



Handboek modelmatig waarderen marktwaarde

Actualisatie peildatum 31 december 2018

Inhoudsopgave

1. VOORAF	6
1.1 Eerdere versies van het handboek	6
1.2 Werkwijze totstandkoming	6
1.3 Belangrijkste wijzigingen	7
1.4 Overige punten	7
2. INLEIDING	8
2.1 Juridisch kader	8
2.2 Afspraken met Kadaster, NRVt en accountants	9
2.3 Algemene uitgangspunten	10
2.4 Gebruik full-versie	12
2.5 Taxatiecyclus full-waardering	13
2.6 Groeipad gebruiksoppervlakte (GBO)	14
2.7 Beschikbaarheid WOZ-gegevens	15
2.8 Handreiking/voorschrift rekenkundige uitwerking	17
2.9 Jaarlijkse actualisatie	17
3. NADERE KADERSTELLING	18
3.1 Doel van de waardering	18
3.2 Typen vastgoed en overig vastgoed	18
3.3 Marktwaaarde en markthuur	19
3.4 Waarderingsmethodiek	19
3.4.1 Contante waarde bij medio jaar	20
3.4.2 Indexeren	20
3.4.3 Fractioneel muteren en uitponden	22
3.4.4 Lineair versus exponentieel uitponden en muteren	23
3.4.5 Afronden	24
3.4.6 Verdere toelichting rekenwijze	24
3.5 Waarderingscomplex	24
3.6 Doorexploiteer- en uitpondscenario	25
3.7 Verhuureenheden in exploitatie buiten de landsgrenzen	26
4. MACRO-ECONOMISCHE PARAMETERS	27
4.1 Prijsinflatie	27
4.2 Loonstijging	27
4.3 Bouwkostenstijging	28
4.4 Leegwaardestijging	29
5. WOONGELEGENHEDEN	31

5.1	Objectgegevens	31
5.2	Modelparameters.....	34
5.2.1	Leegwaarde	34
5.2.2	Markthuur van eengezins- en meergezinswoningen.....	36
5.2.3	Markthuur van studenteenheden en extramurale zorgseenheden.....	41
5.2.4	Exploitatiekosten.....	42
5.2.5	Huurstijging	49
5.2.6	Liberalisatiegrens	51
5.2.7	Exploitatieverplichting	51
5.2.8	Huurderving oninbaar	52
5.2.9	Aanvangsleegstand.....	52
5.2.10	Mutatiekans.....	54
5.2.11	Mutatieleegstand.....	56
5.2.12	Omgaan met indexatie huurkasstromen	57
5.2.13	Splitsingskosten.....	58
5.2.14	Verkoopkosten.....	59
5.2.15	Erfpacht.....	60
5.2.16	Disconteringsvoet woongelegenheden: EGW en MGW	65
5.2.17	Disconteringsvoet woongelegenheden: studenten- en extramurale zorgseenheden.....	70
5.2.18	Eindwaarde	71
5.2.19	Overdrachtskosten	78
5.2.20	Overige punten.....	78
5.2.21	Nadere toetsing.....	79
6.	BEDRIJFSMATIG, MAATSCHAPPELIJK en ZORG ONROEREND GOED	80
6.1	Objectgegevens	80
6.2	Modelparameters.....	83
6.2.1	Markthuren.....	83
6.2.2	Huurinkomsten en huurstijging	83
6.2.3	Exploitatiekosten.....	87
6.2.4	Erfpacht.....	90
6.2.5	Aanvangsleegstand.....	90
6.2.6	Mutatieleegstand.....	90
6.2.7	Disconteringsvoet.....	91
6.2.8	Eindwaarde	93
6.2.9	Overdrachtskosten	94
6.2.10	Overige punten.....	95
6.2.11	Nadere toetsing.....	95
7.	PARKEERGELEGENHEDEN	96

7.1	Objectgegevens	96
7.2	Modelparameters.....	97
7.2.1	Leegwaarde en leegwaardestijging.....	97
7.2.2	Markthuren.....	98
7.2.3	Mutatiekans.....	98
7.2.4	Huurinkomsten en huurstijging.....	99
7.2.5	Exploitatiekosten.....	99
7.2.6	Splitsingskosten.....	101
7.2.7	Verkoopkosten.....	101
7.2.8	Aanvangsleegstand.....	102
7.2.9	Mutatieleegstand.....	102
7.2.10	Erfpacht.....	102
7.2.11	Disconteringsvoet.....	102
7.2.12	Eindwaarde	104
7.2.13	Overdrachtskosten	105
7.2.14	Overige punten.....	105
7.2.15	Nadere toetsing.....	105
8.	Full versie.....	106
8.1	Vrijheidsgraden	106
8.1.1	Schematische vrijheid	106
8.1.2	Markthuur(stijging)	107
8.1.3	Exit yield.....	107
8.1.4	Leegwaarde(stijging)	108
8.1.5	Disconteringsvoet.....	108
8.1.6	Onderhoud	108
8.1.7	Technische splitsingskosten	109
8.1.8	Mutatie- en verkoopkans	109
8.1.9	Bijzondere uitgangspunten	109
8.1.10	Erfpacht.....	109
8.1.11	Exploitatiescenario	110
8.2	De rol van opdrachtverlening aan externe taxateur.....	110
9.	Beleidswaarde	112
9.1	Beleidswaarde van toepassing op woongelegenheden	112
9.2	Stappen van marktwaarde naar beleidswaarde	112
9.2.1	Stap 0: marktwaarde in verhuurde staat	114
9.2.2	Stap 1: beschikbaarheid (doorexploiteren)	114
9.2.3	Stap 2: betaalbaarheid (huur)	114
9.2.4	Stap 3: kwaliteit (onderhoud)	116

9.2.5	Stap 4: beheer	117
9.2.6	Aanvullende objectgegevens voor berekening beleidswaarde.....	118
9.2.7	Nadere toetsing beleidswaarde.....	118
10.	Bijlage 1: Definities	119
11.	Bijlage 2: Overzicht krimp- en aardbevingsgebieden	126
12.	Bijlage 3: Overzicht toepassing basis of full.....	132
13.	Bijlage 4: Waardering studentcomplexen	133
15.	Bijlage 5: Rapportage vereisten vanuit NRVt.....	134
16.	Bijlage 6: Voorbeeldverklaring Onderzoeksverplichtingen.....	136
17.	Bijlage 7: Accountantscontrole.....	139
18.	Bijlage 8: Voorbeelden eindwaardeberekening	142
18.1	Eindwaarde in het doorexploiteerscenario.....	142
18.2	Eindwaarde in het uitpondscenario.....	145

1. VOORAF

Op grond van de Woningwet dienen toegelaten instellingen 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 en in de tweede helft van 2017 de derde. Het handboek in deze bijlage is de vierde geactualiseerde versie van het handboek met als peildatum 31 december 2018. 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 2018 door ABF en Calcasa is uitgevoerd. Tot slot is in 2018 door Fakton een onderzoek uitgevoerd naar zes software applicaties voor marktwaardering. Deze actualisatie van het handboek geeft een basis voor de waardering op marktwaarde van het vastgoed in exploitatie op peildatum 31 december 2018. Deze waardering zal in het kader van de jaarverslaggeving over het jaar 2018 aangeleverd dienen te worden.

1.2 Werkwijze totstandkoming

Bij de totstandkoming van dit handboek is gebruik gemaakt van waarderingsinstellingen die in de jaarrekening 2017 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 2018 in een logisch verband staat met de waardering peildatum 31 december 2017. Bij dit handboek zal in november 2018 een effectrapportage worden opgesteld waarin de waarden in 2018 vergeleken worden met die van 2017 en verschillen zoveel mogelijk worden geduid. Verder is bij verschillende marktpartijen informatie opgevraagd over de marktontwikkelingen in 2018. Deze informatie is verwerkt in het handboek. De opmerkingen en aanvullingen op het eerdere handboek met prijspeil 2017, 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 2018 stonden de kernwoorden 'continuïteit' en 'consistentie' centraal. Daarbij is zoveel als mogelijk geprobeerd om de wijzigingen beperkt te houden. Het is gelukt om ingrijpende methodologische wijzigingen 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 2018.
- 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.
- In dit handboek is de verplichting om een update-taxatie uit te voeren in de full-versie, indien het vastgoed in de afgelopen 24 maanden al eens is getaxeerd, komen te vervallen voor regulier woningvastgoed en homogeen parkeervastgoed bij toepassing van het scenario waarbij jaarlijks éénderde (steeds wisselend deel) van het vastgoed full wordt gewaardeerd. De toegelaten instelling heeft de keuze om een update-taxatie danwel een aannemelijkheidstoets uit te voeren voor het overige tweederde deel.
- In dit handboek zijn de hoofdstukken over BOG/MOG en het hoofdstuk over Intramuraal vastgoed samengevoegd tot één hoofdstuk over BOG-MOG-ZOG. Dit omdat de wijze van waarderen in de basisversie voor deze drie categorieën vastgoed gelijk is en alleen de te gebruiken parameters afwijken.
- In dit handboek is een hoofdstuk toegevoegd over de beleidswaarde. Dit hoofdstuk komt overeen met de bijlage bij het beoordelingskader van het WSW en de Aw, maar is op punten aangescherpt en explicieter gemaakt.

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.

In 2018 is ook een onafhankelijk onderzoek uitgevoerd naar de kosten van instandhoudingsonderhoud. De aanbevelingen uit dit onderzoek worden nog niet in dit handboek opgenomen maar mogelijk, na verder onderzoek, wel in het volgende handboek 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 aannemelijkheidsverklaring van de externe taxateur vereist. Een markttechnische update voor het deel dat door externe taxateur eerder is getaxeerd is niet verplicht, hiervoor mag ook van een aannemelijkheidstoets gebruik worden gemaakt. Het NRVt heeft in 2016 besloten om voor vier jaar de aannemelijkheidsverklaring onder voorwaarden tijdelijk toe te staan als uit te geven verklaring door een taxateur onder hun reglementen.

De marktwaardeontwikkeling van de corporatie in de periode 31 december 2017 t/m 31 december 2018 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 2017
- 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 2017 t/m 31 december 2018 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 doorexploiteer- en een uitpondscenario te worden onderscheiden, tenzij uit marktanalyse blijkt dat een uitpondscenario niet realistisch is. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderings, of, indien een uitpondscenario niet van toepassing is, de waarde in het doorexploiteerscenario.
- 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 2018. Bij volledige taxaties die eerder of later dan deze waarderingsdatum worden uitgevoerd geldt dat deze taxaties gecorrigeerd moeten worden naar waardepeildatum 31 december 2018. 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 2018.

- 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 (31-12-2018), 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:
 - a. Als de gezamenlijke huursom minder is dan 1% maar als de WOZ-waarde (geïndexeerde waarde van de WOZ-beschikking 31-12-2016) 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.
 - b. Als de gezamenlijke huursom minder is dan 1% en de WOZ-waarde (geïndexeerde waarde van de WOZ-beschikking 31-12-2016) 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 2016, jaar 2 op verslagjaar 2017, 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 middels aannemelijkheidstoets of taxatie-update. De (deel)portefeuille wordt door de toegelaten instelling (in samenspraak met taxateur en accountant) in drie vergelijkbare delen verdeeld.

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 aannemelijkheidstoets 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 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 woningen¹ 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 in pandige ruimte
- gebruiksoppervlakte externe bergruimte
- gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte

¹ 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/>

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. De optelling van deze oppervlakten komt overeen met de totale inpandige gebruiksoppervlakte van de woning, gemeten conform NEN 2580.²

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 waardebepaling 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 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 inpandige ruimte zijn bepaald. De m² GBO overige inpandige 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.

² Zie voor extra informatie ook de Praktijkhandreiking Wonen van het NRVt - Praktijkhandreikingen per 1 juli 2018 <https://www.nrvt.nl/wp-content/uploads/2018/07/Praktijkhandreiking-Wonen-juni-2018-v1.2.pdf>

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 aanbouw³ 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 voortgangsperscentage van de bouw op 1 januari te vermenigvuldigen met de geobjectieerde stichtingskosten. De waarde voor de grond wordt niet gecorrigeerd voor een voortgangsperscentage.

