, waardoor deze als verbetering gelden.
- Als het dak alleen wordt vernieuwd omdat het vervangen moet worden en dit vergelijkbaar is met het bestaande dak, kwalificeert dit als onderhoud. In de praktijk zal het dak vaak onderdeel zijn van een 'ingrijpende verbouwing', waardoor splitsing niet noodzakelijk is. Het toevoegen van dakisolatie is altijd een investering. NB: Indien in die situatie er voor wordt gekozen om extra functies aan het object toe te voegen zijn die extra functies een verbetering. Als in een bestaand verhuurobject bijvoorbeeld een (dak)isolatie of een dakkapel wordt toegevoegd dan is dit een verbetering. Datzelfde geldt voor het vervangen van enkel glas door dubbel of triple/hr++ glas.

Achterstallig onderhoud kwalificeert als investering:

Voor achterstallig onderhoud geldt een afwijkende lijn ten opzichte van de 'fiscale praktijkhandleiding onderhoud en verbetering woningcorporaties'. Bij achterstallig onderhoud geldt dat dit een correctiepost is op de markt- en beleidswaarde die tot verlaging van de waarde leidt, waardoor de werkzaamheden kwalificeren als investering.

Achterstallig onderhoud betreffen kosten die het gevolg zijn van:

- onvoldoende onderhoud (herstel van technische gebreken aan gebouwdelen die een hogere conditiescore hebben dan 4 conform NEN 2767 of vergelijkbaar);
- van externe omstandigheden (zoals dalende grondwaterstand of aardbevingen);
- van publiekrechtelijke beperkingen (zoals de vervanging van asbest) of herstel van funderingsproblemen die een direct gevaar vormen voor de elementaire bouwprestaties en voor het op lange termijn doorexpluiten van de verhuurbare eenheid, danwel het complex.

Het gaat hierbij dus niet om instandhoudingsonderhoud, dat bedoeld is om een eenheid in eenzelfde technische en bouwkundige staat te houden. De kosten voor toekomstig te verrichten achterstallig onderhoud dienen bij de waardering in aftrek te worden gebracht conform de voorschriften zoals opgenomen in het handboek marktwaardering. In principe geldt voor de kosten van achterstallig onderhoud dat deze gelijk zijn in de markt- en de beleidswaarde. Achterstallig onderhoud vormt geen onderdeel van de reguliere meerjarenonderhoudsbegroting, en wordt bij uitvoering boekhoudkundig als investering verwerkt. Dit betekent activeren in de balans en verantwoorden als kasstroom in de investeringskastroom.

Directe en indirecte onderhoudsuitgaven

De onderhoudsuitgaven bestaan uit directe en indirecte onderhoudsuitgaven. De directe onderhoudsuitgaven in exploitatie omvatten alleen de betaalde of toekomstige betalingen voor

materiaal en de manuren die het kost om het onderhoud daadwerkelijk uit te voeren, rekening houdend met gangbare toerekeningen in een bedrijf. De indirecte onderhoudsuitgaven omvatten de uitgaven voor technisch beheer. Deze dienen afzonderlijk te worden bepaald. Dit komt verder aan de orde bij de uitwerking voor technisch en financieel/administratief beheer. De uitwerking beoogt geen effect te hebben op een bedrijfseconomische afweging voor in- of uitbesteden.

Beschouwingsperiode voor de onderhoudsnorm

De onderhoudsnorm wordt bepaald voor de lange termijn horizon van de meerjarenonderhoudsbegroting. Deze dient minimaal een horizon van 15 jaar te bestrijken, waarbij een langere periode wordt aanbevolen.

Onherroepelijke verplichting tot sloop: Een bekendmaking (al dan niet aan huurders of gemeente) of een reeds verleende sloopvergunning gelden op zichzelf niet als een verplichting tot sloop. Een nieuwe eigenaar kan immers afzien van de sloopplannen en overgaan tot renovatie, wederverhuur of anderszins. Met sloop moet alleen rekening worden gehouden als op het waarderingcomplex (of een deel daarvan), op waardepeildatum een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is:

- Publiekrechtelijk kan men denken een door bouw- en woningtoezicht onbewoonbaar verklaard complex waarvoor een sloopscenario door bestuursdwang / last onder dwangsom wordt gehandhaafd.
- Privaatrechtelijk betekent een sloopplicht een kwalitatieve verplichting tot sloop die in de koopovereenkomst is vastgelegd en wordt bekrachtigd met een kettingbeding voor eventuele navolgende eigenaren. Ook kan men denken aan een door partijen (bijv. corporatie, gemeente en eventuele derde(n)) ondertekende gebieds- en projectontwikkelovereenkomst waarin sloop van de opstallen uitdrukkelijk is overeengekomen.

Oppervlakte VVO: het verhuurbaar vloeroppervlak van de verhuureenheid of in het geval van BOG/MOG/ZOG is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van binnenruimten omhullen. Deze definitie volgt de NEN 2580 norm.

Oppervlakte BVO: het bruto verhuuroppervlak van de verhuureenheid of in het geval van BOG/MOG/ZOG het contract is de vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep ruimten gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimte omhullen. Deze definitie volgt de NEN 2580 norm.

Parkeergelegenheden: parkeergelegenheden worden in principe alleen volgens het model voor parkeergelegenheden gewaardeerd als deze voorzieningen geen deel uitmaken van een woongelegenhed of BOG/MOG/ZOG. Dit betekent dat parkeergelegenheden die wel deel uitmaken van aan een andere verhuureenheid, worden gewaardeerd als onderdeel van de

betreffende verhuureenheid. Het maakt daarnaast niet uit of een losse parkeerplek aan een particulier of aan een bedrijf wordt verhuurd, mits sprake is van een apart contract voor de parkeergelegenheid. Parkeren op maaiveld valt onder parkeerplaats, parkeergelegenheden in een parkeergarage vallen onder garagebox.

Renovatie/ingrijpende verbouwing

Deze definitie is eerder opgenomen onder de kop Onderhoud maar wordt hier apart herhaald. Er is sprake van een 'ingrijpende verbouwing' als een onroerende zaak technisch en economisch gezien hoogst verouderd is of als van een onroerende zaak een gedeelte bouwvallig is, welk gedeelte wordt afgebroken, en in het overblijvende gedeelte een groot aantal veranderingen en vernieuwingen wordt aangebracht.

Een ingrijpende verbouwing betreft aldus een grondige renovatie van een verhuurbare eenheid, danwel complex. De ingrijpende verbouwing is erop gericht dat bij de verhuurbare eenheid, danwel het complex een hedendaagse kwaliteit tot stand komt waar dit in de bestaande situatie niet het geval was. Deze kwaliteit zal tot stand komen via een projectmatige aanpak. De corporatie werkt voor het totaal een investeringsvoorstel uit, waaruit blijkt dat de prestaties van het complex positief worden beïnvloed (c.q. de waarde van het complex neemt toe na de ingreep). Het voorstel vloeit voort uit de vastgoedsturing (asset management) van de corporatie. Hierbij is het streven dat de lange termijn verhuurbaarheid van het betreffende object zodanig is dat in de komende jaren geen ingrijpende verplichtingen meer te verwachten zijn, anders dan planmatige cycli uit de meerjarenonderhoudsbegroting.

We beschouwen de ingrijpende verbouwing (renovatie) als een investering wanneer wordt voldaan aan de volgende criteria:

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak waardoor deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen dan wel houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden, danwel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

De hiervoor genoemde criteria zijn limitatief, waarbij toegestaan wordt om met argumenten een ingrijpende verbouwing te beschouwen als aan 3 van de 4 criteria wordt voldaan. Wanneer dat zo is

dan dient de corporatie te kunnen onderbouwen waarom redelijkerwijs niet aan het laatste criterium is voldaan, maar er toch sprake is van een ingrijpende verbouwing.

Bovenstaande betekent dat de corporatie voor de aanpak een investeringsafweging heeft gemaakt en er redelijkerwijs geen sprake meer is van terugbrengen in oude of vergelijkbare staat van het vastgoed. Het complex voldoet na de aanpak aan de hedendaagse kwaliteitsstandaarden. Mocht niet aan bovenstaande criteria zijn voldaan, dan is er geen sprake van een ingrijpende verbouwing en geldt voor alle bouwdeelementen de reguliere lijn uit dit memo zoals toegelicht onder het kopje "Onderscheid onderhoud en verbeteringen". Onderstaand worden voorbeelden gegeven van dit reguliere onderscheid tussen onderhoud en verbeteringen.

Streefhuur

Het huurbedrag per maand dat conform het verhuurbeleid van de toegelaten instelling wordt gehanteerd nádat er een huurdersmutatie plaatsvindt. In de berekening van de beleidswaarde komt de streefhuur in de plaats van de markthuur zoals gebruikt bij het bepalen van de marktwaarde.

Studenteneenheden: studenteneenheden zijn woongelegenheden die zowel zelfstandig als onzelfstandig van aard kunnen zijn. Studenteneenheden met een zelfstandig karakter, beschikken zelf over alle, voor het wonen noodzakelijke, voorzieningen. Studenteneenheden met een onzelfstandig karakter zijn voor de dagelijkse huishouding aangewezen op één of meerdere gemeenschappelijke voorzieningen. Deze gemeenschappelijke voorzieningen zijn echter alleen bestemd voor een selecte groep woongelegenheden.

In het waarderingsmodel voor woongelegenheden is de typologie "Studenteneenheden" opgenomen. Ondanks dat deze naam doet vermoeden dat alleen woongelegenheden met als doel de huisvesting van studenten onder deze term vallen, worden daarnaast ook enkele andere verhuureenheden onder deze groep geschaard. De aanvullende verhuureenheden vallen onder deze typologie omdat de aard van de verhuureenheid het niet toelaat om de norm ten behoeve van de kostentoe wijzing een EGW, MGW of extramuraal zorgvastgoed te gebruiken.

