

Fakton B.V.
World Trade Center
22ste etage
Beursplein 37
3011 AA Rotterdam

Postbus 30188
3001 DD Rotterdam

+31 10 300 6000

info@fakton.com
www.fakton.com

NOTA VAN WIJZIGINGEN HANDBOEK 2022

Kenmerk 107773/v04

Rotterdam, 9-10-2022

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	3
1.1. Status van deze nota	3
2. Methodische wijzigingen	3
2.1. Verhuurderheffing afgeschaft per 1-1-2023	3
2.2. Apart publiceren van definitieve parameters leegwaardestijging, markthuur en disconteringsvoeten ..	3
2.3. Leegwaardestijging voortaan op COROP40 + G4-niveau	4
2.4. Onderscheid gereguleerd/geliberaliseerd en onzelfstandig/zelfstandig bij huurstijging	4
2.5. Huurverhoging gereguleerde woningen conform nieuwe regelgeving (voornemen Wet Nijboer)	5
2.6. Huurverhoging geliberaliseerde woningen conform nieuwe regelgeving (voornemen Wet Nijboer)	5
2.7. Definitie flexwoningen toegevoegd aan het handboek en categoriseren onder niet-reguliere huurwoningen	6
3. Wijzigingen met als doel aanscherpen, aanvullen en verduidelijken van het handboek	7
3.1. Huuraftoppingsgrenzen in het handboek	7
3.2. Wijziging term krimpgebieden	7
4. Wijzigingen voortkomend uit Q&A's bij het handboek 2021	7
5. Wijzigingen parameters	8
5.1. Wijziging overdrachtsbelasting	8
5.2. Wijziging parameters	8

1. Inleiding

In deze nota nemen wij de wijzigingen in het handboek 2022 op. Deze wijzigingen vallen in de volgende categorieën:

- Methodische wijzigingen, dit zijn wijzigingen die op deelonderwerpen een andere methode impliceren dan in het handboek 2021.
- Wijzigingen voor het aanscherpen, aanvullen en verduidelijken van de in het handboek 2021 gehanteerde methoden.
- Wijzigingen in of toevoegingen aan definities.
- Toevoegingen aan het handboek.
- Wijzigingen over de context en procedures in het handboek.
- Wijzigingen in de parameters van het handboek. Hierbij gaat het om de macro-economische parameters, de parameters voor de waarderingen en wijzigingen in tarieven. Deze wijzigingen betreffen bestaande tabellen en zijn om die reden **niet** expliciet in de nota opgenomen (uitzondering dit jaar de nieuwe tarieven OVB).
- Tekstuele wijzigingen/verbeteringen die geen verschil maken in de interpretatie van de tekst zijn ook **niet** opgenomen in de nota.

1.1. Status van deze nota

- Deze nota is de definitieve versie.

2. Methodische wijzigingen

2.1. Verhuurderheffing afgeschaft per 1-1-2023

Achtergrond

De verhuurderheffing wordt per 1-1-2023 afgeschaft

Wijzigingen

Alle verwijzingen naar en alle rekenregels met betrekking tot de verhuurderheffing worden uit het handboek verwijderd.

Uitwerking

De verhuurderheffing is geschrapt in alle teksten en voorbeelden in het handboek.

2.2. Apart publiceren van definitieve parameters leegwaardestijging, markthuur en disconteringsvoeten

Achtergrond

In de klankbordgroep concludeerden we dat onder extreem veranderende marktomstandigheden gedurende een jaar het risico bestaat dat de basisversie en de fullversie van de marktwaardering te ver uit elkaar gaan lopen. In de validatie van 2021 is inzichtelijk gemaakt dat de afwijking met name bepaald wordt door afwijkingen in de onderliggende inputparameters leegwaarde, leegwaardestijging, markthuur en disconteringsvoet. De handboekparameters worden in september vastgesteld op basis van gerealiseerde ontwikkelingen t/m Q2 van het verslagjaar en een inschatting voor de verdere ontwikkeling in Q3 en Q4. De leegwaarde, leegwaardestijging, markthuur en disconteringsvoeten kunnen bij fulltaxaties later in het jaar nog worden bijgesteld als marktontwikkelingen daarom vragen.