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

³ [https://www.waarderingskamer.nl/fileadmin/publieksporaal/documents/public/hulpmiddelen-gemeenten/Model Taxatieverslag object in aanbouw.doc](https://www.waarderingskamer.nl/fileadmin/publieksporaal/documents/public/hulpmiddelen-gemeenten/Model_Taxatieverslag_object_in_aanbouw.doc)

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 software modellen onderling verschillen, de verdere precisering 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 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 periodiek 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 is in 2017 gevalideerd en zal ook in 2018 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 deelpartefeuillenniveau, 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.

Let op: in voorgaande versies werd “Intramuraal zorgvastgoed” nog als apart vastgoedtype beschouwd. De waarderingsmethodiek voor dit type vastgoed komt echter dusdanig overeen met de types BOG en MOG dat is gekozen voor het samenvoegen van deze hoofdstukken. Daar waar er verschillen tussen de typen bestaan worden deze in objectparameters vermeld. Om aansluiting te

zoeken bij de naamgeving is ervoor gekozen om de in de markt gebruikelijke typering van "ZOG" te gebruiken. Zo ontstaat de opsomming BOG-MOG-ZOG.

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 waarderingscategorie. Bijvoorbeeld voor zendmasten de full-versie van BOG-MOG-ZOG. Als aansluiting bij een van de waarderingscategorieën niet mogelijk is (door bijvoorbeeld fundamenteel andere huurafspraken 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"⁴

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."⁵

3.4 Waarderingsmethodiek

Er bestaan verschillende mogelijkheden om de waardering van vastgoed uit te voeren. Zoals gebruikelijk is in de woningbeleggingssector⁶, 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

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

⁵ NRVt (2017) Nederlandse vertaling International Valuation Standards, Art 40.1, p.21

⁶ Zie onder meer RJ213. van de Raad voor de Jaarverslaglegging.

internationale definities.⁷ 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.

- 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.

⁷ IVSC (2012) Discounted Cash Flow. Technical Information Paper 1.

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 kosten en opbrengsten 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 31-12-2018 is € 800 per jaar per VHE
- Dat betekent dat de hoogte van de kasstroom primo 2019 gelijk is aan dezelfde € 800
- Stel de index 2019 in dit voorbeeld op 2%. Dan is de hoogte van de kasstroom ultimo 2019 gelijk aan $€ 800 * (1 + 2\%) = € 816$
- De kasstroom over heel 2019 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 2019 gaat dus uit van de WOZ-beschikking 2019. De beschikking bevat in vrijwel alle gevallen de waarde gebaseerd op de waardepeildatum primo het voorgaande jaar, in dit geval dus 1 januari 2018. 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 2018 en dus de WOZ-waarde op peildatum 1-1-2017, en het gemeentelijk percentage OZB voor de vastgoedcategorie in 2018 en het percentage voor overige belastingen, verzekeringen voor de vastgoedcategorie. Dit levert het bedrag OZB en belastingen/verzekeringen op voor het jaar 2018. 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 2019 is bijvoorbeeld de OZB in 2018 verhoogd met de prijsinflatie in 2018. 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 waarden 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 uitgepond 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 uitgepond 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 contracthuur primo. In de tweede helft geldt voor 95% de geïndexeerde contracthuur en voor 5% de huur na mutatie. In het uitpondscenario wordt in dit voorbeeld 5% van de woning uitgepond 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 doorexploiteerscenario, 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 2017 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 er vanuit 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 $95 \times 5\% = 4,75$ eenheden muteren. Bij de exponentiële benadering blijft de mutatiekans gelijk.

Vanzelfsprekend geldt in het doorexploiteerscenario 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 in principe 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 fullversie 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 TI (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 en de streefhuur bij beleidswaarde;
- de OZB, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten.

Voor jaren 2018 en 2019 wordt aangesloten bij de meest recente prognose van het Centraal Planbureau (CPB)⁸. 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 2020 en 2021 een geleidelijke aanpassing naar de doelstelling van 2,00% wordt verondersteld.

Prijsinflatie	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024 e.v
Prijsinflatie	1,40%	1,60%	2,50%	2,30%	2,20%	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 2018 en 2019 wordt aangesloten bij de meest recente prognose van het CPB.⁹ Voor het restant van de prognoseperiode wordt vanaf 2021 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 2020 wordt een index midden tussen die van 2019 en 2021 gekozen.

⁸ Centraal Planbureau, Macro-economische verkenning 2019, p. 9, 18 september 2018

⁹ Idem, Contractloon bedrijven.

Loonstijging	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Loonstijging	2,00%	2,90%	2,80%	2,70%	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 uitpondscenario 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 2018 en 2019 wordt echter uitgegaan van een hogere stijging als gevolg van de spanning tussen vraag en aanbod op de bouwmarkt. In 2017 steeg de outputindex nieuwbouwwoningen volgens het CBS met 9,0 % en volgens Bouwkostenkompas met 4,4%. Vanaf 2020 is de bouwkostenstijging weer gelijk gesteld aan bij de loonkostenstijging.

Bouwkostenstijging	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Bouwkostenstijging	5,60%	5,90%	2,80%	2,70%	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 2017 en 2018 gaat het daarbij om de gerealiseerde stijgingen op basis van gegevens van de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) van het Kadaster. Vanaf 2019 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 2020 gekozen voor een trendmatige, veilige benadering.

Regio	2017	2018	2019	2020 e.v.
Groningen	5,40%	7,80%	4,90%	2,00%
Friesland	6,40%	7,00%	4,50%	2,00%
Drenthe	5,90%	6,40%	4,20%	2,00%
Overijssel	7,10%	7,50%	4,75%	2,00%
Flevoland	9,80%	11,60%	6,80%	2,00%
Gelderland	7,90%	8,60%	5,30%	2,00%
Utrecht (provincie)	9,40%	8,90%	5,45%	2,00%
Noord-Holland	10,50%	10,30%	6,15%	2,00%
Zuid-Holland	9,40%	10,70%	6,35%	2,00%
Zeeland	3,70%	4,40%	3,20%	2,00%
Noord-Brabant	6,90%	7,20%	4,60%	2,00%
Limburg	5,20%	7,20%	4,60%	2,00%
Amsterdam	13,40%	13,40%	7,70%	2,00%
's-Gravenhage	11,60%	13,00%	7,50%	2,00%
Rotterdam	13,40%	14,40%	8,20%	2,00%
Utrecht (gemeente)	11,40%	11,90%	6,95%	2,00%

Regio	2017	2018	2019	2020 e.v.
Nederland	8,20%	9,30%	5,65%	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 uitsluitsel 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 2014 tot en met 2018.	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
Mogelijkheid van verkoop	Het maximaal aantal verkoopbare verhuureenheden als percentage van het totaal aantal verhuureenheden per waarderingscomplex.	complex

Objectgegevens	Omschrijving	Niveau
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 aanvangsleegstand.	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 zorgeneid (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 behoud 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 31-12-2018.	VHE
Aanvangsleegstand	Wel of geen aanvangsleegstand Staat de eenheid leeg op peildatum 31-12-2018.	VHE
WOZ-waarde	WOZ-waarde van de verhuureenheid voor belastingjaar 2018. Deze kent doorgaans waardepeildatum 01-01-2017. 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 ¹⁰ erfpacht met canon, tijdelijk erfpacht afgekocht	VHE
Waardecorrectie erfpacht	De contante waarde op peildatum 31-12-2018 van toekomstige erfpachtverplichtingen (zie paragraaf 5.2.15)	VHE

¹⁰ De term tijdelijk erfpacht is synoniem aan de term voortdurende erfpacht

Tabel 5: objectgegevens voor woongelegenheden

Nadere duiding:

- 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 kettingsbeding 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 gelijk gesteld aan de geïndexeerde WOZ-waarde. Hierbij wordt aangenomen dat de beschikbare WOZ-beschikking in 2018 is afgegeven en daarmee betrekking heeft op de

waardepeildatum 1 januari 2017. De WOZ-waarde van de WOZ-beschikking dient dan te worden geïndexeerd met de leegwaardestijging van 2017 en 2018 om een leegwaarde te krijgen met peildatum 31 december 2018. Indien de WOZ-beschikking met waardepeildatum 1 januari 2017 nog niet beschikbaar is, dan wel de WOZ-beschikking met waardepeildatum 1 januari 2018 al beschikbaar is, dient deze waarde te worden aangepast zodanig dat de WOZ-waarde als objectgegevens de waardepeildatum 1 januari 2017 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 2021 is de WOZ-beschikking 2021 en daarmee de WOZ-waarde op peildatum 1 januari 2020 oftewel primo 2020. 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 2021. De grondslag daarvoor is de peildatum primo 2020. U beschikt over een WOZ-beschikking van 2018 waarin een waarde van € 100.000 staat vermeld met de peildatum primo 2017. Om de gewenste grondslag primo 2020 te bepalen moet u dus de WOZ-waarde uit de beschikking 2018 (peildatum primo 2017) indexeren met de index over 2017, 2018 en over 2019 om zo de waarde primo 2020 te bepalen. Stel dat de index 2017 gelijk is aan 8,20%, de index 2018 gelijk is aan 9,30%, en de index 2019 gelijk aan 5,65%, dan is de grondslag gelijk aan $\text{€ } 100.000 * (1 + 8,20\%) * (1 + 9,30\%) * (1 + 5,65\%) = \text{€ } 124.944$.

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 2020 bepalen. Net als in het vorige voorbeeld beschikt u over een WOZ-beschikking 2018 met daarin een peildatum primo 2017 van € 100.000. Gegeven de indexen in het bovenstaande voorbeeld is de leegwaarde primo 2020 gelijk aan € 124.944. Stel de index in 2020 is 2%, dan is de leegwaarde ultimo 2020 gelijk aan € 127.443. De gezochte leegwaarde medio is het gemiddelde van de leegwaarde primo en ultimo ($\text{€ } 124.944 + \text{€ } 127.443$)/2 is € 126.194. (Ofwel: ongeveer $124.944 * 1,02^{0,5}$)

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 2018. 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 belemmeringen (verkoopbeperking). Door deze belemmeringen 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 2017 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 2017 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 31-12-2018
- **GO:** het gebruiksoppervlak van de woning in vierkante meters
- **Huurref:** de markthuur per m² GBO van de referentiewoning op peildatum 31-12-2017
- **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 2018 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 2018. Deze factor is nodig omdat de regressieanalyse in het validatieonderzoek gaat over de markthuren per 31-12-2017. Om de markthuur per 31-12-2018 te bepalen moet op de markthuur per 31-12-2017 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 € 799,- per maand prijspeil 31-12-2018.

Referentieobject markthuur	
Kenmerk	Klasse
WOZ-waarde 1 januari 2017 klasse	125.000 tot 150.000
Bouwjaarklasse	1975 tot 1990
Type verhuureenheid	MGW
COROP gebied plus G4	's-Gravenhage
Markthuur per m ² GBO/maand 31-12-2017	€ 9,63

Tabel 6: referentiewoning

Huurref: de markthuur per m² GBO per maand van de referentiewoning prijspeil 31-12-2017

De markthuur per m² GBO per maand van de referentiewoning bedraagt € 9,63.

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 2017.