De volgende verhuureenheden worden gewaardeerd via de parameters van studenteneenheden:

- Kamergewijze verhuur (onzelfstandige eenheden)
- HAT-eenheden
- Gebouwde studio's

Meerkamerwoningen die niet onzelfstandig worden verhuurd dienen via het waarderingsmodel voor MGW, danwel voor EGW te worden gewaardeerd. Deze meerkamerwoningen tellen daarmee niet mee voor het 5%-criterium voor studenteneenheden. De externe taxateur mag in de full versie taxatie afwijken van het voorschrift dat meerkamerwoningen die niet onzelfstandig worden verhuurd via MGW danwel EGW moeten worden gewaardeerd.

Uitpondscenario: in dit scenario worden verhuureenheden bij mutatie leeg verkocht. Op dat moment wordt de netto verkoopkasstroom ingerekend. Aan het eind van de DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen voor de verhuureenheden die nog niet zijn verkocht. De kasstromen gedurende de DCF-periode en de eindwaarde worden contant gemaakt en leiden tot de marktwaarde in het uitpondscenario.

Verhuureenheden: het gaat hierbij om het aantal verhuureenheden dat de toegelaten instelling in eigendom heeft op waardepeildatum.

Vrijheidsgraden: in de vrijheidsgraden is vastgelegd welke parameters met tussenkomst van een externe taxateur, mogen afwijken van de voorgeschreven parameters in het waarderingshandboek volgens de basisversie. Het toepassen van een vrijheidsgraad vereist nadere toelichting van de externe taxateur via het principe "pas toe of leg".

Waarderingscomplex: bij de waardering op marktwaarde wordt gebruik gemaakt van een specifieke complexindeling: het waarderingscomplex. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast geldt de aanvullende eis dat een geheel waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij is te verkopen. Op basis van deze uitgangspunten worden verhuureenheden bijeengebracht in een waarderingscomplex. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Waarderingsmodellen: het handboek maakt onderscheid in drie verschillende waarderingsmodellen, te weten waarderingsmodellen voor (1) woongelegenheden, (2) BOG/MOG/ZOG en (3) parkeergelegenheden. De afzonderlijke waarderingsmodellen zijn van toepassing voor verschillende typen verhuureenheden:

(1) Waarderingsmodel woongelegenheden

Reguliere woongelegenheden:

- Eengezins- en meergezinswoningen
- Studenteneenheden
- Extramurale (zorg)eenheden
- Parkeergelegenheden behorende bij reguliere woongelegenheden (d.w.z. één verhuurcontract)
- Modulaire en/of verplaatsbare woningen, voor zover sprake is van een onroerende zaak, zoals woonwagens, containerwoningen en tiny houses

Niet-reguliere woongelegenheden

- Onzelfstandige eenheden in flats voor verplegend personeel
- Woonwagens en woonwagenstandplaatsen

- Woonschepen met ligplaatsen
- Standplaatsen
- Woonzorgcomplexen
- Kindertehuizen en jeugdinternaten
- Skaeve huse
- Parkeergelegenheden behorende bij niet-reguliere woongelegenheden (d.w.z. één verhuurcontract)

(2) Waarderingsmodel BOG/MOG/ZOG

- Buurthuizen
- Gemeenschapscentra
- Jongerencentra
- Scholen voor onderwijs
- Brede scholen
- Wijkspportvoorzieningen
- Ruimten voor maatschappelijk werk
- Ruimten voor welzijnswerk
- Opvangcentra
- Zorgsteunpunten
- Steunpunten voor o.a. schuldsanering
- Centra voor jeugd en gezin
- Ruimten voor dagbesteding gehandicapten/ouderen
- Hospices
- Multifunctionele centra voor maatschappelijke dienstverlening
- Dorps- of wijkbibliotheken
- Eigen kantoorruimten
- Veiligheidshuizen
- Centra voor werk(gelegenheid)
- Kleinschalige culturele activiteiten
- Zorginstelling
- Psychiatrische inrichting
- Residentiële jeugdhulpverlening
- Verpleeghuis
- Verzorgingstehuis
- Ziekenhuis

(3) Waarderingsmodel parkeergelegenheden

- Parkeerplaats
- Garagebox

Zorgeenheden (extramuraal): er is sprake van extramuraal zorgeenheden bij woongelegenheden

die bestemd zijn om afzonderlijk aan een bewoner te worden verhuurd op basis van een huurovereenkomst en niet op basis van een zorgovereenkomst. Het betreft hierbij de woongelegenheden voor personen met een frequente zorgbehoefte. In principe kan in elke woongelegheden extramurale zorg verleend worden door een zorgaanbieder. In het handboek marktwaardering gaat het echter om woningen die naar aard en gebruik geen logische andere aanwendbaarheid kennen dan als zorgwoning. Dit is het geval bij onder andere aanleunwoningen of serviceflats. In deze gevallen zijn er geen of weinig andere doelgroepen dan zorgbehoevenden geïnteresseerd in het huren of kopen van de woning.

ZOG - (intramuraal zorg): er is sprake van intramurale zorgeenheden bij verhuureenheden die niet bestemd zijn om afzonderlijk aan een bewonder te worden verhuurd. Deze intramurale zorgeenheden worden gezamenlijk aan één zorgpartij verhuurd door middel van een zorgovereenkomst. Dit betekent dat de betreffende zorgpartij zelf zorgt voor de toewijzing en afwikkeling van de administratie rondom de verhuur van de eenheden.

11 Bijlage 2: Overzicht krimp- en aardbevingsgebieden

Krimpgebieden	
Regio	Gemeente
Eemsdelta	Appingedam
	Delfzijl
	Eemsmond
	Loppersum
Oost-Groningen	Menterwolde
	Oldambt
	Pekela
	Stadskanaal
	Veendam
	Westerwolde
De Marne	De Marne
Parkstad Limburg	Brunssum
	Heerlen
	Kerkrade
	Nuth
	Landgraaf
	Onderbanken
	Simpelveld
	Voerendaal
Maastricht-Mergelland	Eijsden-Margraten
	Gulpen-Wittem
	Maastricht
	Meerssen
	Vaals
	Valkenburg aan de Geul
Westelijke Mijnstreek	Beek
	Schinnen
	Sittard-Geleen
	Stein
Zeeuws-Vlaanderen	Hulst
	Sluis
	Terneuzen
Achterhoek	Aalten
	Bronckhorst
	Berkelland
	Doetinchem
	Montferland
	Oost Gelre
	Oude IJsselstreek
	Winterswijk
Noordoost Fryslân	Achtkarspelen
	Dantumadiel
	Dongeradeel
	Ferwerderadiel
	Kollummerland C.A.
	Tytsjerksteradiel