Wijzigingen

De publicatie van het handboek wordt verdeeld naar twee publicatiemomenten. Net als voorgaande jaren wordt er een versie in oktober gepubliceerd. Hierin wordt de methodiek en alle parameters vastgesteld, behalve die van de volgende vrijheidsgraden:

- Leegwaardestijging
- Markthuur
- Discontovoet

Voor deze vrijheidsgraden wordt een eerste invulling gegeven op basis van de kennis die tot en met september beschikbaar is. Aanvullend wordt er uiterlijk 31 januari een versie gepubliceerd met de definitieve parameters van bovenstaande drie vrijheidsgraden. De aanvulling geeft de mogelijkheid om marktontwikkelingen in het laatste kwartaal van 2022 beter te kunnen inschatten. Daarnaast geeft de publicatie in januari nog de mogelijkheid om de update door te voeren zonder ingrijpende wijziging in het jaarrekeningproces van corporaties.

NB. Hiervoor moet de klankbordgroep het wel eens worden over het brongebruik van de herijking in januari.

2.3. Leegwaardestijging voortaan op COROP40 + G4-niveau

Achtergrond

In de klankbordgroep concludeerden we dat een lager aggregatieniveau voor de leegwaardestijging beter aansluit bij de regionale verschillen binnen provincies. Ook sluit het aan bij het aggregatieniveau van onder andere de markthuur in het handboek.

Wijzigingen

Het regioniveau voor de tabel met de leegwaardestijging is op meer detail uitgewerkt. Het niveau is met ingang van het handboek 2022 COROP40 + G4-niveau.

Uitwerking

- Paragraaf 4.4 is voorzien van nieuwe tabellen voor de leegwaardestijging.

2.4. Onderscheid gereguleerd/geliberaliseerd en onzelfstandig/zelfstandig bij huurstijging

Achtergrond

De methodiek van de huurstijging is geactualiseerd naar de laatste wet- en regelgeving in de marktwaarde en beleidswaarde. Voorheen werd in het handboek voor de huurstijging van de contracthuur voor harmonisatie een onderscheid gemaakt tussen de huurstijging voor onzelfstandige woningen en zelfstandige woningen.

Wijzigingen

Het onderscheid tussen de huurstijging van de contracthuur voor onzelfstandige en zelfstandige woningen is met ingang van het handboek 2022 komen te vervallen. In plaats daarvan is er nu sprake van een onderscheid in de huurstijging van gereguleerde en geliberaliseerde woningen.

Uitwerking

- In paragraaf 5.2.7 is de methodiek voor de huurstijging van de contractuur voor harmonisatie volledig uitgewerkt.

2.5. Huurverhoging gereguleerde woningen conform nieuwe regelgeving (voornemen Wet Nijboer)

Achtergrond

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 de markthuur en de maximale huur geïndexeerd met de prijsinflatie. Voor de huurstijging van de contracturen, dat wil zeggen huren vóór harmonisatie, geldt een jaarlijkse opslag op de prijsinflatie, de loonindex of het minimum van de prijsinflatie en de loonindex van het voorgaande kalenderjaar. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gereguleerde en geliberaliseerde woningen. Het verschil tussen zelfstandige en niet-zelfstandige woningen, zoals in voorgaande handboeken opgenomen, vervalt vanaf het handboek 2022 (zie 2.4 van deze nota). De achtergrond van deze wijzigingen is de buitengewone prijsinflatie in het jaar 2022 en de consequenties die dit, zonder aanpassing van de systematiek van prijsinflatie met een op- of afslag, voor de huuraanpassing in 2023 heeft.