WOZ-waarde 1 januari 2017 klasse	Factor	WOZ-waarde 1 januari 2017 klasse	Factor
≤ 50.000	0,689	> 150.000 ≤ 175.000	1,065
> 50.000 ≤ 75.000	0,782	> 175.000 ≤ 200.000	1,130
> 75.000 ≤ 100.000	0,866	> 200.000 ≤ 250.000	1,193
> 100.000 ≤ 125.000	0,941	> 250.000	1,430
> 125.000 ≤ 150.000	1,000		

Tabel 7: factor WOZ-waarde op 1 januari 2017 klasse: fWOZ

fBouwjaar: factor afhankelijk van bouwjaarklasse

Bouwjaarklasse	Factor	Bouwjaarklasse	Factor
< 1920	1,105	≥ 1975 < 1990	1,000
≥ 1920 < 1940	1,064	≥ 1990 < 2005	1,007
≥ 1940 < 1960	0,995	≥ 2005	1,013
≥ 1960 < 1975	0,975		

Tabel 8: factor bouwjaarklasse: f_{Bouwjaar}

fType: factor afhankelijk van woningtype

Woningtype	Factor	Woningtype	Factor
EGW	0,958	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	0,838	Agglomeratie Haarlem	1,134
Delfzijl en omgeving	0,883	Zaanstreek	0,970
Overig Groningen	0,985	Groot-Amsterdam	1,076
Noord-Friesland	0,823	Het Gooi en Vechtstreek	1,029
Zuidwest-Friesland	0,826	Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	1,021
Zuidoost-Friesland	0,823	Agglomeratie 's-Gravenhage	0,947
Noord-Drenthe	0,860	Delft en Westland	1,013
Zuidoost-Drenthe	0,870	Oost-Zuid-Holland	0,981
Zuidwest-Drenthe	0,952	Groot-Rijnmond	0,964
Noord-Overijssel	0,844	Zuidoost-Zuid-Holland	1,007
Zuidwest-Overijssel	0,997	Zeeuwsch-Vlaanderen	0,809
Twente	0,881	Overig Zeeland	0,892

COROP-gebied G4	Factor	COROP-gebied G4	Factor
Veluwe	0,874	West-Noord-Brabant	0,917
Achterhoek	0,894	Midden-Noord-Brabant	0,912
Arnhem/Nijmegen	0,975	Noordoost-Noord-Brabant	1,000
Zuidwest-Gelderland	0,962	Zuidoost-Noord-Brabant	0,940
Utrecht	1,005	Noord-Limburg	0,812
Kop van Noord-Holland	0,826	Midden-Limburg	0,796
Alkmaar en omgeving	0,923	Zuid-Limburg	0,908
IJmond	1,024	Flevoland	1,026
G4		G4	
Amsterdam	1,132	Rotterdam	1,126
's-Gravenhage	1,000	Utrecht (gemeente)	1,072

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	1,003	Agglomeratie Haarlem	1,044
Delfzijl en omgeving	1,029	Zaanstreek	1,023
Overig Groningen	1,008	Groot-Amsterdam	1,092
Noord-Friesland	1,036	Het Gooi en	1,054
Zuidwest-Friesland	1,027	Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	1,082
Zuidoost-Friesland	1,016	Agglomeratie 's-Gravenhage	1,056
Noord-Drenthe	1,031	Delft en Westland	1,047
Zuidoost-Drenthe	0,969	Oost-Zuid-Holland	1,101
Zuidwest-Drenthe	1,008	Groot-Rijnmond	1,062
Noord-Overijssel	1,047	Zuidoost-Zuid-Holland	1,060
Zuidwest-Overijssel	0,978	Zeeuwsch-Vlaanderen	1,092
Twente	1,022	Overig Zeeland	1,083
Veluwe	1,037	West-Noord-Brabant	1,011
Achterhoek	0,993	Midden-Noord-	1,036
Arnhem/Nijmegen	0,992	Noordoost-Noord-Brabant	1,001
Zuidwest-Gelderland	1,068	Zuidoost-Noord-	1,004
Utrecht	1,036	Noord-Limburg	0,978
Kop van Noord-Holland	1,013	Midden-Limburg	1,026
Alkmaar en omgeving	1,028	Zuid-Limburg	1,010
IJmond	1,089	Flevoland	1,075
G4		G4	
Amsterdam	1,048	Rotterdam	1,080
's-Gravenhage	1,061	Utrecht (gemeente)	1,011

Tabel 11: factor markt COROP-gebied en G4

Voorbeeld berekening markthuur

Bepaal de markthuur van een EGW van 100 m² GBO, WOZ-waarde op 31-12-2017 van € 160.000,-, bouwjaar 1980 in de gemeente Rotterdam. De parameters voor de vergelijking zijn dan:

- GO = 100
- Huurref = 9,63
- fWOZ = 1,065
- fBouwjaar = 1,000
- fType = 0,958
- fRegio = 1,126
- fMarkt = 1,080.

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

$$\text{markthuur} = 100 * (0,0125 * 100)^{-0,6796} * 9,63 * 1,065 * 1,000 * 0,958 * 1,126 * 1,080$$

De resulterende markthuur bedraagt dan € 1.027,- per maand op prijspeil 31-12-2018.

5.2.3 Markthuur van studenteneenheden en extramurale zorgseenheden

Voor studenteneenheden en extramurale zorgseenheden zijn onvoldoende gegevens beschikbaar om een markthuur op te baseren. Aansluitend bij de praktijk, is daarom de markthuur voor studenteneenheden en extramurale zorgseenheden gelijk gesteld aan de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel. Voor studenteneenheden geldt daarbij de kwaliteitskortingsgrens als maximum. Voor het jaar 2018 is de kwaliteitskortingsgrens gelijk aan € 417,34. Voor 2019 wordt deze grens eind 2018 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.

In de full waardering kan via de vrijheidsgraad markthuur afgeweken worden van de kwaliteitskortingsgrens als maximum.

Markthuur studenteneenheden	
Kwaliteitskortingsgrens 2018	€ 417,34 per maand
Kwaliteitskortingsgrens 2019	€ 424,44 per maand

Tabel 12 : markthuur studenteneenheden, kwaliteitskortingsgrens 2018 en 2019 (indicatief)

De kwaliteitskortingsgrens is het bedrag genoemd in artikel 20 Wet op de Huurtoeslag. Het bedrag van € 424,44 per maand in dit handboek is uitsluitend indicatief. De kwaliteitskortingsgrens 2019 wordt definitief vastgesteld met de regeling huurtoeslaggrenzen 2019.

5.2.4 Exploitatiekosten

De exploitatiekosten bestaan uit de onderhoudskosten, onderscheiden naar instandhoudingsonderhoud, en mutatieonderhoud. Daarnaast vallen ook de beheerkosten, belastingen verzekeringen, overige zakelijke lasten en verhuurderheffing onder de exploitatiekosten. Het uitvoeren van achterstallig onderhoud valt strikt genomen niet onder exploitatiekosten maar wordt hierna, tezamen met de overige kostensoorten, nader toegelicht.

5.2.4.1 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 5.2.4.3.

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.

De parameters voor het bepalen van de hoogte van het instandhoudingsonderhoud komen via een regressie analyse voort uit de full waarderingen die meegenomen zijn in het in 2018 uitgevoerde validatieonderzoek naar de waardering over verslagjaar 2017.

De hoogte van de kosten voor het instandhoudingsonderhoud per jaar is afhankelijk van drie kenmerken van de verhuureenheid:

- Type verhuureenheid ingedeeld in vijf typen.
- Bouwjaar ingedeeld in vijf klassen.
- Gebruiksoppervlakte (GO) in zes klassen.

In een vergelijking uitgedrukt is het instandhoudingsonderhoud per jaar gelijk aan:

$$ioh = \left(ioh_{referentie} + opslag_{Bouwjaar} + opslag_{GO} + opslag_{Type} \right) * (1 + opslag_{Index})$$

Hierbij geldt:

- **ioh**: instandshoudingsonderhoud per verhuureenheid per jaar op prijspeil 31-12-2018
- **iohreferentie**: het instandhoudingsonderhoud van een referentiewoning. Dit bedrag is gelijk aan € 808
- **opslagBouwjaar**: een opslag (als positief) of een afslag (indien negatief) gerelateerd aan bouwjaarklasse
- **opslagGO**: een opslag of afslag gerelateerd aan de oppervlakteklasse
- **opslagType**: een opslag gerelateerd aan het type verhuureenheid

- **opslagIndex:** de indexatie van het gevonden bedrag naar prijspeil 31-12-2018. De regressie op basis van het validatieonderzoek over verslagjaar 2017 geeft het onderhoud prijspeil 31-12-2017. Om het bedrag prijspeil 31-12-2018 te bepalen wordt dit bedrag geïndexeerd met de verwachte index over 2018. Deze index is gelijk aan 5,60%.

De diverse opslagen zijn de volgende tabellen opgenomen.

Het instandhoudingsonderhoud per jaar voor de referentiewoning prijspeil 31-12-2018 is gelijk aan € 853,-.

Referentieobject instandhoudingsonderhoud	
Kenmerk	Klasse
Bouwjaarklasse	1975 tot 1990
Oppervlakteklasse	60 tot 80 m ²
Type verhuureenheid	MGW
Instandhoudingsonderhoud per jaar prijspeil 31-12-2017	€ 808,- inclusief BTW
Indexatie 2018	5,60%
Instandhoudingsonderhoud per jaar prijspeil 31-12-2018	€ 853,- inclusief BTW

Tabel 13: referentieobject instandhoudingsonderhoud

Bouwjaarklasse	Opslag	Bouwjaarklasse	Opslag
< 1920	32	≥ 1975 < 1990	0
≥ 1920 < 1940	11	≥ 1990 < 2005	41
≥ 1940 < 1960	145	≥ 2005	89
≥ 1960 < 1975	171		

Tabel 14: opslag instandhoudingsonderhoud bouwjaarklasse: opslagBouwjaar

Oppervlakteklasse m ² GO	Opslag	Oppervlakteklasse m ² GO	Opslag
< 40	Minus 215	≥ 80 < 100	49
≥ 40 < 60	Minus 95	≥ 100 < 120	54
≥ 60 < 80	0	≥ 120	41

Tabel 15: opslag instandhoudingsonderhoud oppervlakteklasse: opslagGO

Type verhuureenheid	Opslag
EGW	Minus 44
MGW	0
Studenteneenheid zelfstandig	Minus 322
Studenteneenheid onzelfstandig	Minus 322
Extramurale zorgenheid	Minus 112

Tabel 16: opslag instandhoudingsonderhoud type: opslagType

Indexatie 2018	Opslag
Index	5,60%

Tabel 17: opslag instandhoudingsonderhoud index: opslagIndex

5.2.4.2 Mutatieonderhoud

Mutatieonderhoud doet zich voor bij het vrijkomen van de woning door contractopzegging door de huurder. De hoogte van de kosten voor het mutatieonderhoud is afhankelijk van het type verhuureenheid. De bedragen voor het mutatieonderhoud zijn ontleend aan de waarderingsgegevens van de toegelaten instellingen, die op marktwaarde hebben gewaardeerd, en zijn weergegeven in de onderstaande tabel. Daarbij geldt dat de bedragen per mutatie gelden. De bedragen zijn inclusief 21% BTW.

Type	Mutatieonderhoud
EGW	883
MGW	663
Studenteneenheid	199
Zorgenheid (extramuraal)	663

Tabel 18: mutatieonderhoud

Let op: mutatieonderhoud geldt alleen in het geval van wederverhuur (doorexploiteerscenario). In het geval van verkoop (uitpondscenario) wordt mutatieonderhoud niet opgenomen.

5.2.4.3 Achterstallig onderhoud

Achterstallig onderhoud of onderhoudsgebreken moeten worden betrokken bij de waardering van de woongelegenheden. 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.

5.2.4.4 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	436
MGW	428
Studenteenheid	403
Zorgeenheid	395

Tabel 19: beheerkosten naar type

5.2.4.5 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 2018¹¹. 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 2018, dus de WOZ-waarde op peildatum 1-1-2017, en het gemeentelijke percentage voor de vastgoedcategorie voor 2018. 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 2017. 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 2018 zoals gepubliceerd uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waardepeildatum 1-1-2017.
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (excl. gemeentelijke OZB)	0,12% van de WOZ-waarde

Tabel 20: belastingen en verzekeringen

5.2.4.6 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 2019 gaat uit van de WOZ-beschikking 2019; deze heeft in beginsel

¹¹ https://www.coelo.nl/images/Gemeentelijke_belastingen_2018.xlsx

waardepeildatum 1 januari 2018. 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	2019	2020 en 2021	2022	2023 en verder
Tarief WOZ	0,561% (indicatief)	0,592%	0,593%	0,567%

Tabel 21: verhuurderheffing

Het tarief 2019 van 0,561% is indicatief. Het voor 2019 geldende tarief is gelijk aan het tarief genoemd in artikel 1.7 van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II. Over het voor geldende tarief voor 2019 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 2018 € 250.000. 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 € 271.000 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 woongelegenheid 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 31-12-2018 gelijk aan € 800 per jaar per VHE en u wilt de geïndexeerde waarde voor 2019 bepalen gegeven een index van 5,90% over 2019, dan is de berekening als volgt:

- Primo 2019 bedragen de kosten € 800
- Ultimo 2019 bedragen de kosten $€ 800 * (1 + 5,90\%)$ is € 847
- De kosten medio zijn het gemiddelde van primo en ultimo, in dit voorbeeld dus € 824.