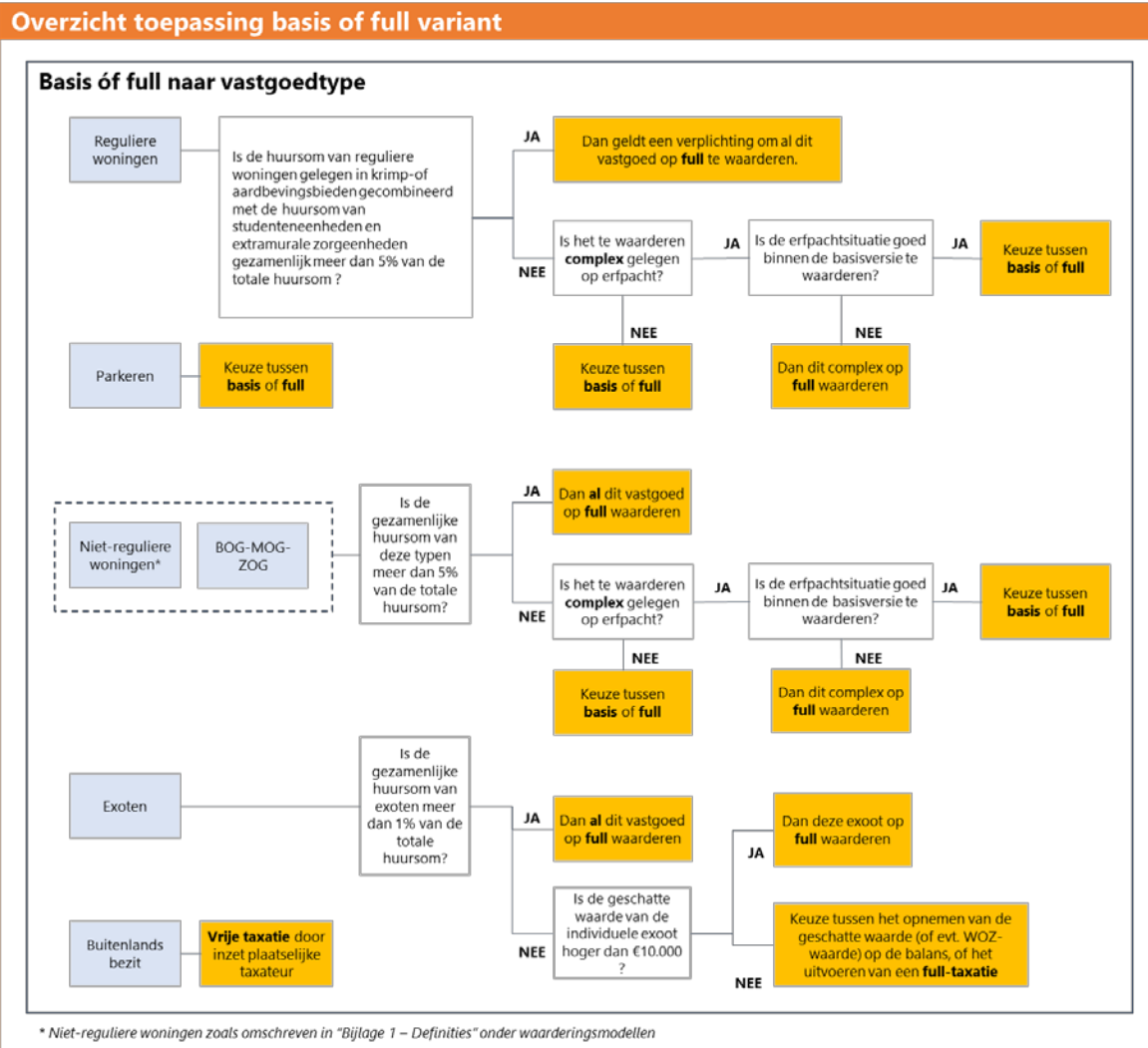
Aardbevingsgebieden¹⁹			
Postcode vier cijfers	Buurt	Gemeente	COROP
9601	HOGEZAND-VREDENBURGWEG	Midden-Groningen	Overig Groningen
9602	HOGEZAND-GORECHT WEST	Midden-Groningen	Overig Groningen
9603	KALKWIJK	Midden-Groningen	Overig Groningen
9606	MEERWIJK	Midden-Groningen	Overig Groningen
9607	FOXHOL	Midden-Groningen	Overig Groningen
9608	WESTERBROEK	Midden-Groningen	Overig Groningen
9609	WATERHUIZEN	Midden-Groningen	Overig Groningen
9611	SAPPEMEER	Midden-Groningen	Overig Groningen
9615	KOLHAM	Midden-Groningen	Overig Groningen
9616	SCHARMER	Midden-Groningen	Overig Groningen
9617	HARKSTEDE	Midden-Groningen	Overig Groningen
9618	SLOCHTEREN-KOLHAM	Midden-Groningen	Overig Groningen
9619	FROOMBOSCH	Midden-Groningen	Overig Groningen
9621	'S-GRAVENSCHANS EN RUITEN	Midden-Groningen	Overig Groningen
9623	HARKSTEDE	Midden-Groningen	Overig Groningen
9624	LUDEWEER	Midden-Groningen	Overig Groningen
9625	OVERSCHILD	Midden-Groningen	Overig Groningen
9626	MEENTEWEWEG	Midden-Groningen	Overig Groningen
9627	HELLUM	Midden-Groningen	Overig Groningen
9628	SIDDEBUREN	Midden-Groningen	Overig Groningen
9629	STEENDAM	Midden-Groningen	Overig Groningen
9632	BORGERCOMPAGNIEWEG	Midden-Groningen	Overig Groningen
9633	TRIPSCOMPAGNIE	Midden-Groningen	Overig Groningen
9635	NOORDBROEK	Midden-Groningen	Overig Groningen
9636	HEILIGELAAN	Midden-Groningen	Overig Groningen
9649	MUNTENDAM (MET OUDE VERLAAT)	Midden-Groningen	Overig Groningen
9723	EUVELGUNNE	Groningen	Overig Groningen
9731	ULGERSMABUURT	Groningen	Overig Groningen
9734	RUISCHERBRUG	Groningen	Overig Groningen
9735	BOVENSTREEK	Groningen	Overig Groningen
9736	BEIJUM-OOST	Groningen	Overig Groningen
9737	BEIJUM-WEST	Groningen	Overig Groningen
9738	KONINGSLAAGTE	Groningen	Overig Groningen
9746	LEEGKERK	Groningen	Overig Groningen
9747	UNIVERSITEITSCOMPLEX GRONINGEN	Groningen	Overig Groningen
9771	SAUWERD	Winsum	Overig Groningen
9773	WETSINGE	Winsum	Overig Groningen
9774	ADORP	Winsum	Overig Groningen
9781	BEDUM	Bedum	Overig Groningen
9784	NOORDWOLDE	Bedum	Overig Groningen
9785	ZUIDWOLDE	Bedum	Overig Groningen
9791	TEN BOER	Ten boer	Overig Groningen
9792	TEN POST	Ten boer	Overig Groningen
9793	WINNEWEER	Ten boer	Overig Groningen

¹⁹ Bron: Nog altijd in beweging, Atlas voor gemeenten, december 2018

Aardbevingsgebieden¹⁹			
Postcode vier cijfers	Buurt	Gemeente	COROP
9794	LELENS	Ten boer	Overig Groningen
9795	WOLTERSUM	Ten boer	Overig Groningen
9796	SINT-ANNEN	Ten boer	Overig Groningen
9797	THESINGE	Ten boer	Overig Groningen
9798	GARMERWOLDE	Ten boer	Overig Groningen
9833	DEN HAM	Zuidhorn	Overig Groningen
9883	OLDEHOVE	Zuidhorn	Overig Groningen
9886	SAAKSUM	Zuidhorn	Overig Groningen
9891	EZINGE	Winsum	Overig Groningen
9892	FEERWERD	Winsum	Overig Groningen
9893	GARNWERD	Winsum	Overig Groningen
9939	TJUCHEM	Appingedam	Delfzijl en omgeving
9951	WINSUM	Appingedam	Delfzijl en omgeving
9953	BAFLO	Appingedam	Delfzijl en omgeving
9954	TINALLINGE	Delfzijl	Delfzijl en omgeving
9955	RASQUERT	Delfzijl	Delfzijl en omgeving
9956	DEN ANDEL	Delfzijl	Delfzijl en omgeving
9957	SAAXUMHUIZEN	Delfzijl	Delfzijl en omgeving
9959	ONDERDENDAM	Delfzijl	Delfzijl en omgeving
9942	'T WAAR	Delfzijl	Delfzijl en omgeving
9943	NIEUW-SCHEEMDA	Loppersum	Delfzijl en omgeving
9944	NIEUWOLDA	Loppersum	Delfzijl en omgeving
9925	LANDELIJK GEBIED	Loppersum	Delfzijl en omgeving
9961	MENSINGEWEER	Loppersum	Delfzijl en omgeving
9962	SCHOUWERZIJL	Loppersum	Delfzijl en omgeving
9963	WARFHUIZEN	Loppersum	Delfzijl en omgeving
9964	WEHE - DEN HOORN-OOST	Loppersum	Delfzijl en omgeving
9965	LEENS	Loppersum	Delfzijl en omgeving
9966	ZUURDIJK	Loppersum	Delfzijl en omgeving
9967	EENRUM	Loppersum	Delfzijl en omgeving
9968	PIETERBUREN	Loppersum	Delfzijl en omgeving
9969	WESTERNIELAND	Loppersum	Delfzijl en omgeving
9977	KLOOSTERBUREN	Eemsmond	Overig Groningen
9979	EEMSHAVENGEBIED	Delfzijl	Delfzijl en omgeving
9981	UITHUIZEN	Delfzijl	Delfzijl en omgeving
9982	UITHUIZERMEEDEN	Delfzijl	Delfzijl en omgeving
9983	HOOILANDSEWEG	Delfzijl	Delfzijl en omgeving
9984	OUDE SCHIP	Delfzijl	Delfzijl en omgeving
9985	OOSTERNIELAND	Delfzijl	Delfzijl en omgeving
9986	OLDENZIJL	Midden-Groningen	Overig Groningen
9988	USQUERT	Oldambt	Oost-Groningen
9989	WARFFUM	Oldambt	Oost-Groningen
9995	KANTENS	Oldambt	Oost-Groningen
9996	EPPENHUIZEN	Delfzijl	Delfzijl en omgeving
9997	ZANDEWEER	Delfzijl	Delfzijl en omgeving
9998	ROTTUM	Delfzijl	Delfzijl en omgeving
9999	SITSWERD	Delfzijl	Delfzijl en omgeving
9901	APPINGEDAM-CENTRUM	Delfzijl	Delfzijl en omgeving
9902	APPINGEDAM-OOST	Winsum	Overig Groningen

Aardbevingsgebieden¹⁹			
Postcode vier cijfers	Buurt	Gemeente	COROP
9903	DAMSTERDIEP EN EEMSKANAAL	Winsum	Overig Groningen
9904	KREWERD	Winsum	Overig Groningen
9905	HOLWIERDE	Winsum	Overig Groningen
9906	BIERUM	Winsum	Overig Groningen
9907	LOSDORP	Winsum	Overig Groningen
9908	GODLINZE	Bedum	Overig Groningen
9909	SPIJK	De Marne	Overig Groningen
9911	OOSTERWIJTWERD	De Marne	Overig Groningen
9912	LEERMENS	De Marne	Overig Groningen
9913	EENUM	De Marne	Overig Groningen
9914	ZEERIJP	De Marne	Overig Groningen
9915	'T ZANDT	De Marne	Overig Groningen
9917	WIRDUMERDRAAI	De Marne	Overig Groningen
9918	GARRELSWEER	De Marne	Overig Groningen
9919	LOPPERSUM	De Marne	Overig Groningen
9921	STEDUM	De Marne	Overig Groningen
9922	WESTEREMDEN	Eemsmond	Overig Groningen
9923	GARSTHUIZEN	Eemsmond	Overig Groningen
9924	GARSTHUIZEN	Eemsmond	Overig Groningen
9931	UITWIERDE	Eemsmond	Overig Groningen
9932	TUIKWERD	Eemsmond	Overig Groningen
9933	DELFIJL NOORD	Eemsmond	Overig Groningen
9934	DELFIJL WEST	Eemsmond	Overig Groningen
9936	DELFIJL INDUSTRIETERREIN	Loppersum	Delfzijl en omgeving
9937	MEEDHUIZEN	Eemsmond	Overig Groningen
9945	WAGENBORGEN	Eemsmond	Overig Groningen
9946	WOLDENDORP	Loppersum	Delfzijl en omgeving
9947	LANDELIJK GEBIED	Loppersum	Delfzijl en omgeving
9948	TERMUNTEN	Loppersum	Delfzijl en omgeving
9949	BORGWEER	Loppersum	Delfzijl en omgeving
9987	ZIJLDIJK	Eemsmond	Overig Groningen
9991	MIDDELSTUM	Eemsmond	Overig Groningen
9992	HUIZINGE	Eemsmond	Overig Groningen
9993	WESTERWIJTWERD	Eemsmond	Overig Groningen
9994	TOORNWERD	Eemsmond	Overig Groningen

12 Bijlage 3: Overzicht toepassing basis of full



13 Bijlage 4: Waardering studentcomplexen

Bij de waardering van studentenwoningen moet rekening worden gehouden met de volgende aspecten:

- Voor zowel onzelfstandige als zelfstandige studenteneenheden wordt in de basisversie verondersteld dat deze niet uitgepond worden en dat alleen het doorexploiteerscenario van toepassing is (zie paragraaf 5.2.20). De parameters voor studenteneenheden gelden daarbij voor beide typen.
- In de full-versie kan alleen voor de zelfstandige studenteneenheden worden afgeweken van de verplichte doorexplotatie, dan mag op aangeven van de externe taxateur ook een uitpondscenario worden gekozen. Dit geldt natuurlijk niet voor de onzelfstandige studenteneenheden, deze kunnen immers niet uitgepond worden.
- Meerkamerwoningen die niet onzelfstandig worden verhuurd aan een student, dienen via het waarderingsmodel van MGW danwel EGW te worden gewaardeerd. Deze gedragen zich immers op basis van het huurcontract als MGW of EGW (zie Bijlage 1 bij definities studenteneenheden). In de full versie kan gemotiveerd van dit voorschrift worden afgeweken.