Wijzigingen

- Voor de huurindex van de contractuur van gereguleerde woningen vóór harmonisatie gelden de volgende uitgangspunten:
 - Er is sprake van een verschil in de grondslag van de huurverhoging tussen de jaren 2023 – 2025 en 2026.
 - Voor de kalenderjaren 2023, 2024 en 2025 geldt de loonindex uit het voorgaande jaar als grondslag voor de huurindex. Op deze grondslag moet de opslag uit het kalenderjaar zelf toegepast worden.
 - Voor de kalenderjaren vanaf 2026 is de prijsinflatie uit het voorgaande jaar de grondslag voor de huurindex. Op deze grondslag moet de opslag uit het kalenderjaar zelf worden toegepast.

Uitwerking

- In het handboek zijn in paragrafen 5.2.7 en 5.2.7.1 de wijzigingen opgenomen en toegelicht.
- In tabel 23 zijn de juiste indices en opslagen opgenomen.
- In 5.2.20 en tabel 45 zijn de kapitalisatiefactoren aangepast aan de nieuwe methodiek voor de huurstijging van de contractuur vóór harmonisatie. In een voetnoot wordt verwezen naar 5.2.7 en tabel 23 en 24 voor de juiste huurindex.
- In 9.2.3.2 is toegelicht hoe hier in de beleidswaarde voor gereguleerde woningen mee moet worden omgegaan.

2.6. Huurverhoging geliberaliseerde woningen conform nieuwe regelgeving (voornemen Wet Nijboer)

Achtergrond

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 de markthuur en de maximale huur geïndexeerd met de prijsinflatie. Voor de huurstijging van de contracturen, dat wil zeggen huren vóór

harmonisatie, geldt een jaarlijkse opslag op de prijsinflatie, de loonindex of het minimum van de prijsinflatie en de loonindex van het voorgaande kalenderjaar. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gereguleerde en geliberaliseerde woningen. Het verschil tussen zelfstandige en niet-zelfstandige woningen, zoals in voorgaande handboeken opgenomen, vervalt vanaf het handboek 2022 (zie 2.4 van deze nota). De achtergrond van deze wijzigingen is de buitengewone prijsinflatie in het jaar 2022 en de consequenties die dit, zonder aanpassing van de systematiek van prijsinflatie met een op- of afslag, voor de huuraanpassing in 2023 heeft.

Wijzigingen

- Voor de huurindex van de contracthuur vóór harmonisatie van geliberaliseerde woningen gelden de volgende uitgangspunten:
 - De grondslag van de huurstijging is t/m mei 2024 (d.w.z. voor de huurverhoging van 2023) gelijk aan de laagste van de prijsinflatie of loonindex uit het voorgaande jaar.
 - Op deze grondslag wordt t/m mei 2024 (d.w.z. voor de huurverhoging van 2023) een opslag toegepast.

Uitwerking

- In het handboek zijn in paragrafen 5.2.7 en 5.2.7.2 de wijzigingen opgenomen en toegelicht.
- In tabel 24 zijn de juiste indices en opslagen opgenomen.
- In 5.2.20 en tabel 45 zijn de kapitalisatiefactoren aangepast aan de nieuwe methodiek voor de huurstijging van de contracthuur vóór harmonisatie. In een voetnoot wordt verwezen naar 5.2.7 en tabel 23 en 24 voor de juiste huurindex.
- In 9.2.3.3 is toegelicht hoe hier in de beleidswaarde voor geliberaliseerde woningen mee moet worden omgegaan.

2.7. Definitie flexwoningen toegevoegd aan het handboek en categoriseren onder niet-reguliere huurwoningen

Achtergrond

We zien voor de waardering van flexwoningen veel aandachtspunten die een goede basiswaardering in de weg staan. Het is aannemelijk dat bij een groot deel van flexwoningen de specifieke afspraken voor looptijd, restwaarde en grondsituatie een substantiële afwijking van de basiswaardering geven. Zaken die in een full waardering soms deels wel (restwaarde) maar soms ook niet (exploitatieperiode) zijn aan te passen. Dit beeld wordt ondersteund door de ervaringen van verschillende corporaties.