Dit principe is naast op instandhoudingsonderhoud ook toepasbaar op de overige exploitatiekosten. Een uitzondering op dit principe vormen 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 2019 gelijk is aan 5% is, dan is in de eerste helft 2019 100% in exploitatie en in de tweede helft 95%.

Toegepast op bovenstaand voorbeeld zijn de kosten instandhouding in 2019 gelijk aan 100% van € 800 plus 95% van € 847 gedeeld door 2. In formule is dat $(100\% * € 800 + 95\% * € 847)/2$ is € 802. Bij het uitpondscenario worden bij mutatie ook geen mutatiekosten gemaakt.

5.2.5 Huurstijging

Bij de huurstijging wordt onderscheid gemaakt tussen de jaarlijkse huurverhoging en de huuraanpassing bij mutatie. De jaarlijkse huurverhoging is van toepassing op de contracthuur, 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 huurstijging van de contracthuren in een bepaald kalenderjaar moet de prijsinflatie uit het voorgaande kalenderjaar met de opslag uit het kalenderjaar 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

5.2.5.1 Boveninflatoire huurverhoging

De jaarlijkse boveninflatoire huurverhoging, geldt alleen voor de contracthuur 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	2019	2020	2021	2022 e.v.
Zelfstandige eenheden	1,0%	1,2%	1,3%	0,5%
Onzelfstandige eenheden	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Tabel 22: opslag jaarlijkse huurverhoging boven inflatie bij gereguleerde verhuureenheden

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

5.2.5.2 Huuraanpassing bij mutatie

Bij mutatie in het doorexploiteerscenario wordt de huur van de woongelegenheden 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.
- Is de VHE op basis van de WWS-punten gereguleerd? Dan is de toe te passen huur het minimum van (1) de markthuur danwel (2) de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel. Let op: ook als de maximum huur bij mutatie lager ligt dan de contracthuur van het lopende contract vindt een huurverlaging plaats. Deze beperking geldt niet in het eerste jaar van de waardering: als de opgevoerde contracthuur hoger is dan de markthuur en/of het maximum volgens het WWS, dan moet vanaf jaar 1 gerekend worden met de contracthuur.

Het bovenstaande geldt voor huuraanpassing bij mutatie. De eerst mutatie vindt plaats op 1 juli 2019. Voor de aanvangshuren. 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).

5.2.5.3 Huuraanpassing bij aanvang in het geval de contracthuur hoger is dan de markthuur

Het is mogelijk dat de opgevoerde contracthuur 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 contracthuur 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 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 markt- of streefhuur. Dit geldt voor gereguleerde woningen. Voor vrije sector woningen wordt in het geval de contracthuur hoger is dan markthuur sowieso altijd met de contracthuur als aanvangshuur gerekend. Huuraanpassing vindt dan pas bij mutatie plaats.

5.2.6 Liberalisatiegrens

Voor de waardering is ook de te verwachten bevrozing van de liberalisatiegrens van belang. De liberalisatiegrens is het bedrag genoemd in artikel 13 lid 1 onderdeel a van de Wet op de huurtoeslag.

De bevrozing van de liberalisatiegrens vond voor het eerst per 1 januari 2016 plaats op een huur per maand van € 710,68. De bevrozing geldt voor drie kalenderjaren en gold dus voor de jaren 2016, 2017 en 2018. Hierdoor is het mogelijk dat de huur eerder de liberalisatiegrens overschrijdt. Als deze overschrijding plaatsvindt, is het daaropvolgende jaar geen verhuurderheffing meer verschuldigd.

De liberalisatiegrens per 1 januari 2019 wordt vastgesteld met de regeling huurtoeslaggrenzen 2019. Verwachting is dat dit zal leiden tot een liberalisatiegrens van € 720,42 per maand.

Liberalisatiegrens	
Liberalisatiegrens 2018	€ 710,68 per maand
Liberalisatiegrens 2019	€ 720,42 per maand (indicatief)

Tabel 23: liberalisatiegrens

5.2.7 Exploitatieverplichting

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 31-12-2018 is een woning blijvend geliberaliseerd tot en met 142 WWS-punten. Gedurende de zevenjaars exploitatieperiode gelden de regels voor gereguleerde verhuur.¹²

¹² 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/BWBR0036702/2017-07-12#HoofdstukIV_Paragraaf3_Artikel260. Met andere woorden: alle vhe met maximaal 142 WWS-punten en alle gemengd gereguleerde complexen (complexen waarbij meer dan 10% 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).

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.

5.2.8 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 24: huurderving oninbaar

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

5.2.9 Aanvangsleegstand

De objectparameter wel of geen aanvangsleegstand bepaalt of het object leegstaat vanaf het begin van de beschouwingsperiode, dus vanaf 1 januari 2019.

5.2.9.1 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.

De definitie voor complex uit de BTIV is: "een verzameling van meer dan één in elkaars nabijheid gelegen woongelegenheden welke financieel, administratief, bouwkundig of anderszins een eenheid vormen";

Voorbeeld:

Stel de aanvangsleegstand is 3 maanden. Dat betekent dat in het eerste kalenderjaar de huurderfing 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 contracthuur gelijk aan het minimum van de opgevoerde contracthuur/maximale huur op basis de WWS-punten. Bij niet-gereguleerde huur gaat de contracthuur naar de markthuur. De aanvangsleegstand is dan op te vatten als 100% mutatie in jaar 1.

5.2.9.2 *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.

Stel: Een complex met achterstallig onderhoud, zonder 7-jaars exploitatieverplichting, kent aanvangsleegstand. In dat geval moet er gecorrigeerd worden voor het achterstallig onderhoud.

Stel: Een complex met 7-jaarsexploitatieverplichting kent aanvangsleegstand en heeft mutatieonderhoud nodig. In dat geval moeten de kosten van mutatieonderhoud in het eerste jaar éénmalig over het geheel van alle woningen uit het complex gerekend worden, omdat deze geschikt moeten worden gemaakt voor verhuring.

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.

5.2.10 Mutatiekans

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

5.2.10.1 Mutatiekans bijdoorexploiteren

De mutatiekans in het doorexploiteerscenario is gelijk aan de gemiddelde mutatiekans van de betreffende verhuureenheden over de afgelopen vijf jaar (2014 – 2018). 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 waarderingscomplex 100 verhuurbare eenheden omvat per ultimo jaar gedurende de jaren 2014 t/m 2018 en er geen verkopen plaatsvinden in deze periode.

2014	2 mutaties	100 vhe ultimo 2014
2015	5 mutaties	100 vhe ultimo 2015
2016	3 mutaties	100 vhe ultimo 2016
2017	2 mutaties	100 vhe ultimo 2017
2018	0 mutaties	100 vhe ultimo 2018
Totaal	12 mutaties	500 vhe

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

5.2.10.2 Mutatiekans bijuitponden

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 waarderingscomplex, 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 25: mutatiekans bij uitponden

5.2.10.3 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 5.2.10.2 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.

5.2.10.4 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. Voor de maximale mutatiekans wordt een uitsplitsing naar type verhuureenheid gemaakt: EGW, MGW en zorgleenheid (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 26: 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% uitgepond. 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 uitgepond et cetera.

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

5.2.11 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 markthuur.

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

Tabel 27: 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.

5.2.12 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 31-12-2018 van € 500 per maand. De markthuur van deze woning is op prijspeil € 700 per maand.
- De prijsinflatie in 2018 is 1,6%, voor gereguleerde zelfstandige woningen geldt in 2019 een opslag van 1,0% op de prijsinflatie: de huurverhoging is dan 2,6%.

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

5.2.12.1 Bruto huur in doorexploiteerscenario.

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

- De eerste zes maanden van 2019 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 € $500 * (1 + 2,6\%)$ is € 513,00 per maand. Bij geen mutatie zou de huur over de tweede zes maanden van het jaar € 3.078,00 bedragen. Omdat echter 5% van de huurcontracten muteert geldt dat de huur voor dit deel gelijk is aan 95% van € 3.078 is € 2.924,10.
- 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 1,6% toe te passen: de markthuur ultimo is dan € $700 * (1 + 1,6\%) = € 711,20$. De markthuur medio is het gemiddelde van de primo en de ultimo markthuur: € 705,60 per maand (of ook circa $700 * 1,016^{0,5}$). Voor de tweede zes maanden is de markthuur totaal: 6 maal € 705,60 is € 4.233,60. Omdat maar 5% muteert telt deze huur voor 5% mee: € 211,68.
- De totale bruto huur is in dit voorbeeld de som van:
- De contracthuur in de eerste helft van het jaar: € 3.000
- De contracthuur voor 95% in de tweede helft van het jaar: € 2.924,10
- De markthuur voor 5% in de tweede helft van het jaar: € 211,68
- De totale bruto huur in 2019 is in dit voorbeeld daarmee: € 6.135,78.

5.2.12.2 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 contracthuur. Dit levert hetzelfde resultaat voor de tweede helft van het jaar als bij doorexploiteren: een bruto huur van € 2.924,10
- 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 + 2.924,10 is € 5.924,10.

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.

5.2.13 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	€ 518 per eenheid prijspeil 31-12-2018

Tabel 28: 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 objectgegevens de keuze voor wel of niet gesplitst worden gemaakt conform hetgeen het meest overeenkomt met de werkelijke situatie.

5.2.14 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 2018. Het bedrag ultimo 2018 wordt aangepast conform de bijbehorende loonkostenontwikkeling en is inclusief 21% BTW.

Verkoopkosten	
Verkoopkosten	1,5 % van de leegwaarde

Tabel 29: 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.

5.2.15 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 31-12-2018 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 31-12-2018. 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 er vanuit 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

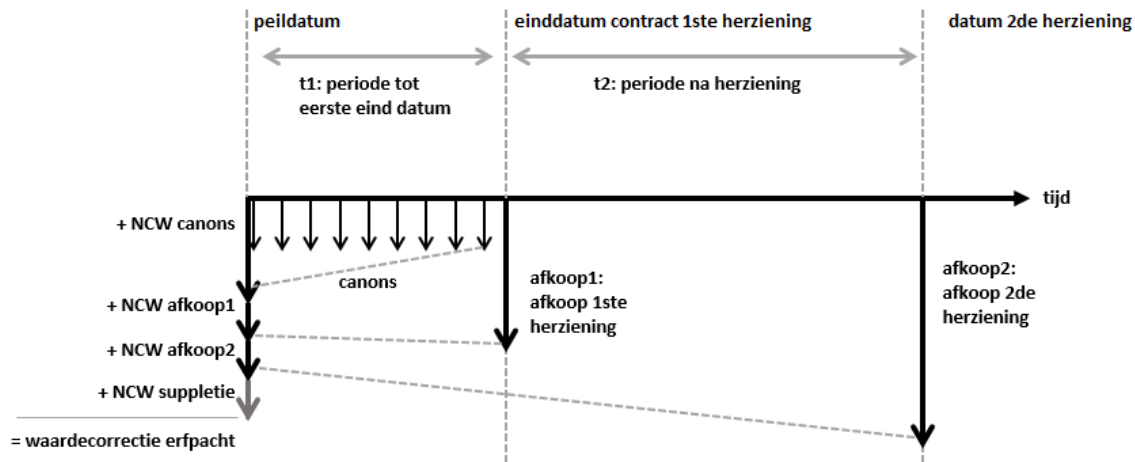
die voor de hele waardering wordt gebruikt.

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.