Het waarderingshandboek stelt geen eisen hoe met deze aspecten rekening moet worden gehouden. Een mogelijkheid is het gebruik van aparte rekenmodellen. Een andere mogelijkheid is het gebruik van één rekenmodel waarin deze aspecten leiden tot een andere berekeningsmethodiek.

		zelfstandig		onzelfstandig	
		Eén-kamerwoning	Meer-kamerwoning	Eén-kamerwoning	Meer-kamerwoning
Eén huurder	Doorexploiteren als basis keuze uitponden in full	Reguliere MGW / EGW telt niet mee als studentenwoning	Alleen door-exploiteren mogelijk	Alleen door-exploiteren mogelijk	
Meerdere huurders	Niet mogelijk	Doorexploiteren als basis keuze uitponden in full	Niet mogelijk	Alleen door-exploiteren mogelijk	

14 Bijlage 5: Rapportage vereisten vanuit NRVT

Rapportage vereisten	Volledige taxatie	Hertaxatie	Full taxatie handboek
Opdracht			
Benoeming identiteit van de Opdrachtgever	x	x	x
Identiteit van de Taxateurs	x	x	x
Kwalificatie van de Taxateurs	x	x	x
Verklaring onafhankelijkheid / eerdere betrokkenheid bij het object, objectiviteit ten opzichte van de taxatie-Opdracht	x	x	x
Doel van de taxatie	x	x	x
Type taxatie (volledige taxatie, hertaxatie, update, waarde-advies)	x	x	x
Verwijzing Opdrachtbrief afspraken tussen Opdrachtgever en Taxateur	x	x	x
Instructies van de cliënt of ieder ander die betrokken is bij de taxatie	x	x	x
Bevestiging taxatie conform welke Standaarden (IVS/ EVS/ RICS etc.)	x	x	x
Identificatie van het te taxeren object op basis van opdracht			
Het onderwerp van de taxatie (met omschrijving)	x	x	x
Type object	x	x	x
Gebruik van het object (eigen gebruik/ belegging)	x	x	x
Te taxeren belang	x	x	x
Taxatie			
Waardepeildatum	x	x	x
Gebeurtenissen na inspectiedatum en na de waardepeildatum	x	x	x
Datum inspectie	x	x	x
Mate van inspectie ter plaatse	x	x	x
Definitie van de getaxeerde waarde	x	x	x
Getaxeerde waarde(n) in cijfers en woorden	x	x	x
Gebruikte valuta (Euro)	x	x	x
Gehanteerde taxatiemethodiek	x	x	x
Verklaring controlerend taxateur	x	x	x
Uitgangspunten	x	x	x
Bijzondere uitgangspunten	x	x	x
Juridisch			
Kadastrale recherche	x	u	u
Titelonderzoek/ zakelijke rechten	x	u	u
Eigendomssituatie/ erfpachtoomschrijving	x	u	u
Bestemming en gebruiksmogelijkheden	x	u	u
Milieuaspecten			
Milieuaspecten	x	u	u
Specificaties fysieke aard object			
Globale omschrijving	x	u	u
Oppervlakten conform NEN 2580/ aantallen p.p. etc.	x	u	u
Globale beschrijving bouwaard, installaties, materiaalgebruik en indeling van het object etc.	x	u	u
Locatie			
Stand en ligging	x	u	u

Bereikbaarheid	x	u	u
Locatieomschrijving	x	u	u
Huursituatie			
Gebruikssituatie	x	x	x
Overzichtelijke actuele huurlijst (identiteit huurders, opp VVO m ² , expiratedatum, leegstand etc.)	x	x	x
Bijzonderheden per huurovereenkomst (incentives, allonges etc.)	x	x	x
Bronvermelding: aangeleverde huurovereenkomsten, sideletters en allonges per huurder	x	x	x
Courantheid			
Locatiebeoordeling	x	u	u
Objectbeoordeling	x	u	u
Mate van verhuurbaarheid/ gebruik met motivatie (beschrijving)	x	x	x
Mate van verkoopbaarheid met motivatie (beschrijving)	x	x	x
Risico-analyse			
SWOT-analyse	x	x	x
Markt			
Marktvisie algemeen	x	-	-
Marktvisie lokaal/ regionaal	x	-	-
Referentietransacties:	x	x	x
verhuurtransacties / aanbod verhuur	x	x	x
verkoop- en beleggingstransacties	x	x	x
Toelichting op de waardering			
Omschrijving toelichting op de waardering (taxatiebenadering)	o	o	o
Evaluatie			
Back-testing: Verklaring t.o.v. laatst bekende taxatie indien voorhanden en transparant	o	o	o
Onzekerheid taxatie			
Als gevolg van informatievoorziening	o	-	-
Als gevolg van gebrek marktinformatie	o	-	-
Marktomstandigheden	o	-	-
Algemene taxatie-onnauwkeurigheid	o	-	-
Bronvermelding en mate van onderzoek			
Lijst bronvermelding (ontvangen informatie en eigen onderzoek Taxateur)	x	u	u
Definities en beschrijving o.a.			
Marktwaaarde	x	x	x
Markthuur	x	x	x
Omschrijving taxatiebenadering (BAR, NAR, DCF etc.)	x	x	x
Algemene voorwaarden/ uitgangspunten			
Algemene uitgangspunten ten aanzien van onderhoud, milieu, gebruik, BTW en ontvangen informatie	x	x	x

X = verplicht

O = optioneel, indien van toepassing

U = uitgangspunt op basis van / verwijzing naar vorige volledige taxatie (bij hertaxatie) óf op basis van / verwijzing naar informatie / verklaring van corporatie (bij handboek)

15 Bijlage 6: Voorbeeldverklaring Onderzoeksverplichtingen

1. Inleiding

Opdrachtgever heeft opdrachtnemer opdracht gegeven om een taxatierapport op te stellen dat voldoet aan de wet- en regelgeving zoals nader omschreven in artikel 35 lid 2 van de Woningwet, die op 1 juli 2015 is ingegaan. Hierin is opgenomen dat toegelaten instellingen (hierna te noemen: TI) in het kader van de jaarrekening, het vastgoed in exploitatie dienen te waarderen op actuele waarde, waaronder in dit verband dient te worden verstaan de marktwaarde, overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015 heeft in artikel 31 nadere uitwerking gegeven aan het genoemde wetsartikel, dit heeft geresulteerd in het 'Handboek modelmatig bepalen marktwaarde', kortweg: Handboek. TI, waartoe ook opdrachtgever behoort, kunnen bij de uitvoering van de taxatie kiezen voor een waardering volgens de 'basisversie' of voor een waardering volgens de 'full-versie'. De full-versie is in sommige gevallen verplicht. Voor opdrachtgever is een taxatie volgens de full-versie van toepassing voor de jaarrekening van 2019, op vrijwillige basis en/of verplichte basis.

De waardering op basis van de full versie met de genoemde vrijheidsgraden vereist de inschakeling van een externe taxateur. De externe taxateur dient aangesloten te zijn bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) of daarmee vergelijkbare beroeps- en gedragsregels te hanteren. In haar reglementen (vastgesteld op 1 juli 2019) schrijft de NRVT voor dat er twee type taxaties worden onderscheiden: een volledige taxatie of een hertaxatie. Het NRVT schrijft daarbij voor dat een hertaxatie uitsluitend kan worden uitgevoerd indien er in de voorgaande 36 maanden tenminste één volledige taxatie door hetzelfde taxatiebedrijf is uitgevoerd. De verwijzing naar volledige taxatie en hertaxatie komt hieruit voort. Bij deze vormen van taxatie zijn op basis van de NRVT reglementen verschillende rapportagevereisten van toepassing. Deze zijn opgenomen in de bijlagen van het Handboek. NRVT onderscheidt tevens een 'markttechnische update' in haar reglementen, daarvoor worden geen rapportagevereisten voorgeschreven.