Wijzigingen

- Flexwoningen zijn met een eigen definitie in het handboek opgenomen die aansluit bij de definitie zoals geformuleerd in de uitvraag van de DVI2021: *“Flexibele woningen zijn verplaatsbare woningen, niet zijnde woonwagens, die tijdelijk op een locatie worden geplaatst.”*.
- Daarnaast zijn flexwoningen per 2022 gecategoriseerd als “niet-reguliere wooneenheden”, waarmee ze in de materialiteitsgrens meelopen die ook reeds voor o.a. BOG/MOG geldt (zie stroomschema bijlage 3).

Uitwerking

- In bijlage 1 zijn flexwoningen nu opgenomen in de lijst met niet-reguliere wooneenheden.

- In bijlage 1 is verder flexwoningen expliciet uitgesloten van de opsomming modulaire en/of verplaatsbare woningen, voor zover sprake is van een onroerende zaak, zoals woonwagens, containerwoningen en tiny houses om interpretatieverschillen te voorkomen.

3. Wijzigingen met als doel aanscherpen, aanvullen en verduidelijken van het handboek

De in onderstaande paragrafen uitgewerkte voorstellen voor wijzigingen zijn bedoeld om de bestaande methodiek van het handboek verder aan te scherpen en te verduidelijken met als uiteindelijk doel het verschil in interpretaties en dus mogelijk resultaten van een waardering tot een minimum te reduceren.

3.1. Huuraftoppingsgrenzen in het handboek

Achtergrond

Jaarlijks worden de huuraftoppingsgrenzen door BZK indicatief opgeleverd voor het handboek in de derde week van september en herijkt, maar nog steeds indicatief, bij de publicatie in oktober. De uiteindelijke huuraftoppingsgrenzen kunnen per 1-1-2023 nog wijzigen. Dit is afgelopen jaar op 1-1-2022 ook gebeurd met de liberalisatiegrens.

Wijzigingen

Met ingang van komend handboek worden de indicatieve huurgrenzen wel vermeld zodat hier indicatief mee gerekend kan worden, maar wordt er ook verwezen naar het moment en de plek waar de definitieve huurgrenzen worden gepubliceerd.

3.2. Wijziging term krimpgebieden

Achtergrond

De term krimpgebied heeft een nieuwe naam gekregen omdat er vaak niet (meer) sprake is van krimp. Hiermee dekt de term niet de juiste lading.

Wijzigingen

De term krimpgebied is vervangen met de term fullregio. De fullregio's bestaan nu uit de lijst regio's die BZK als "regio's aan de grens" bestempelt. Om de toekomstbestendigheid van de term te borgen bij wijzigingen van de definitie door BZK hanteren we voor het handboek "fullregio" en verwijzen we naar de meest actuele lijst van gebieden zoals aangeleverd door BZK.

Uitwerking

In de tekst van het handboek staat nu overal fullregio en bijlage 2 is aangepast op de nieuwe terminologie.

4. Wijzigingen voortkomend uit Q&A's bij het handboek 2021

In dit hoofdstuk staan wijzigingsvoorstellen die voortkomen uit vragen gesteld rond het handboek 2021. Vooralsnog geen Q&A's te verwerken.

5. Wijzigingen parameters

5.1. Wijziging overdrachtsbelasting

Achtergrond

De overdrachtsbelasting voor beleggingsobjecten (zowel woon als niet-woon) wordt met ingang van 1-1-2023 verhoogd naar 10,4%. Dit geldt expliciet niet voor de overdrachtsbelasting voor kopers die een woning zelf gaan bewonen. Voor deze categorie kopers blijft de overdrachtsbelasting 2%.

Wijzigingen

Het tarief OVB wordt aangepast in het handboek naar de geldende tarieven.

Uitwerking

Het tarief is aangepast in de tekst en tabellen naar 10,4%.

5.2. Wijziging parameters

In het handboek 2022 zijn alle parameters gewijzigd naar peildatum 31 december 2022