5.2.16 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 2017 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 2018
- 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 2017, 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 2018 en hun effect op de disconteringsvoet. De op basis van het validatieonderzoek 2017 bepaalde factoren leiden immers tot de disconteringsvoet op 31-12-2017. Om de disconteringsvoet op 31-12-2018 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 2017	6,76% (dvRef)
Disconteringsvoet ultimo 2018	6,51% (dv)

Tabel 30: referentieobject disconteringsvoet

Bouwjaarklasse	Opslag %-punt	Bouwjaarklasse	Opslag %-punt
< 1920	minus 0,04%	≥ 1975 < 1990	0,00%
≥ 1920 < 1940	0,05%	≥ 1990 < 2005	minus 0,19%
≥ 1940 < 1960	0,16%	≥ 2005	minus 0,34%
≥ 1960 < 1975	0,08%		

Tabel 31: opslag disconteringsvoet bouwjaarklasse: dBouwjaar

Type verhuureenheid	Opslag %-punt
EGW	minus 0,26%
MGW	0,00%

Tabel 32: opslag disconteringsvoet type: dType

COROP-gebied G4	Opslag %-punt	COROP-gebied G4	Opslag %-punt
Oost-Groningen	2,65%	Agglomeratie Haarlem	-0,10%
Delfzijl en omgeving	2,22%	Zaanstreek	0,08%
Overig Groningen	0,55%	Groot-Amsterdam	-0,09%
Noord-Friesland	1,37%	Het Gooi en Vechtstreek	0,27%
Zuidwest-Friesland	1,38%	Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	-0,06%
Zuidoost-Friesland	1,39%	Agglomeratie 's-Gravenhage	-0,25%
Noord-Drenthe	1,45%	Delft en Westland	-0,04%
Zuidoost-Drenthe	1,42%	Oost-Zuid-Holland	0,49%
Zuidwest-Drenthe	1,31%	Groot-Rijnmond	0,80%
Noord-Overijssel	1,16%	Zuidoost-Zuid-Holland	1,14%
Zuidwest-Overijssel	0,56%	Zeeuwsch-Vlaanderen	1,49%
Twente	0,59%	Overig Zeeland	1,43%
Veluwe	0,82%	West-Noord-Brabant	0,92%
Achterhoek	1,48%	Midden-Noord-Brabant	0,88%
Arnhem/Nijmegen	0,32%	Noordoost-Noord-Brabant	1,25%
Zuidwest-Gelderland	0,71%	Zuidoost-Noord-Brabant	0,50%
Utrecht	-0,16%	Noord-Limburg	1,45%
Kop van Noord-Holland	1,34%	Midden-Limburg	1,33%
Alkmaar en omgeving	0,63%	Zuid-Limburg	1,81%
IJmond	0,63%	Flevoland	0,98%
G4	Opslag %-punt	G4	Opslag %-punt
Amsterdam	-0,75%	Rotterdam	-0,12%
's-Gravenhage	0,00%	Utrecht (gemeente)	-0,69%

Tabel 33: opslag disconteringsvoet per gebied COROP-gebied en G4: dRegio

Type gebied	Opslag %-punt
Aardbevings- en krimpgebied	0,38 %
Aardbevingsgebied	0,36 %
Krimpgebied	0,02 %
Overig gebied	0,00 %

Tabel 34: opslag disconteringsvoet gebied: dGebied

Waarderingsscenario	Opslag %-punt
Doorexploiteren	0,00%
Uitponen	0,38%

Tabel 35: opslag disconteringsvoet waarderingsscenario: dScenario

COROP-gebied G4	Opslag %-punt	COROP-gebied G4	Opslag %-punt
Oost-Groningen	-0,75%	Agglomeratie Haarlem	-0,50%
Delfzijl en omgeving	-0,75%	Zaanstreek	-0,75%
Overig Groningen	-0,50%	Groot-Amsterdam	-0,50%
Noord-Friesland	-0,75%	Het Gooi en Vechtstreek	-0,75%
Zuidwest-Friesland	-0,75%	Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	-0,50%
Zuidoost-Friesland	-0,75%	Agglomeratie 's-Gravenhage	-0,50%
Noord-Drenthe	-0,75%	Delft en Westland	-0,50%
Zuidoost-Drenthe	-0,75%	Oost-Zuid-Holland	-0,75%
Zuidwest-Drenthe	-0,75%	Groot-Rijnmond	-0,75%
Noord-Overijssel	-0,75%	Zuidoost-Zuid-Holland	-0,75%
Zuidwest-Overijssel	-0,50%	Zeeuwsch-Vlaanderen	-0,75%
Twente	-0,50%	Overig Zeeland	-0,75%
Veluwe	-0,75%	West-Noord-Brabant	-0,50%
Achterhoek	-0,75%	Midden-Noord-Brabant	-0,50%
Arnhem/Nijmegen	-0,50%	Noordoost-Noord-Brabant	-0,75%
Zuidwest-Gelderland	-0,50%	Zuidoost-Noord-Brabant	-0,75%
Utrecht	-0,50%	Noord-Limburg	-0,75%
Kop van Noord-Holland	-0,75%	Midden-Limburg	-0,50%
Alkmaar en omgeving	-0,50%	Zuid-Limburg	-0,75%
IJmond	-0,75%	Flevoland	-0,75%
G4	Opslag %-punt	G4	Opslag %-punt
Amsterdam	-0,25%	Rotterdam	-0,25%
's-Gravenhage	-0,25%	Utrecht (gemeente)	-0,25%

Tabel 36: opslag of afslag disconteringsvoet marktontwikkeling 2018: dMarkt

5.2.17 Disconteringsvoet woongelegenheden: studenten- en extramurale zorgseenheden

De disconteringsvoet is de marktconforme rendementseis waartegen de verwachte toekomstige inkomsten en uitgaven contant worden gemaakt. Voor studenten- en extramurale zorgseenheden 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	0,44%
Vastgoed sectorspecifieke opslag	5,52%

Tabel 37: 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	6,36%
Opslag voor markt- en objectrisico	0,40%

Tabel 38: referentieobject studenten- en extramurale zorgseenheden

De totale disconteringsvoet voor het referentie-object bedraagt 6,36%. 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 0,40%-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 39: effect bouwjaarklasse op disconteringsvoet studenten- en extramurale zorgeenheden

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

Tabel 40: 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 41: effect regio op disconteringsvoet studenten- en extramurale zorgeenheden

5.2.18 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.

5.2.18.1 Eindwaarde in het doorexploiteerscenario

Bij de berekening van de eindwaarde in het doorexploiteerscenario wordt vanaf het 16e jaar wederom verondersteld dat sprake is van doorexploiteren 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.

Voorts wordt rekening gehouden met veroudering. In de praktijk wordt via een renovatie functionele veroudering ongedaan gemaakt. De kosten die hiermee gemoeid zijn, worden benaderd door vanaf het 16e jaar de kosten voor instandhoudingsonderhoud met 100% te verhogen. De bedragen die zo worden ingerekend corresponderen met een eenmalige renovatie. 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 5.2.19) nog in mindering worden gebracht om zo de netto eindwaarde te bepalen.

De eindwaarde in het doorexploiteerscenario 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.

5.2.18.2 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 doorexploiteerscenario. De kasstromen van de dan nog verhuurde woongelegenheden verlopen zoals in het doorexploiteerscenario, 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.

5.2.18.3 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:

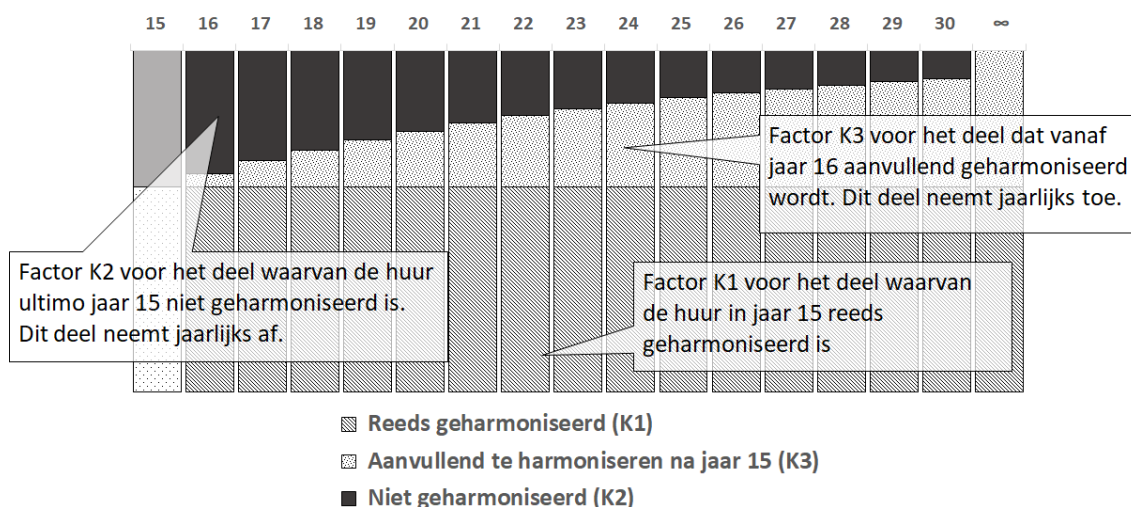
$$K3 = K1 - K2$$

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 uitsluitende de kapitalisatiefactor $K2$ van toepassing: alle kasstromen nemen af als gevolg van de verkoop van woningen.

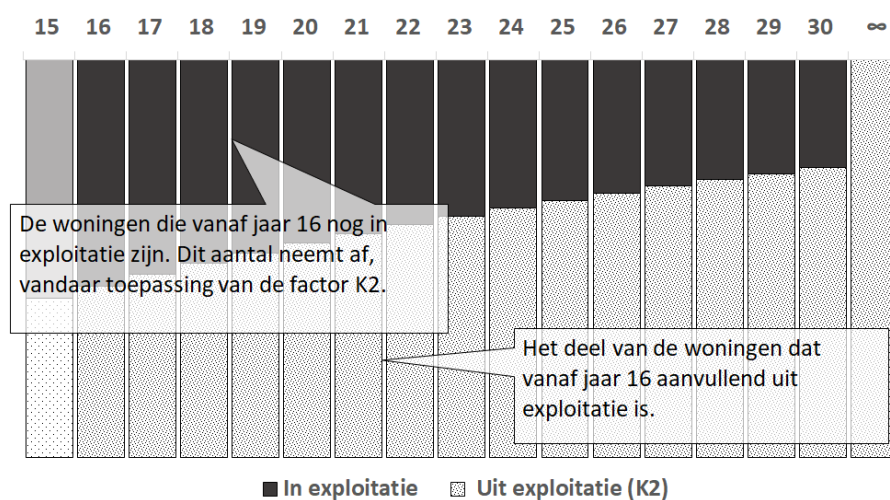
Het verschil tussen de twee scenario's en de te gebruiken kapitalisatiefactor voor huurinkomsten is hieronder schematisch weergegeven.

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	n.v.t.	K2
Uitgaven			
Onderhoud	bouwkostenstijging	K1	K2
Mutatieonderhoud	bouwkostenstijging	K1	K2
Beheer	loonstijging	K1	K2
Overig	prijsinflatie	K1	K2
Verhuurderheffing	leegwaardestijging	K1 of K2 ¹³	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 42: eindwaardescenario

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

- Bij een negatieve eindwaarde op complexniveau, wordt de eindwaarde op complexniveau afgekapt op € 0,-.
- In bijlage 8 bij dit handboek zijn twee voorbeelden opgenomen van het toepassen van

¹³ 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.

deze berekening.

5.2.18.4 *Correctiefactor verkoopkosten en verkoopopbrengsten eindwaarde uitponden*

In de bijlage 18.1 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 doorexploiteren, geldt vanaf jaar 16 een andere mutatiegraad. Daarom moeten de basiskasstromen voor de eindwaarde gecorrigeerd worden met een factor.

- Stel de mutatiegraad doorexploiteren is 7,0%
- In de basisversie wordt in het scenario uitponden de mutatiegraad vanaf jaar 6 gesteld op 70% van de mutatiekans doorexploiteren dus 4,9%
- Voor het 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 18.1 is weergegeven hoe dit uitpakt in een voorbeeldberekening.

5.2.19 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	
Overdrachtsbelasting	2%
Overige aankoopkosten	1%
Totale overdrachtskosten	3%

Tabel 43: overdrachtskosten

5.2.20 Overige punten

- Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op waardepeildatum 31 december 2018 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 zorgeneenheden wordt in de basisversie verondersteld dat deze zich in complexen bevinden die niet worden uitgepond. Dit betekent dat voor deze verhuureenheden alleen het doorexploiteerscenario 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.