Bij het uitvoeren van de full-taxatie volgens het Handboek wordt volgens de reglement definities van NRVT een "wettelijke taxatie" uitgevoerd. In dit reglement is Wettelijke Taxatie gedefinieerd als een professionele taxatiedienst (PTD) waarbij wet- en regelgeving en jurisprudentie de Register-Taxateur dwingen af te wijken van één of meer bepalingen uit de NRVT Reglementen of de internationale standaarden. Afwijkingen kunnen bijvoorbeeld bestaan uit de wijze van opdrachtverstrekking, het waardebegrip, de omvang van de onderzoeksplicht en de rapportagevereisten. De taxateur mag in dit kader daarom van de reglementen van het NRVT afwijken voor onder meer de onderdelen die betrekking hebben op de kadastrale recherche, het titelonderzoek en de milieuaspecten. Ook de onderdelen die betrekking hebben op omschrijvingen van het gebouw en de omgeving vallen hier onder. Indien er bij de toegelaten instellingen documentatie beschikbaar is waarop de taxateur kan steunen, kan in de rapportage van de taxateur naar die documentatie worden verwezen. Hierbij is wel vereist dat de taxateur de waarde mede heeft gebaseerd op die informatie. Dit hoeft niet per se de fysieke broninformatie van de corporatie zelf te zijn, maar kan ook een verklaring van de corporatie betreffen dat het vastgoed voldoet aan de vigerende bestemming, dat er geen bijzonderheden zijn ten aanzien van milieu en dat het vastgoed niet verder bezwaard is met zakelijke rechten. In deze gevallen bepaalt de taxateur of de verstrekte informatie en/of verklaring voldoende aannemelijk is en worden de overwegingen hierbij vermeld in het taxatierapport. De betreffende informatie of verklaring dient ook toegankelijk te zijn voor Autoriteit woningcorporaties en de accountant. De taxaties in het kader van de full versie in 2019 dienen ten minste te voldoen aan de verplichte onderdelen van een "hertaxatie" conform het subreglement Grootzakelijk Vastgoed. Alle niet verplichte onderdelen uit genoemd reglement zijn optioneel of ter beoordeling aan de taxateur op basis van de informatie/verklaring van de woningcorporatie. Dit geldt ook als er in de afgelopen drie jaar geen "volledige taxatie" van het vastgoed heeft plaatsgevonden.

2. Toelichting en gehanteerde uitgangspunten

Indien gewenst kan de voor opdrachtgever optredende taxateur/opdrachtnemer een nadere toelichting geven op de te volgen werkwijze. Hierna volgt op hoofdlijnen een toelichting bij de gemaakte keuze en gehanteerde uitgangspunten.

In het exceldocument 'bijlage bij verklaring onderzoeksverplichtingen opdrachtgever, versie 2019' wordt de informatie met betrekking tot de genoemde items door de taxateurs uitgevraagd op complexniveau. Het Kadaster is niet in staat om de gegevens op dit niveau aan te leveren. De uitvraag van de TI aan het Kadaster vindt plaats op basis van een separaat document. De TI is er zelf verantwoordelijk voor dat de informatie voor de taxaties uiteindelijk kan worden weergegeven op complexniveau.

Afmetingen

Gezien de grote invloed die onjuiste afmetingen (GO bij woningen, BVO/VVO bij bedrijfsmatig vastgoed) hebben op de geschatte marktwaarde hebben deze de hoogste prioriteit. Op basis van het Handboek 2019 mogen de gebruiksoppervlakten (GO) van woningen tot 2021 aan het BAG-register worden ontleend, daarna is inmeting op basis van NEN 2580 verplicht. Dringend advies is echter om NEN 2580 zo spoedig als mogelijk te volgen. Afmetingen voor alle overige vastgoedtypen (niet zijnde woningen) dienen reeds beschikbaar te zijn.

Te taxeren belang

Eveneens van grote invloed is het te taxeren belang: is er sprake van volle eigendom of is er sprake van een erfpachtrecht? Indien dat het geval is: welke vorm is toegepast, welke looptijden kennen de afspraken en welke verplichtingen (bijvoorbeeld canonbetaling) zijn actueel? Deze informatie is niet gestandaardiseerd beschikbaar vanwege de enorme diversiteit aan afspraken en kan daarom uitsluitend worden afgeleid uit de onderliggende akten: akte van levering, uitgifte van erfpacht etc. De TI dient deze documenten zelf te raadplegen (via het Kadaster) om de gewenste informatie daaruit af te leiden.

Verplichtingen bij verkoop

In veel gevallen is er tussen de TI en lokale overheid een afspraak gemaakt voor de situatie waarin woningen aan de corporatiesector worden onttrokken, bijvoorbeeld bij complexgewijze verkoop aan een commerciële belegger. Daarbij valt te denken aan verplichtingen tot een afdracht per woning door de TI aan de overheid, vaak gaat het daarbij om significante bedragen. Dergelijke afspraken zijn niet altijd beschikbaar in akten van levering of erfpacht, en zijn dan dus niet openbaar. Opdrachtnemer/taxateur is in dergelijke gevallen volledig afhankelijk van de TI voor wat betreft de beschikbare informatie. Het uitgangspunt is daarom nadrukkelijk dat dergelijke afspraken niet bestaan, tenzij de TI deze aan taxateur levert.

Splitsing in appartementsrechten

Ook kosten voor splitsing in appartementsrechten kunnen relatief veel invloed uitoefenen op de marktwaarde van een object, daarnaast is het bestaan van een Vereniging van Eigenaren (VVE) van invloed op het in te schatten risicoprofiel. Deze informatie is door het Kadaster te ontsluiten (op eenheidsniveau).

Objectbelemmeringen

Het Kadaster hanteert een veelheid aan objectbelemmeringscodes. In de praktijk komt een deel daarvan nauwelijks voor en/of is de invloed van de belemmering nihil. De TI dient zelf via het Kadaster te achterhalen of er mogelijk sprake is van waarde beïnvloedende codes. Bij twijfel overlegt de TI met taxateur.

Bestemmingsplan

Het uitgangspunt voor alle taxaties is in beginsel dat het gebruik op de waardepeildatum niet strijdig is met de vigerende bestemmingsplanvoorschriften. Deze informatie is door het Kadaster te ontsluiten (op eenheidsniveau): het Kadaster is in staat om de 'enkelbestemming' aan te leveren.

Milieu

Milieuaspecten tenslotte genieten dienen tenslotte ook in het oordeel van de taxateur te worden betrokken. Het bevoegd gezag (www.bodemloket.nl) is daarvoor momenteel nog de te hanteren bron. Deze gegevens worden (op termijn) ook via het Kadaster ontsloten.

Op grond van de NRVT-reglementen dienen onderzoeken bij alle volledige- en hertaxaties te worden uitgevoerd, bij markttechnische updates is deze verplichting er niet. De taxatiecyclus die het Handboek beoogt voorziet in een volledige taxatie van elk complex (minimaal) eens per 3 jaar. Afgesproken is daarom dat corporaties de gestandaardiseerde uitvraag aan het Kadaster ook minimaal aan het Kadaster voorleggen in het geval van een volledige- of hertaxatie, gemiddeld dus eens per 3 jaar. Optioneel kan de uitvraag ook jaarlijks voor alle complexen aan het Kadaster worden gedaan.

3. Verklaring

Opdrachtgever verklaart met betrekking tot:

- Afmetingen;
- Te taxeren belang;
- Verplichtingen bij verkoop;
- Splitsing in appartementsrechten;
- Objectbelemmeringen;
- Bestemmingsplan;
- Milieu

het excel-document 'bijlage bij verklaring onderzoeksverplichtingen opdrachtgever, versie 2019', dat onlosmakelijk aan deze verklaring is verbonden, naar eer en geweten en naar beste kennis en wetenschap te hebben ingevuld. De conclusies uit het onderzoek zijn vastgelegd in het dossier van opdrachtgever en als zodanig verwerkt in de te hanteren taxatiesoftware.

4. Ondertekening

Deze verklaring verwijst naar de tussen door opdrachtgever op-....-..... ondertekende en de door opdrachtnemer op-....-.....ondertekende opdrachtvoorwaarden. De verklaring is namens opdrachtgever opgesteld door:

..... (Naam bevoegde vertegenwoordiger
opdrachtgever)

..... (Functieomschrijving vertegenwoordiger)

..... (Datum en plaats)

..... (Handtekening vertegenwoordiger)

16 Bijlage 7: Accountantscontrole

1. Uit te voeren analyses door woningcorporaties (op te nemen in het jaarrekeningdossier)

De corporatie analyseert de ontwikkeling van de marktwaarde tussen 31 december 2018 resp. 2019 naar de samenstellende delen. Daarbij wordt geacht dat de analyse in ieder geval inzicht biedt in de veranderingen veroorzaakt door:

- Parameter aanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen
- Parameteraanpassingen als gevolg van de validatie van het handboek 2018 (alleen bij toepassing van de basis versie)
- Methodische wijzigingen in de software (indien er ook sprake is van herstel van rekenfouten moeten deze wijzigingen separaat worden weergegeven).
- Mutaties in het bezit van de corporatie, door bijvoorbeeld aan-/verkoop, sloop/nieuwbouw.
- Mutaties in de basisgegevens van de corporatie als correctie op de vorig jaar gehanteerde gegevens (alleen indien correcties in de basisgegevens zijn doorgevoerd), bijvoorbeeld aanpassing m² door nieuwe metingen.

Voor de analyse van de eerste drie punten kan de corporatie gebruik maken van een notitie van Fakton met een beschrijving van effecten van de regionale ontwikkelingen en de aanpassingen in het handboek.

2. Verwerkingswijze in de jaarrekening

Voor de wijze van de verwerking van de mutatie in de marktwaarde veroorzaakt door de onderscheiden elementen is relevant of er sprake is van fouterstel (RJ 150) dan wel een schattingswijziging (RJ 145).

Schattingswijziging

Van een schattingswijziging is conform RJ 940 sprake indien een eerdere schatting wordt herzien. Dit kan noodzakelijk zijn op grond van wijzigingen in de omstandigheden waarop de schatting is gebaseerd of het beschikbaar komen van nieuwe informatie met betrekking tot de te schatten grootte. Onder een schattingswijziging wordt mede verstaan een wijziging in de schattingsmethode. De aard van een schattingswijziging brengt mee dat deze niet voldoet aan de definities van een materiële fout, voor zover althans de eerdere schattingen op basis van de toen beschikbare informatie als aanvaardbaar kunnen worden beschouwd (RJ 150.103).

Verwerking schattingswijzigingen

Schattingswijzigingen worden conform RJ 145.301 prospectief verwerkt, dat wil zeggen in het resultaat van het lopende boekjaar met een toelichting op het effect/de effecten van deze wijzigingen.

Fouterstel

In RJ 150 wordt onderscheid gemaakt tussen niet materiële fouten en materiële fouten. De definitie van een materiële fout is een zodanige onjuistheid in een jaarrekening - geconstateerd na het vaststellen van die jaarrekening - dat de jaarrekening in het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW bedoelde inzicht tekortschiet. Bij de afweging of sprake is van een materiële fout beoordeelt de rechtspersoon of de weglating of onjuiste weergave van posten, afzonderlijk of gezamenlijk, de economische beslissingen die gebruikers op basis van de jaarrekening nemen, zou

kunnen beïnvloeden. De materialiteit is afhankelijk van de omvang en de aard van de weglating of de onjuiste weergave, en wordt beoordeeld op basis van alle feiten en omstandigheden. Van een materiële fout kan sprake zijn bij een onjuiste verwerking, onjuiste waardering en/of resultaatbepaling, een onjuiste rubricering en/of presentatie dan wel een onjuiste of onvolledige toelichting. Onder een fout wordt niet verstaan het effect van schattingswijzigingen.

Verwerking niet-materiële fouten

Niet-materiële fouten worden conform RJ 150.203 in de winst-en-verliesrekening van het jaar waarin de fout is geconstateerd, overeenkomstig de aard van de post, verwerkt.

Verwerking materiële fouten

Materiële fouten die effect hebben op het eigen vermogen worden als volgt verwerkt (RJ 150.202):

- het eigen vermogen aan het einde van het voorafgaande boekjaar wordt herrekend alsof de fout niet heeft plaatsgevonden; en
- het verschil tussen het eigen vermogen aan het eind van het voorafgaande boekjaar voor en na herrekening (het cumulatief effect), wordt verwerkt als een rechtstreekse mutatie van het eigen vermogen aan het begin van het boekjaar waarin het fouterstel plaatsvindt.
- De aanpassingen worden nader toegelicht in de jaarrekening bij de betreffende post(en).

Op basis van artikel 363 lid 5 BW worden de vergelijkende cijfers van het voorafgaande boekjaar in de jaarrekening aangepast.

Eventuele gevolgen herstel van een materiële fout op jaarrekening 2018

Indien blijkt dat de materiële fout die hersteld moet worden zodanig is dat de jaarrekening over het voorafgaande boekjaar in ernstige mate tekortschiet in het geven van inzicht, is in artikel 2:362 lid 6 BW bepaald dat het bestuur onverwijld melding maakt omtrent het in ernstige mate tekortschieten van het inzicht. Het bestuur legt een mededeling daaromtrent neer ten kantore van het handelsregister. Bij de mededeling wordt een accountantsverklaring gevoegd, indien de jaarrekening overeenkomstig artikel 2:393 BW is onderzocht.

Voor de bepaling of een fout niet materieel is, materieel maar niet wezenlijk voor het inzicht of materieel en wel wezenlijk voor het inzicht is afstemming met uw eigen accountant benodigd. Een en ander is namelijk mede afhankelijk van de door u en de betreffende accountant gehanteerde materialiteit.

Classificatie van mutaties

In de volgende tabel is weergegeven welke mutaties in de marktwaarde als fouterstel worden aangemerkt en welke als schattingswijziging. Daarbij wordt ook ingegaan op het overgaan van de basis versie naar de full versie en vice versa. Bij fouterstel geldt het onderscheid materiële fouten/niet-materiële fouten zoals hiervoor aangegeven.

Type wijziging	Fouterstel	Schattingswijziging	Toelichting
Parameteraanpassingen a.g.v. marktontwikkelingen		V	Noot 1
Parameteraanpassingen (en systematiek wijzigingen) a.g.v. validatie handboek 2018		V	Noot 1
Methodische wijzigingen software		V	Noot 1
Herstel van rekenfouten	V		Noot 1
Mutaties in het bezit van de corporatie		V	Noot 2
Mutaties basisgegevens corporatie, correctie op gegevens vorig jaar	V		Noot 1
Van full-versie 2018 naar basis versie in 2019		V	Noot 1, Noot 3
Van basis versie in 2018 naar full versie in 2019		V	Noot 1, Noot 3

Noot 1:

Vraag is of de eerdere schattingen (qua parameters en berekeningsmethodieken in het handboek 2018) op basis van de toen beschikbare informatie als aanvaardbaar kunnen worden beschouwd. Gegeven het validatietraject handboek 2016 / update naar 2018, zijn de betreffende eerdere schattingen als aanvaardbaar te beschouwen.

Noot 2:

Reguliere wijzigingen in het bezit van een corporatie door bijvoorbeeld aankoop, verkoop, sloop en/of nieuwbouw worden verslaggevingstechnisch ook als schattingswijziging verwerkt.

Noot 3:

- Het waarderingsstelsel is en blijft marktwaarde in verhuurde staat. Zowel de basis versie als de full versie komen via de systematiek en de parameters van het handboek tot stand. Beide versies leiden tot aanvaardbare waarden, gegeven de validatie. Er zijn alleen wijzigingen in een 7-tal vrijheidsgraden mogelijk.
- De full versie is betrouwbaar op complexniveau, de basis versie is betrouwbaar op portefeuilleniveau. Hierdoor verschilt de betrouwbaarheid van de bepaalde herwaarderingsreserve op complexniveau over de onderscheiden jaren en daarmee is de mutatie in de herwaarderingsreserve niet betrouwbaar te bepalen. Dit is één van de elementen die leidt tot een toelichtende paragraaf ter benadrukking van aangelegenheden in de controleverklaring wanneer de marktwaarde in het huidige of het voorgaande boekjaar op de basis versie is gebaseerd. Dit geldt dus bij overschakelingen van basis naar full en vice versa. De paragraaf ter benadrukking van aangelegenheden verwijst naar de specifieke toelichting die opgenomen wordt in de jaarrekening over dit punt. De accountants zullen afspraken maken over de dan te hanteren teksten.

17 Bijlage 8: Voorbeelden eindwaardeberekening

In deze bijlage is een tweetal voorbeelden opgenomen van het berekenen van de eindwaarde op basis van de voortdurende looptijd benadering. De manier waarop de verschillende kapitalisatiefactoren K1, K2 en K3 worden berekend, is uitgewerkt in paragraaf eindwaarde (5.2.20) in hoofdstuk 5 van het handboek.

17.1 Eindwaarde in het doorexploiteerscenario

Voorbeeld 1: doorexploiteren

Aannamen

Disconteringsvoet	7,00%	
Mutatiegraad doorexploiteren	6,00%	
Reguliere maandhuur	660	€/maand
Maximale huur	960	€/maand
Instandhoudingsonderhoud	1.445	€/jaar
Mutatieonderhoud	-	€ bij mutatie
Beheer	447	€/jaar
OZB, overige belastingen, verzekeringen	0,28%	% WOZ-waarde
WOZ-waarde	180.000	€ peildatum 1-1-2018

	Jaar 15	Kas- stroom CF15	Groei- voet g	Kapita- lisatie- factor K	CW	Factor
Inkomsten						
A	Huur uit geharmoniseerde deel	8.869,28	8.869,28	2,00%	21,10	187.158,95 K1
B	Huur uit ongeharmoniseerde deel	4.622,93	4.622,93	2,30%	9,18	42.429,09 K2
C	Ongeharmoniseerde huur naar maximale huur		6.108,99	2,00%	12,18	74.425,43 K3
D	Mutatieleegstand	-226,92	-226,92	2,00%	21,10	-4.788,35 K1
	<i>Totale inkomsten</i>	<u>13.265,30</u>			<u>299.225,13</u>	
Uitgaven						
	Onderhoud	-2.087,44	-2.087,44	2,50%	23,56	-49.183,19 K1
M	Mutatieonderhoud	0,00	0,00	2,50%	23,56	0,00 K1
	Beheer	-639,49	-639,49	2,50%	23,56	-15.067,46 K1
	OZB, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten	-672,32	-672,32	2,00%	21,10	-14.187,25 K1
E	Verhuurderheffing	-631,25	-631,25	2,00%	8,92	-5.630,08 K2
V	Veroudering	0,00	0,00	2,50%	23,56	0,00 K1
	<i>Totale uitgaven</i>	<u>-4.030,50</u>			<u>-84.067,98</u>	
	Bruto eindwaarde (eindwaarde VON) ultimo jaar 15				215.157,15	
	Minus 3% overdrachtskosten				-6.266,71	
	Netto eindwaarde (eindwaarde k.k.) ultimo jaar 15				208.890,43	

Toelichting bij berekening eindwaarde doorexploiteren

In de paragraaf worden een aantal componenten uit de eindwaarde berekening toegelicht. De letters verwijzen naar de rijen in bovenstaand overzicht.

A. Huur uit geharmoniseerde deel

Dit is het deel van de huur in jaar 15 voortkomend uit geharmoniseerde woningen, dat wil zeggen woningen waarvan bij mutatie de huur is opgetrokken naar de maximale huur. De huurinkomsten in jaar 15 zijn gelijk aan de helft vóór mutatie en de helft ná mutatie omdat de mutatie medio jaar plaatsvindt. Deze huur is gecorrigeerd van de huurderiving oninbaar.

De groeifactor voor dit deel van de huur is gelijk aan 2,0%, de groeifactor van de markthuur. In dit voorbeeld is circa 59% van de huur geharmoniseerd.

Omdat dit deel gelijk blijft is de kapitalisatiefactor K1 van toepassing.

B. Huur uit ongeharmoniseerde deel

Medio jaar 15 is circa 41% van de huur nog niet geharmoniseerd. De groeifactor van dit deel is gelijk aan de index contracthuur van 2,30%.

Ook hier geldt dat de huurinkomsten in jaar 15 gelijk zijn aan de helft van de contracthuur vóór en de helft ná mutatie. Daarbij verandert medio jaar zowel het aantal woningen als de contracthuur.

Vanaf jaar 16 zal dit deel verder afnemen. Daarom is de groeifactor K2 van toepassing.