5.2.21 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 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 31-12-2018.	VHE
Markthuur	BOG/MOG: Markthuur per jaar per m ² vvo van het verhuurcontract op peildatum. ZOG: markthuur per verhuurcontract op peildatum.	VHE

Objectgegevens	Beschrijving	Niveau
Indicatie verlenging huurcontract	Is wel of niet sprake van een verwachte verlenging van het verhuurcontract.	VHE
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. ¹⁴ 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 31-12-2018	VHE
WOZ-waarde	BOG/MOG: WOZ-waarde van het contract voor belastingjaar 2018, die als waardepeildatum 01-01-2017 kent. ZOG: WOZ-waarde van de verhuureenheid voor belastingjaar 2018, die als waardepeildatum 01-01-2017 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

¹⁴ De contractduur hoeft niet persé hele jaren te zijn. Een contractduur van bijvoorbeeld 2,5 jaar is gelijk 30 maanden.

Objectgegevens	Beschrijving	Niveau
Waardecorrectie erfpacht	De contante waarde op peildatum 31-12-2018 van toekomstige erfpachtverplichtingen (zie paragraaf 5.2.15).	VHE

Tabel 44: objectgegevens BOG, MOG en ZOG

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 contracthuur 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 contracthuren voor de looptijd van het verhuurcontract vrij invulbaar. Daarbij geldt dat de contracthuur 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 contracthuren, 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 contracthuur wordt opgenomen. Het kan zijn dat het contract voorziet in het indexeren van de laatste contracthuur, 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, er van 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 contracthuur is bij BOG-MOG in de werkelijkheid meer pluriform dan bij woongelegenheden, waar de contracthuur 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: contracthuren 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, er van wordt uitgegaan dat een nieuw marktconform huurcontract kan worden afgesloten. Indien een nieuw huurcontract wordt afgesloten, geldt dat de nieuwe contracthuur 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.

6.2.2.3 *Contractduur bij verlenging of nieuw contract*

Het objectgegeven contractduur 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 2020 expireert en de contractduur gelijk is aan vijf jaar. De contractduur 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 om een andere benadering om een kalenderjaar te verdelen 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 2016. Het object is 100 m² VVO en de contracthuur op peildatum (31 december 2018) 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 2019 is. De aanname is dat de prijsinflatie in 2018 1,60% is.

- Vóór 10 mei is de contracthuur gelijk aan € 10.000. Het aantal dagen dat deze huur geldt is $4 * 30 + 9 = 129$ dagen
- Vanaf 10 mei is de contracthuur gelijk aan $€ 10.000 * (1 + 1,60\%) = € 10.160$. Deze huur geldt voor 231 dagen
- De totale contracthuur in 2019 is dan: $(129/360) * € 10.000 + (231/360) * € 10.160$ is € 10.103,-. Op twee decimalen: € 10.102,67.
- 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 contracthuur in 2019 gelijk aan $(129/365) * € 10.000 + (236/365) * € 10.160 = € 10.103,-$. Op twee decimalen: € 10.103,45. Het verschil met de eenvoudige 360 dagen benadering is miniem, te weten € 0,79.

6.2.2.4 Berekening bij geen contract of ontbrekende ingangs- en einddatum

Als voor een contract of verhuureenheid geen contracthuur 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.
- Van de peildatum geldt een periode van leegstand gelijk aan de in tabel 51 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 2019

Indien een contract wordt opgevoerd met een ingangsdatum na 1 januari 2019 dan gelden de volgende principes:

- De periode vanaf 1 januari 2019 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 45: 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 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 waarden 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: € 5,40 per m ² BVO exclusief BTW MOG: € 6,55 per m ² BVO inclusief BTW ZOG: € 8,60 per m ² BVO inclusief BTW

Tabel 46: 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 de **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.

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: € 9,00 per m ² BVO exclusief BTW MOG: €10,80 per m ² BVO inclusief BTW ZOG: €10,80 per m ² BVO inclusief BTW	14% van de marktjaarhuur

Tabel 47: 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 48: beheerkosten naar type BOG, MOG en ZOG

6.2.3.5 Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten

- 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 2018. 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 2017. Tijdens de 15-jarige DCF-periode wordt het initieel, op basis van de WOZ-waarde tot stand gekomen bedrag, geïndexeerd met de prijsinflatie inclusief BTW.

Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten – BOG-MOG	
Gemeentelijke OZB – BOG-MOG	Gemeentelijke tarieven 2018 (%) zoals gepubliceerd door het COELO ¹⁵
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten BOG-MOG (excl. gemeentelijke OZB)	0,13% van de WOZ-waarde

¹⁵ https://www.coelo.nl/images/Gemeentelijke_belastingen_2018.xlsx

Tabel 49: belastingen en verzekeringen BOG en MOG

- 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 van toegelaten instellingen, en weergegeven in onderstaande tabel. Het percentage heeft initieel betrekking op de WOZ-waarde van de WOZ-beschikking 2018, die als waardepelldatum 1 januari 2017 kent. De bedragen zijn per jaar, inclusief 21% BTW. 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 50: belastingen en verzekeringen ZOG

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 5.2.15 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 51: 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	0,44%
Vastgoed sectorspecifieke opslag	5,52%

Tabel 52: 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 verhuurhuurcontract 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 53: 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 54: effect naar bouwjaarklasse disconteringsvoet BOG en MOG

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

Tabel 55: 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 56: 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 doorexploiteerscenario van toepassing. Vanaf het 16^e jaar wordt verondersteld dat sprake is van doorexploiteren met een voortdurende looptijd. Om rekenkundige uniformiteit te waarborgen is de voortdurende looptijd benadering het voorschrift.

Voor BOG/MOG/ZOG geldt dat er geen sprake is van een uitpondscenario. Daarom wordt de eindwaarde alleen bepaald op basis van het doorexploiteerscenario. De berekeningen zijn hetzelfde als voor de woongelegenheden in het doorexploiteerscenario 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 contracthuur in jaar 15 (CH_{15}) en de markthuur (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 waarderingscomplex 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. welke 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 57: overdrachtskosten BOG, MOG en ZOG

6.2.10 Overige punten

- Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2018 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 woongelegenheid 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 2014 tot en met 2018.	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 maandhuur per contract van de verhuureenheid op 31-12-2018.	VHE
Aanvangsleegstand	Wel of geen aanvangsleegstand. Staat de eenheid leeg op het beschouwingsmoment 31-12-2018	VHE
WOZ-waarde	WOZ-waarde van de verhuureenheid voor belastingjaar 2018, die als waardepeildatum 01-01-2017 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 31-12-2018 van toekomstige erfpachtverplichtingen (zie paragraaf 5.2.15).	VHE

Tabel 58: 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 2017.

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 2017 en 2018 om een leegwaarde te krijgen met peildatum 31 december 2018. Indien de WOZ-beschikking met waardepeildatum 1 januari 2017 nog niet beschikbaar is, of wel de WOZ-beschikking met waardepeildatum 1 januari 2018 al beschikbaar is, dient deze waarde te worden aangepast zodanig dat de WOZ-waarde als objectgegevens de waardepeildatum 1 januari 2017 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 (2014 tot en met 2018). 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 2018 en er geen verkopen plaatsvinden in deze periode.

2014	2 mutaties	100 vhe ultimo 2014
2015	5 mutaties	100 vhe ultimo 2015
2016	3 mutaties	100 vhe ultimo 2016
2017	2 mutaties	100 vhe ultimo 2017
2018	0 mutaties	100 vhe ultimo 2018
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 contracthuur volgt dezelfde principes als die bij woongelegenheden. Ook voor parkeren is het uitgangspunt dat de contracthuur 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	€ 50, - per jaar
Garagebox	€ 166, - per jaar

Tabel 59: 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	€ 26,- per jaar
Garagebox	€ 37,- per jaar

Tabel 60: 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 2018, die de waardepeildatum 1 januari 2017 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 61: 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 woonegelegenheden. Zie paragraaf 5.2.13.

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 parkeergelegenheden	
Juridische splitsingskosten parkeergelegenheden	€ 518,- per te splitsen eenheid

Tabel 62: 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	€ 518, -

Tabel 63: 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 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.

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 doorexploiteerscenario.

Mutatieleegstand	Mutatieleegstand (in maanden)
Aantal maanden leegstand	6 maanden

Tabel 64: 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 5.2.14 van dit handboek is beschreven hoe erfpacht kan worden meegenomen in de waardering. In paragraaf 5.2.15 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	0,44%
Vastgoed sectorspecifieke opslag	5,52%

Tabel 65: 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	6,30%
Opslag markt- en objectrisico	0,34%-punt

Tabel 66: referentieobject parkeergelegenheden

De totale disconteringsvoet voor het referentie-object bedraagt 6,30%. 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 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 67: effect naar type disconteringsvoet parkeergelegenheden

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

Tabel 68: 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 doorexploiteren met een voortdurende looptijd in het doorexploiteerscenario, en van verder uitponden in het uitpondscenario. Vanwege de rekenkundige uniformiteit is de berekening op basis van voortdurende looptijd voorschrift.

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 69: overdrachtskosten parkeergelegenheden

7.2.14 Overige punten

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2018 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. 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). 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 doorexploiteren.

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 uitponden) 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 hier uit 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 perse 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 2018 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.

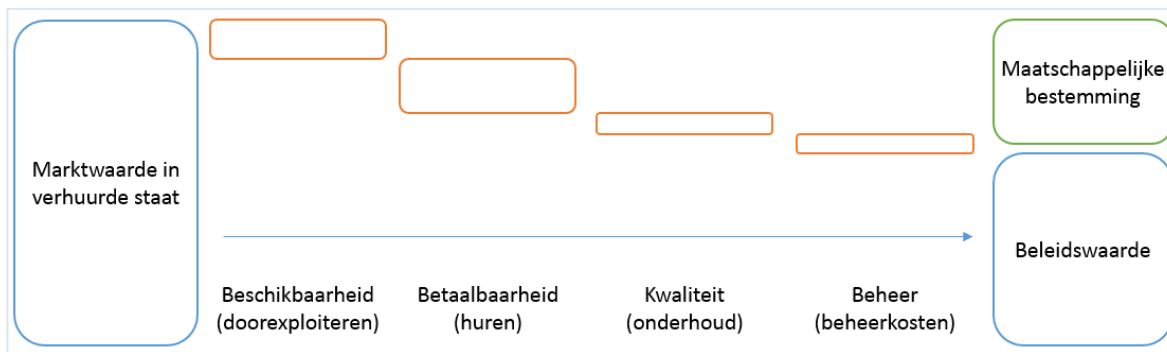
Ten aanzien van de aangegeven vrijheidsgraden heeft de taxateur de ruimte om op basis van het principe “pas toe of leg uit” tot aanpassingen over te gaan in de modelmatige waardering, en daarmee voor afzonderlijke complexen tot een betere waardering te komen. De aanpassingen ten aanzien van de vrijheidsgraden 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 aannemelijkheidsverklaring van de externe taxateur 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 vermeldt in hoofdstuk 2.5 kan de aannemelijkheidsverklaring alleen voor de reguliere woningen en homogeen parkeervastgoed worden afgegeven.

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. Voor niet-woongelegenheden en intramuraal vastgoed (ZOG) is de marktwaarde dus de waarde die bedrijfswaarde vervangt in de LTV en solvabiliteit in het beoordelingskader van het WSW/Aw. 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 intramuraal vastgoed) 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:
 - o Kies doorexploteer als scenario dat de waarde bepaalt.
 - o Pas eindwaarde berekening op basis van formules eeuwigdurende benadering van het handboek toe.
 - o 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:
 - o Hanteer huur conform beleidsscenario (rekenen met de streefhuur en niet met de markthuur bij mutatie).
 - o Pas de correctie erfpacht conform het beleidsscenario toe (bij erfpacht kan die correctie afwijken van de correctie voor de marktwaarde).
 - o De omvang van de af- of opslag voor betalbaarheid 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:
 - o 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.
 - In de eindwaardeberekening wordt de verouderingsopslag bepaald op basis van het minimum van onderhoud medio jaar 15 conform marktwaarde en conform beleidswaarde
 - o 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:
 - o 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 5.2.4.5). De laatste post moeten daarom op nul gezet worden.
 - o 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.

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.

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.

Eindwaarde

In het doorexploiteerscenario wordt een eindwaarde verondersteld op basis van doorexploiteren met een voortdurende looptijd (conform methodiek beschreven in paragraaf 5.2.18.3 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.

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). 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 meerjarencasstroombegroting (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 5.2.5). 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 vrije sector woningen 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.

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 doorexploteer scenario 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 31-12-2018
- 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.

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 de definities is opgenomen in de Handleiding voor het toepassen van de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening bij corporaties.

Let op: de onderhoudsnorm wordt bepaald vanuit de definitie uit de handleiding in combinatie met 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.

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 31-12-2018.
- 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.-.

Verdubbeling onderhoud in eindwaarde (de verouderingsopslag)

Conform dit handboek wordt in de eindwaardeberekening verondersteld dat vanaf het 16e jaar de kosten voor instandhoudingsonderhoud met 100% worden verhoogd. Voor de beleidswaarde wordt in de eindwaarde het minimum van tweemaal de marktconforme onderhoudsnorm of tweemaal de beleidsonderhoudsnorm veronderstelt. Let op: de marktconforme onderhoudsnorm is de som van (1) het instandhoudingsonderhoud en (2) de mutatiekans vermenigvuldigd met het mutatieonderhoud in de marktwaardering. Voor de beleidsmatige onderhoudsnorm geldt één bedrag.

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 in de Handleiding voor het toepassen van de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening bij corporaties.

Let op: de beheernorm wordt bepaald vanuit de definitie uit de handleiding in combinatie 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.

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 31-12-2018
Onderhoud conform beleid	Het onderhoud conform beleid per jaar per verhuureenheid op datum prijspeil 31-12-2018
Beheer conform beleid	Het beheer conform beleid per jaar per verhuureenheid op datum prijspeil 31-12-2018
Correctie erfpacht in beleidsscenario	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. De contante waarde op peildatum 31-12-2018 van toekomstige erfpachtverplichtingen in het beleidsscenario (zie paragraaf 5.2.15 voor toelichting).
Achterstallig onderhoud in beleidsscenario	Indien van toepassing, het bedrag op peildatum 31-12-2018 waarmee het achterstallig onderhoud kan worden verholpen conform het gevoerde beleid.

Tabel 70: aanvullende objectgegevens voor berekening beleidswaarde

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.

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, scootmobieleplekken, pinautomaten, etcetera. 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 2018, 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

Marktwaaarde: 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 marktwaaarde en waarover dit handboek uitsluitel 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.

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 waarderingscomplex (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 2580norm.

Parkeergelegenheden: parkeergelegenheden worden in principe alleen volgens het model voor parkeergelegenheden gewaardeerd als deze voorzieningen geen deel uitmaken van een woongelegenheid 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.

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 woongelegheden 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 woongelegheden.

In het waarderingsmodel voor woongelegheden is de typologie “Studenteneenheden” opgenomen. Ondanks dat deze naam doet vermoeden dat alleen woongelegheden 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
- Containerwoningen
- 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 studenteenheden. 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)

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
- Wijk sportvoorzieningen
- 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 extramurale 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 woongelegenheden 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 bewoner 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

Aardbevingsgebied: Regio ¹⁶	Gemeente	Buurt
Eemsdelta	Appingedam	Appingedam-Centrum
		Appingedam-Oost
		Appingedam-West
		Verspr.h. Damsterdiep en Eemskanaal
		Verspr.h. ten zuiden van Eemskanaal
		Verspr.h. ten N. van het Damsterdiep
	Delfzijl	Delfzijl-Centrum
		Delfzijl-Noord
		Termunterzijl
		Farmsum
		Delfzijl-West
		Tuikwerd
		Woldendorp
		Termunten
		Borgsweer
		Verspreide huizen Termunten
		Fivelzigt
		Meedhuizen
		Uitwierde
		Verspr.h. Eemskanaal (ten zuiden)
		Wagenborgen
		Verspreide huizen Wagenborgen
		Bierum
		Spijk
		Holwierde
		Godlinze
		Losdorp
		Krewerd
		Verspreide huizen Bierum
	Eemsmond	Uithuizen
		Uithuizermeeden
		Oudeschip
		Warffum
		't Lage van de Weg
		Verspreide huizen in de nieuwe polders
		Overige verspreide huizen
		Oosternieland
		Roodeschool
		Oosteinde
		Hooilandseweg
		Hefswal
		Oldenzijl
		Verspreide huizen Uithuizermeeden
		Kantens
		Zandeweer
		Rottum
		Stitswerd

¹⁶ Bron: CBS, Woningmarktontwikkelingen rondom het Groningenveld, Methodenrapport, Bijlage 1, Risicogebieden met een laag, gemiddeld en hoog aandeel schade (2017)

Aardbevingsgebied: Regio ¹⁶	Gemeente	Buurt
		Doodstil
		Eppenhuizen
		Verspreide huizen Kantens
		Usquert
		Verspreide huizen in de nieuwe polders
		Overige verspreide huizen
		Verspreide huizen Warffum
	Loppersum	Middelstum
		Loppersum
		Garrelsweer
		Wirdum
		Wirdumerdraai
		Verspr.h. Eemskanaal en Damsterdiep
		Verspr.h. ten N. van het Damsterdiep
		Stedum
		Westeremden
		Garsthuizen (gedeeltelijk)
		Verspr.h. Stedum inclusief Startenhuizen
		Westerwijtwerd
		Huizinge
		Toornwerd
		Verspreide huizen Middelstum
		't Zandt
		Zeerijp
		Zijldijk
		Leermens
		Oosterwijtwerd
		Eenum
		Verspreide huizen 't Zandt
	Oldambt	Nieuwolda
		Nieuw-Scheemda
		't Waar
		Hamrikkerweg
		Verspreide huizen
		Oosteind
		Verspreide huizen Nieuwolda
Overig Groningen	Midden-Groningen	Noorderpark
		Beukemabuurt
		Martenshoek
		Stadshart-Noord
		Spoorstraat en Kieldiep
		Gorecht-West
		Woldwijck-West
		Woldwijck-Midden
		Gorechtpark-Oost
		Kiel-Windeweer
		Recreatiegebied Meerwijck
		Polder Wolfsbarge
		Kropswolde
		Foxhol

Aardbevingsgebied: Regio ¹⁶	Gemeente	Buurt
		Magrietpark
		Westerpark
		Burg. van Royenstraat en omgeving
		Woldwijck-Oost
		Zuiderpark
		De Vosholen-West
		Kalkwijk-Zuid
		Polder Kropswolde
		Kropswolderbuitenpolder
		Foxholsterbosch
		Industriegebied Winschoterdiep
		Westerbroek
		Waterhuizen
		Boswijck-West
		Boswijck-Oost
		Oosterpark
		Industriegebied Martenshoek
		De Dreven
		Westerbroekstermolenpolder
		Sappemeer-Oost
		Compagniesterpark
		De Vosholen-Oost
		Nieuw Woelwijck
		Polder De Nijverheid
		Sappemeer-Noord
		Verspreide huizen in het Westen
		Verspreide huizen in De Zanden
		Verspr.h. ten noorden van Siddeburen
		Verspr.h. ten oosten van Hamweg
		Slochteren
		Kolham
		's-Gravenschans en Ruiten
		Rengerslaan
		Knijpslaan
		Froombosch
		Verspr.h. ten oosten van Slochteren
		Verspreide huizen ten zuiden van Kolham
		Verspreide huizen in de Hooilandspolder
		Schildwolde
		Hellum
		Meenteweg
		Verspr.h. ten noorden van Het Siep
		Siddeburen
		Oudeweg en Hoofdweg en Oostwolderweg
		Steendam
		Tjuchem
		Verspr.h. in het Siddebuursterveen
		Harkstede
		Scharmer
		Hamweg

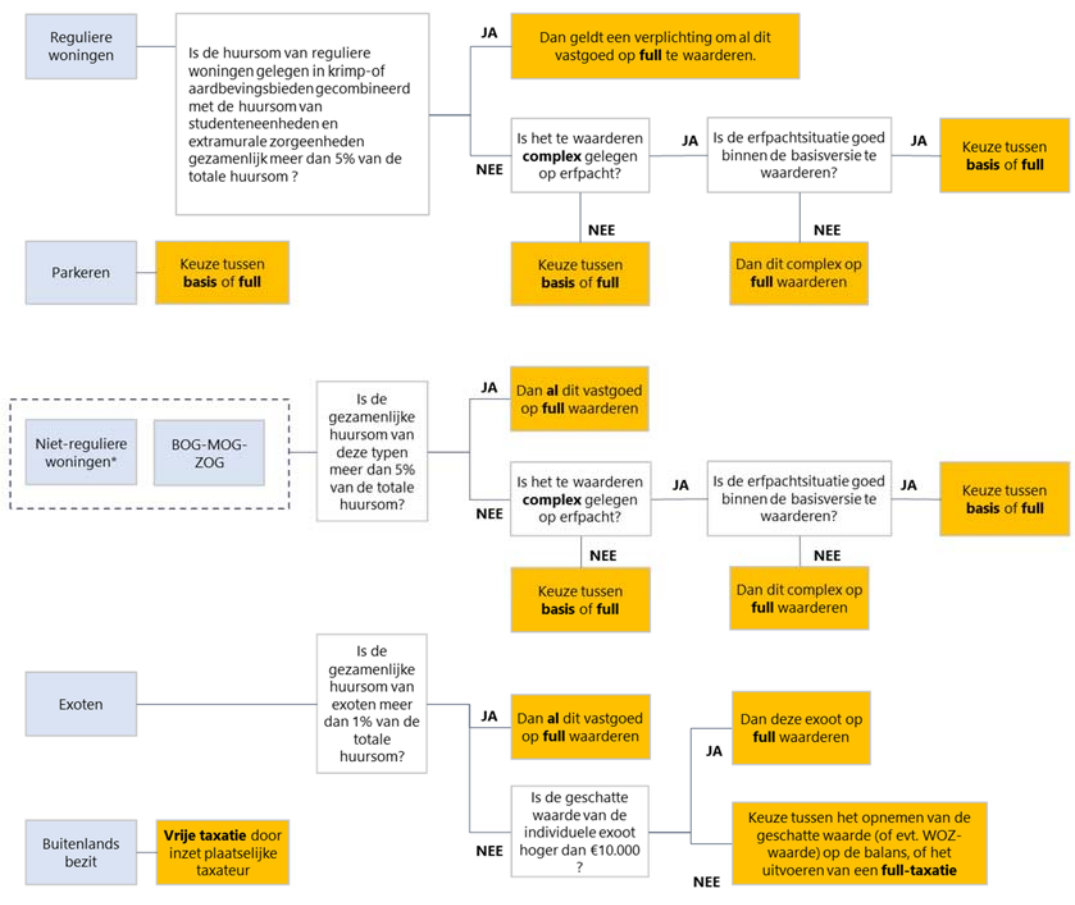
Aardbevingsgebied: Regio ¹⁶	Gemeente	Buurt
		Borgweg (gedeeltelijk)
		Overschild
		Verspreide huizen Overschild
		Zuidbroek
		Muntendam met Oude Verlaat
		Borgercompagnie (gedeeltelijk)
		Heiligelaan
		W A Schottenweg
		Noordbroek
		Tussenklappen
		Tripscompagnie
		Uiterburen
		Westeind
		Verspreide huizen Zuidbroek
		Stootshorn
		Verspreide huizen Noordbroek
	Winsum	Ezinge
		Obergum
		Ripperda
		Feerwerd
		Garnwerd
		Verspreide huizen Ezinge
		Baflo
		Rasquert
		Sauwerd
		Winsum
		Potmaar
		De Brake
		Verspreide huizen Winsum
		Den Andel
		Tinallinge
		Saaxumhuizen
		Verspreide huizen Baflo
		Adorp
		Wetsinge
		Verspreide huizen Adorp
	Bedum	Bedum
		Verspreide huizen Bedum
		Zuidwolde
		Verspreide huizen Zuidwolde
		Onderdendam
		Verspreide huizen Onderdendam
		Noordwolde
		Verspreide huizen Noordwolde
	Ten Boer	Ten Boer
		Garmerwolde
		Thesinge
		Sint-Annen
		Achter-Thesinge en Bovenrijge
		Verspr.h. ten noorden van het Eemskanaal