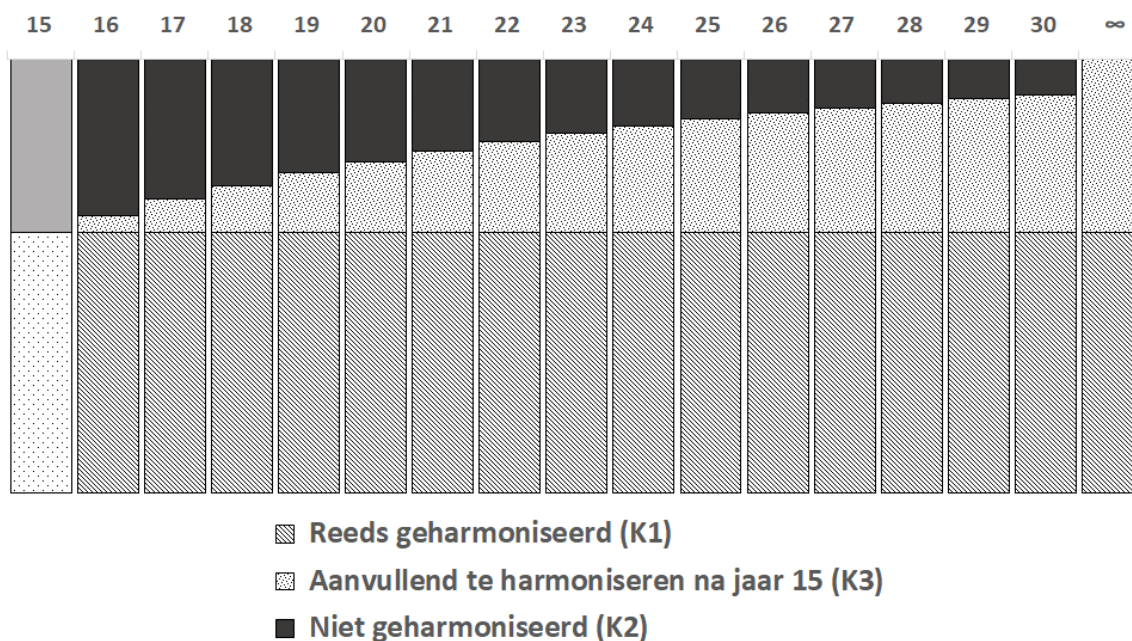
Ook deze huur is gecorrigeerd voor de huurderiving oninbaar.

C. Ongeharmoniseerde deel naar maximale huur

Dit deel van de huur vertegenwoordigt hetzelfde deel van de huur dat medio jaar 15 nog niet geharmoniseerd is, maar dan bezien vanuit het perspectief dat dit vanaf jaar 16 alsnog zal harmoniseren. Bij aanvang is de hoogte van dit deel nihil. De potentie van dit deel is gelijk aan de maximale huur medio jaar 15 en daar 41% van. De maximale huur is gelijk aan de markthuur danwel het minimum van de markthuur en de maximale huur conform het WWS voor een gereguleerde woning. Ook deze component is gecorrigeerd voor huurderiving oninbaar.

Vanaf jaar 16 zal dit deel groeien. Daarom wordt de kapitalisatiefactor K3 toegepast. De groeivoet is de groeivoet van de markthuur en daarom 2,00%.

De drie huurcomponenten zijn hieronder nogmaals schematisch weergegeven.



Figuur 4: schematische weergave van de drie huurcomponenten in de eindwaarde doorexploteren

Nogmaals: alle huurcomponenten zijn al gecompenseerd voor de huurderiving als gevolg van oninbare huren.

D. Mutatieleegstand

Omdat vanaf jaar 16 het aantal woningen dat muteert steeds verder afneemt is voor mutatieleegstand ook de kapitalisatiefactor K1 van toepassing.

E. Verhuurderheffing

In dit voorbeeld is de maximale huur met € 950 op prijspeil hoger dan de liberalisatiegrens. Woningen die vanaf 16 jaar naar de maximale huur harmoniseren zijn daarmee vrij van verhuurderheffing. Om die reden wordt dit in dit voorbeeld de factor K2 gebruikt: het deel dat verhuurderheffing plichtig is neemt vanaf jaar 16 af.

Zou de maximale huur onder de liberalisatiegrens liggen, dan blijven alle woningen verhuurderheffing plichtig en dan moet de factor K1 worden toegepast.

M. Mutatieonderhoud

Vanaf handboek 2019 vervalt de post mutatieonderhoud voor woongelegenheden. Vanwege de volledigheid is de regel voor mutatieonderhoud nog opgenomen in het voorbeeld maar de waarden zijn gelijk aan 0.

V. Veroudering

Vanaf handboek 2019 vervalt de post veroudering voor woongelegenheden in het doorexploteerscenario. Voorheen hield veroudering in dat vanaf jaar 16 gerekend wordt met een opslag van 100% op instandhoudingsonderhoud. Vanwege de volledigheid is in het voorbeeld nog wel een regel veroudering opgenomen maar de resultaten zijn gelijk aan 0

Overige posten

Voor alle overige posten geldt dat deze niet afnemen als gevolg van harmonisatie. De woningen blijven immers in exploitatie. Voor al deze posten is daarmee de kapitalisatiefactor K1 van toepassing toegepast op de kasstroom medio jaar 15 en met een kapitalisatiefactor die mogelijk verschilt als gevolg van de groeifactor g.

Instandhoudingsonderhoud

Vanaf het handboek 2019 komt de verouderingsopslag bij bepaling van de eindwaarde in het doorexploteerscenario te vervallen. Zie paragraaf 5.2.20.1.

Eindwaarde k.k.

De som van alle contante waarden levert de eindwaarde VON ultimo jaar 15 op. Voor de DCF geldt dat de eindwaarde k.k. moet worden genomen. Dit is immers wat een koper kan opbrengen gegeven het feit dat deze de overdrachtskosten aanvullend nog moet betalen. De kasstroom eind jaar 15 is gelijk aan de eindwaarde k.k..

17.2 Eindwaarde in het uitpondscenario

Voorbeeld 2: uitponden

Aannamen

Disconteringsvoet	7,40%		
Mutatiegraad doorexploiteren	6,00%		
Mutatiegraad uitponden jaar 15	4,20%		
A Mutatiegraad eindwaardescenario uitponden	3,00%	0,71	(tov jr 15)
Reguliere maandhuur	660	€/maand	
Maximale huur	960	€/maand	
Instandhoudingsonderhoud	549	€/jaar	
Beheer	447	€/jaar	
OZB, overige belastingen, verzekeringen en zakelijke lasten	0,28%	% WOZ-waarde	
WOZ-waarde	180.000	€ peildatum 1-1-2018	

	Jaar 15		Kas- stroom CF15	Groei- voet g	Kapita- lisatie- factor K	CW	Factor
Inkomsten							
Huurinkomsten	5.417,24		5.417,24	2,30%	12,59	68.195,98	K2
A Verkoopopbrengsten	<u>5.893,69</u>	0,71	4.209,78	2,00%	12,12	<u>51.022,63</u>	K2
<i>Totale inkomsten</i>	<i>11.310,93</i>					<i>119.218,61</i>	
Uitgaven							
Onderhoud	-378,94		-378,94	2,50%	12,92	-4.896,00	K2
Beheer	-305,56		-305,56	2,50%	12,92	-3.947,85	K2
Overig	-321,33		-321,33	2,00%	12,12	-3.894,50	K2
Verhuurderheffing	-772,32		-772,32	2,00%	12,12	-9.360,59	K2
A Verkoopkosten	-82,51	0,71	-58,94	2,50%	12,92	-761,47	K2
Veroudering	<u>-378,94</u>		-378,94	2,50%	12,92	<u>-4.896,00</u>	K2
<i>Totale uitgaven</i>	<i>-2.239,61</i>					<i>-27.756,41</i>	
Bruto eindwaarde (eindwaarde VON) ultimo jaar 15						91.462,21	
Minus 3% overdrachtskosten						<u>-2.663,95</u>	
Netto eindwaarde (eindwaarde k.k.) ultimo jaar 15						88.798,26	

Bij de berekening van de eindwaarde in het uitpondscenario is slechts één kapitalisatiefactor van toepassing: K2. Dit is omdat er geen sprake is van huurmutatie. Woningen die muteren worden verkocht en gaan uit exploitatie. De factor K2 representeert de afname van de woningen in exploitatie. De factor verschilt omdat de groeivoet per regel kan verschillen.

A. Correctie op verkoopkosten en verkoopopbrengsten

De kasstromen verkoopopbrengsten en -kosten in jaar 15 komen voort uit de mutatiegraad in dat jaar. Die is in dit voorbeeld 4,20%. Conform de richtlijnen voor de basiswaardering geldt vanaf jaar 16 dat de mutatiegraad bij gesteld wordt naar 50% van de oorspronkelijke mutatiekans van 6,0%, dus naar 3,0%. De mutatiegraad is daarmee vanaf jaar 16 lager en de kasstromen uit jaar 15 moet voor die lagere mutatiekans gecorrigeerd worden.

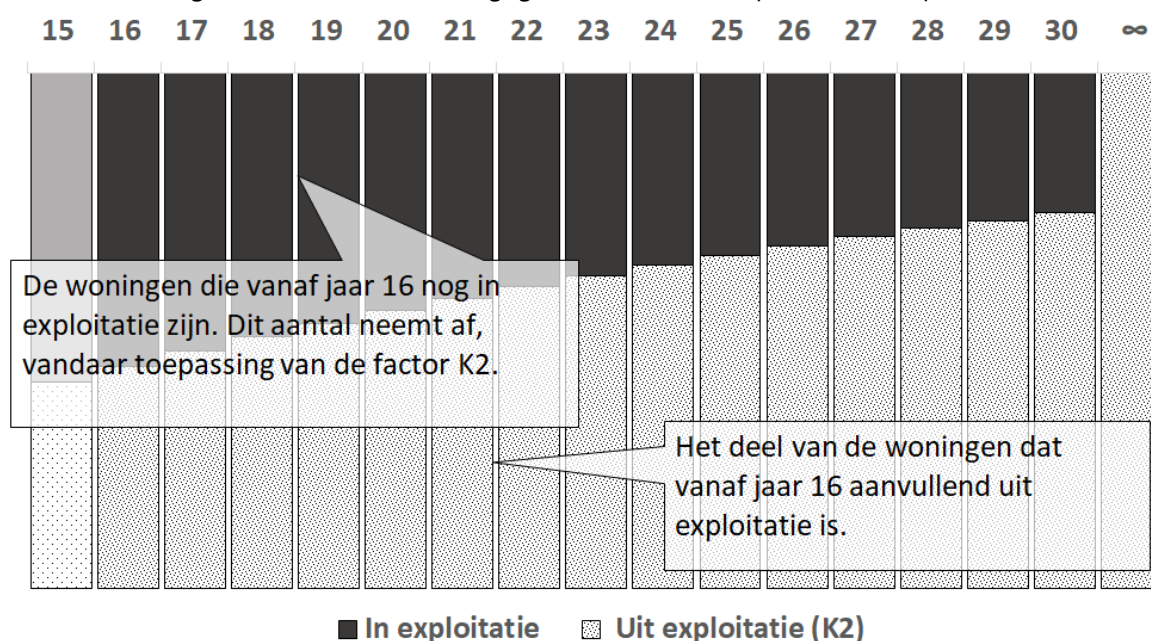
De correctiefactor 0,71 in het voorbeeld is die factor en deze is gelijk aan 3,0% gedeeld door 4,2%.

Let op: indien in de full versie afwijkende mutatiekansen worden gehanteerd en de eindwaarde conform de voortdurende benadering wordt bepaald dan moet die factor bepaald worden op basis van de in jaar 15 gehanteerde mutatiekansen. Is de mutatiekans in jaar 15 bijvoorbeeld gelijk aan 8,0% dan is de factor gelijk aan 3,0% gedeeld door 8,0% is 0,38.

N.B.

De verouderingsopslag van 100% op het instandhoudingsonderhoud is in het uitpondscenario wél van toepassing. Dit in tegenstelling tot het doorexploiteerscenario waar de verouderingsopslag vanaf het handboek 2019 niet meer geldt.

Hieronder is nogmaals schematisch weergegeven wat in een uitpondscenario plaatsvindt.



Figuur 5: schematische weergave uitponden

Eindwaarde k.k.

De som van alle contante waarden levert de eindwaarde VON ultimo jaar 15 op. Voor de DCF geldt dat de eindwaarde k.k. moet worden genomen. Dit is immers wat een koper kan opbrengen gegeven het feit dat deze de overdrachtskosten aanvullend nog moet betalen. De kasstroom eind jaar 15 is gelijk aan de eindwaarde k.k..

18 Bijlage 9: Tabel viercijferige postcodes en gebiedsindeling

Bij dit handboek hoort een tabel met alle viercijferige postcodes en de bij die postcodes horende gebiedsindeling: gemeente, provincie, landsdeel en COROP+4 gebieden.

Deze tabel is beschikbaar op www.woningmarktbeleid.nl.

19 Bijlage 10: Vereisten interne waardering

Uitgangspunt

Bij de overgang van basisvariant naar full-variant wordt initieel 100% (extern) getaxeerd. Indien in jaar x-1 de waardering reeds overeenkomstig de full-variant heeft plaatsgevonden, kan in jaar x de waardering als volgt worden bepaald:

1) Volledige markttechnische update

Twee opvolgende jaren door middel van een 3/3e markttechnische update, vervolgens wederom 3/3e volledige taxatie. Derhalve met betrokkenheid van een externe taxateur bij de gehele vastgoedportefeuille.

2) Afwisselend gedeeltelijke markttechnische update

1/3e deel (steeds wisselende deel) een volledige taxatie en resterende 2/3e deel door middel van een markttechnische update. Derhalve met betrokkenheid van de externe taxateur bij de gehele vastgoedportefeuille.

3) Voor 2/3e interne waardering

1/3e deel (steeds wisselende deel) een volledige taxatie door de externe taxateur en het resterende 2/3e deel kan door de corporatie intern worden gewaardeerd, waarbij voor het 2/3e deel wordt voldaan aan kwaliteitseisen, rapportagevereisten en representativiteitsvereisten.

Voor alle scenario's moet de corporatie jaarlijks een backtesting uitvoeren. Een structureel significante afwijking tussen de interne waardering / markttechnische update en de reguliere taxatie vereist nadere analyse door de corporatie. De externe taxateur kan enkel een backtest uitvoeren van hetgeen de externe taxateur zelf eerder heeft getaxeerd. De externe taxateur beoordeelt niet de waardeontwikkeling van een door hem of haar uitgevoerde volledige taxatie of markttechnische update ten opzichte van een door de corporatie intern uitgevoerde waardering.

Voorwaarden voor het mogen uitvoeren van een interne waardering (scenario 3)

Voor toepassing van scenario 3 gelden een aantal voorwaarden, welke onderstaand zijn toegelicht. Voorafgaand aan de balansdatum stemmen corporaties en accountants in scenario 3 af of de corporatie aan de kwaliteitseisen kan voldoen en of dit een begaanbare route is dan wel dat (nog) moet worden uitgegaan van scenario 1 of 2.

a. Kwaliteitseisen corporatie en rapportagevereisten

De corporatie heeft een adequaat asset management, waaronder tevens wordt verstaan adequaat planmatig werken, waarborging van de onafhankelijkheid van de interne taxateur, toereikende functiescheiding met duidelijk belegde verantwoordelijkheden en (gedocumenteerde) interne controle. Opzet/bestaan hiervan worden door de corporatie beschreven in een intern waarderingsprotocol, waarin wordt opgenomen wat de overwegingen zijn van de corporatie om te concluderen dat intern adequate kennis/competenties beschikbaar zijn bij betrokken functionarissen om de waardering zelf te verzorgen. Tevens wordt in het interne waarderingsprotocol de interne controle nader uitgewerkt in controle/toetsing basisgegevens en vrijheidsgraden ('input') en uitkomst/analyse ('output').

Input bestaat uit datacontroles (verklaren afwijkingen inputdata (brongegevens en taxatieparameters) dit jaar versus vorig jaar), ontwikkeling taxatieparameters (met name

leegwaarde, markthuur, mutatiegraad, disconteringsvoet, en exit yield/eindwaarde) en de representativiteit 1/3e deel versus 2/3e deel op complexniveau. Output bestaat uit tenminste een outlier-analyse (bijvoorbeeld huur/leegwaarderatio, kapitalisatiefactor, leegwaarderatio, exploitatiekostenratio en marktwaardeontwikkeling), een vergelijking tussen 1/3e en 2/3e deel wat betreft vergelijking huur/leegwaarderatio versus kapitalisatiefactor en taxatie/leegwaarde en tot slot back-testing.

De onderbouwing leegwaarde, huurwaarde, rendement alsmede de kasstromen per complex worden door softwareleveranciers ook buiten het taxatie management systeem bewaard en zijn voor zowel externe taxateur als accountant toegankelijk.

b. Representativiteitseisen

De corporatie heeft beschikking over passende informatie qua referenties en onderbouwt op complexniveau de voornaamste vrijheidsgraden (leegwaarde, markthuur, disconteringsvoet) Door middel van externe vergelijkbaarheid/gegevens (qua markthuur/disconteringsvoet) bijvoorbeeld op basis van de uitkomsten van diverse overleggen, waaronder het benchmarkoverleg.

Een representatieve verdeling van de portefeuille wordt gemaakt op basis van relevante criteria zoals marktgebieden, woningtype en bouwjaarklasse. De corporatie onderbouwt de representativiteit door per complex uit het 2/3e deel aan te geven met welk complex in het 1/3e deel deze vergelijkbaar is.

Indien er bij een complex sprake is van een substantiële investering (ingrijpende verbouwing of renovatie, met uitzondering van achterstallig onderhoud), aanpassing in de indeling of wijzigingen in brongegevens, dan wordt aanbevolen om een individueel complex door de taxateur te laten taxeren of om een reguliere taxatiecyclus te volgen. Dat laatste geldt ook voor bijzondere complexen waarvoor geen representatief vergelijkbaar bezit is binnen de portefeuille van de corporatie. *

Proces interne waardering (scenario 3)

Ten aanzien van scenario 3, interne waardering, kan het volgende stappenplan als richtlijn worden aangehouden:

- a. Er vindt een toets door de corporatie plaats op de consistentie van de toepassing van de vrijheidsgraden op de gehele portefeuille.
- b. De corporatie stelt een interne (concept) waardering op van tenminste 2/3e deel tot de gehele portefeuille.
- c. De corporatie gebruikt voor de vrijheidsgraden bij voorkeur de 'best practises' en generieke parameters die in het (regionale) marktwaardeoverleg zijn afgestemd tussen corporaties en taxateurs, tenzij andere vergelijkbare informatie voorhanden is.
- d. De externe taxateur toetst/taxeert het 1/3e deel en stelt deze complextaxaties waar nodig bij en onderbouwt de taxaties middels drie leegwaarde- en markthuurreferenties en drie beleggingstransacties per complex.
- e. Er vindt een toets plaats op de representativiteit van de verdeling tussen het 1/3e deel en het 2/3e deel.

* Conform publicatie in de Staatscourant uiterlijk 31 december 2019

- f. Bijzonderheden worden afgestemd met de taxateur en gedocumenteerd. Mogelijke bijstelling van de vrijheidsgraden van het 2/3e deel kan plaatsvinden op basis van bevindingen van de taxateur bij het 1/3e deel. De bevindingen van de taxateur zijn daarbij leidend.
- g. Onderbouwing van de interne waardering van het 2/3e deel door middel van het getaxeerde 1/3e deel.
- h. Er vindt een input/output-analyse plaats.