Aardbevingsgebied: Regio ¹⁶	Gemeente	Buurt
		Ten Post
		Winneweer (gedeeltelijk)
		Woltersum
		Wittewierum
		Lellens
		Verspr.h. ten noorden van het Eemskanaal
	Haren	Haren
		Oosterhaar
		Hemmen
		Onnen
		Verspreide huizen Onner Esch
	Zuidhorn	Oldehove
		Overige verspreide huizen
		Aduard
		Den Ham
		Verspreide huizen Aduard
		Saaksum
De Marne	De Marne	Wehe-Den Hoorn-West
		Leens
		Warfhuizen
		Zuurdijk
		Kloosterburen
		Kruisweg
		Mensingeweer
		Wehe-Den Hoorn-Oost
		Verspreide huizen Leens
		Eenrum
		Pieterburen
		Westernieland
		Kaakhorn
		Verspreide huizen Oude Land
		Verspreide huizen in het Noorden
		Kleine Huisjes
		Verspreide huizen Kloosterburen
		Schouwerzijl
		Molenrij

12. Bijlage 3: Overzicht toepassing basis of full

Overzicht toepassing basis of full variant

Basis óf full naar vastgoedtype



* Niet-reguliere woningen zoals omschreven in "Bijlage 1 – Definities" onder waarderingsmodellen

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 5.2.18). 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 natuurlijkwijs 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

15. Bijlage 5: Rapportage vereisten vanuit NRV

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 m², 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)

16. 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 2018, 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 2018) 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 hier uit 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. Daarnaast heeft NRVT een handreiking voor de 'aannemelijkheidsverklaring' gepubliceerd op haar website. Ook hiervoor zijn geen rapportagevereisten voorgeschreven. Indien opdrachtgever tevens gebruik maakt van markttechnische updates en/of aannemelijkheidsverklaringen, dan geldt het onderstaande ook voor deze rapportagevormen.

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 perse 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 2018 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.

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 2018’ 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 2018 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 2018', 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)

17. 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 2017 resp. 2018 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 2017 (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 foutherstel 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 2017

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:

Type wijziging	Fouterstel	Schattings- wijziging	Toelichting
Parameteraanpassingen a.g.v. marktontwikkelingen		V	Noot 1
Parameteraanpassingen (en systematiek wijzigingen) a.g.v. validatie handboek 2017		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 2017 naar basis versie in 2018		V	Noot 1, Noot 3
Van basis versie in 2017 naar full versie in 2018		V	Noot 1, Noot 3

Noot 1:

Vraag is of de eerdere schattingen (qua parameters en berekeningsmethodieken in het handboek 2017) op basis van de toen beschikbare informatie als aanvaardbaar kunnen worden beschouwd. Gegeven het validatietraject handboek 2016 / update naar 2017, 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 portefeueniveau. 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.

18. 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 (5.2.18) in hoofdstuk 5 van het handboek.

18.1 Eindwaarde in het doorexploiteerscenario

Voorbeeld 1: doorexploiteren

Aannamen

Disconteringsvoet	7,06%	
Mutatiegraad doorexploiteren	6,00%	
Reguliere maandhuur	650	€/maand
Maximale huur	950	€/maand
Instandhoudingsonderhoud	783	€/jaar
Mutatieonderhoud	836	€ bij mutatie
Beheer	427	€/jaar
OZB, overige belastingen, verzekeringen	0,32%	% WOZ-waarde
WOZ-waarde	175.000	€ peildatum 1-1-2017

	Jaar 15	Kas- stroom CF15	Groei- voet g	Kapita- lisatie- factor K	CW	Factor
Inkomsten						
A Huur uit geharmoniseerde deel	8.994,87	8.994,87	2,00%	20,86	187.610,94	K1
B Huur uit ongeharmoniseerde deel	4.619,72	4.619,72	2,30%	9,13	42.177,99	K2
C Ongeharmoniseerde huur naar maximale huur		6.195,49	2,00%	11,98	74.246,39	K3
D Mutatieleegstand	-230,13	-230,13	2,00%	8,87	-2.042,07	K2
<i>Totale inkomsten</i>	<u>13.384,46</u>				<u>301.993,26</u>	
Uitgaven						
Onderhoud	-1.163,00	-1.163,00	2,50%	23,26	-27.049,02	K1
Mutatieonderhoud	-74,50	-74,50	2,50%	23,26	-1.732,80	K1
Beheer	-616,26	-616,26	2,50%	23,26	-14.333,00	K1
OZB, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten	-758,11	-758,11	2,00%	20,86	-15.812,38	K1
E Verhuurderheffing	-661,20	-661,20	2,00%	8,87	-5.867,19	K2
Veroudering	0,00	-1.163,00	2,50%	23,26	-27.049,02	K1
<i>Totale uitgaven</i>	<u>-3.273,07</u>				<u>-91.843,39</u>	
Bruto eindwaarde (eindwaarde VON) ultimo jaar 15					210.149,86	
Minus 3% overdrachtskosten					-6.120,87	
Netto eindwaarde (eindwaarde k.k.) ultimo jaar 15					204.029,00	

Toelichting bij berekening eindwaarde door exploiteren

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.

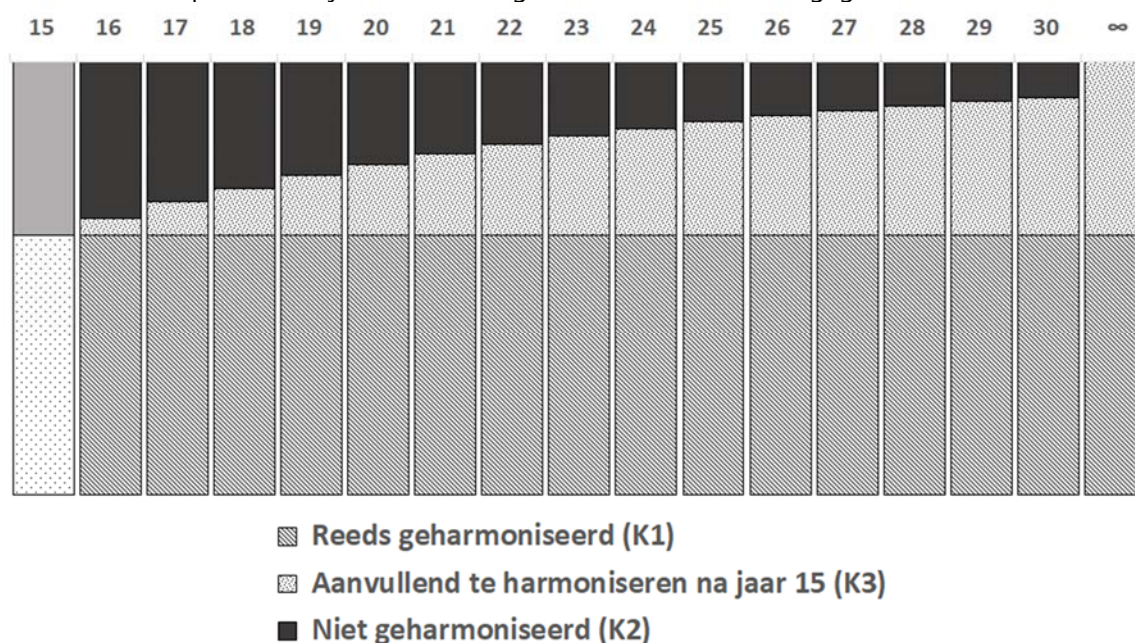
Ook deze huur is gecorrigeerd voor de huurderiving oninbaar.

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 doorexploiteren

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 K2 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.

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.

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..

18.2 Eindwaarde in het uitpondscenario

Voorbeeld 2: uitponden

Aannamen

Disconteringsvoet	7,75%		
Mutatiegraad doorexploiteren	6,00%		
Mutatiegraad uitponden jaar 15	4,20%		
A Mutatiegraad eindwaardescenario uitponden	3,00%	0,71	(tov jr 15)
Reguliere maandhuur	650	€/maand	
Maximale huur	950	€/maand	
Instandhoudingsonderhoud	783	€/jaar	
Mutatieonderhoud	-	€ bij mutatie	
Beheer	427	€/jaar	
OZB, overige belastingen, verzekeringen en zakelijke lasten	0,32%	% WOZ-waarde	
WOZ-waarde	175.000	€ peildatum 1-1-2017	

	Jaar 15		Kas- stroom CF15	Groei- voet g	Kapita- lisatie- factor K	CW	Factor
Inkomsten							
Huurinkomsten	5.413,48		5.413,48	2,30%	12,09	65.455,13	K2
A Verkoopopbrengsten	5.857,56	0,71	4.183,97	2,00%	11,66	48.774,55	K2
Totale inkomsten	11.271,04					114.229,68	
Uitgaven							
Onderhoud	-555,69		-555,69	2,50%	12,40	-6.888,99	K2
Mutatieonderhoud	0,00		0,00	2,50%	12,40	0,00	K2
Beheer	-294,46		-294,46	2,50%	12,40	-3.650,40	K2
Overig	-362,33		-362,33	2,00%	11,66	-4.223,87	K2
Verhuurderheffing	-767,59		-767,59	2,00%	11,66	-8.948,16	K2
A Verkoopkosten	-93,72	0,71	-66,94	2,50%	12,40	-829,91	K2
Veroudering	-555,69		-555,69	2,50%	12,40	-6.888,99	K2
Totale uitgaven	-2.629,48					-31.430,30	
Bruto eindwaarde (eindwaarde VON) ultimo jaar 15						82.799,38	
Minus 3% overdrachtskosten						-2.411,63	
Netto eindwaarde (eindwaarde k.k.) ultimo jaar 15						80.387,74	

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.

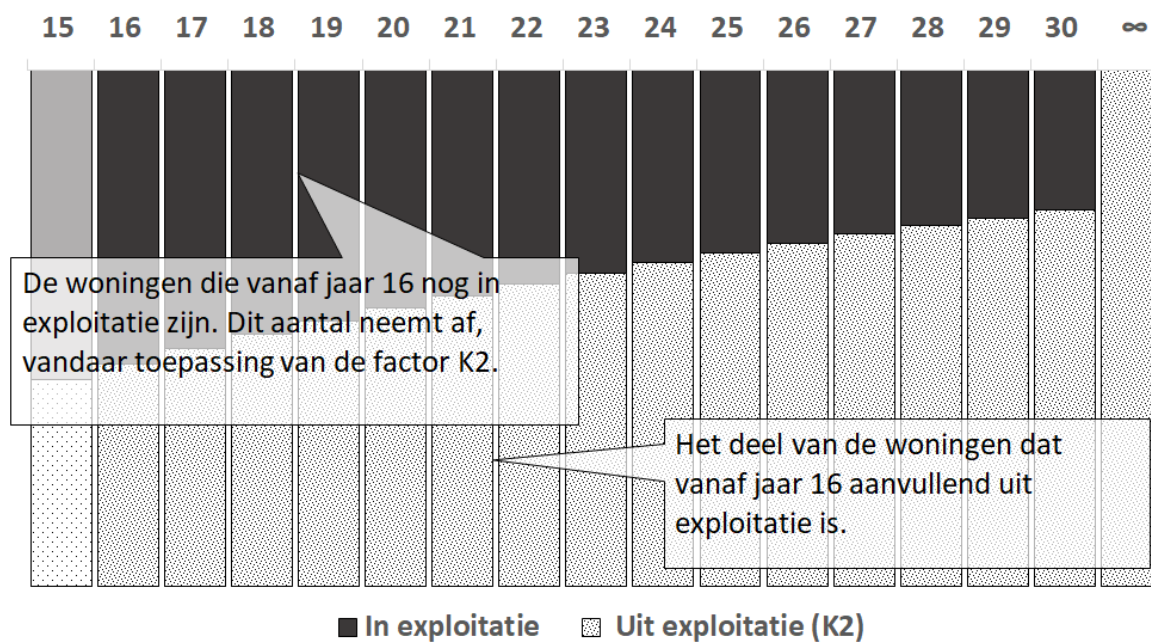
A. Correctie op verkoopkosten en verkoopopbrengsten

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.

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..