

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

Postbus 30188
3001 DD Rotterdam

+31 10 300 6000

info@fakton.com
www.fakton.com

NOTA VAN WIJZIGINGEN HANDBOEK 2020

Kenmerk 105027.6/v08b

Rotterdam, 23-10-2020

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding	3
1.1.	Status van deze nota	3
2.	Methodische wijzigingen	3
2.1.	Mutatiekans: minimum van 4%.....	3
2.2.	Renovatiejaar en DAEB (J/N) toevoegen aan objectgegevens woongelegenheden	4
2.3.	(Voorgenomen) wijziging tarief overdrachtsbelasting woongelegenheden voor beleggers naar 8%.....	4
3.	Wijzigingen met als doel aanscherpen, aanvullen en verduidelijken van het handboek	6
3.1.	Streefhuur en liberalisatiegrens	6
3.2.	Kwaliteitskortingsgrens voor studenteneenheden	6
3.3.	Definitie gereguleerd en blijvend gereguleerd	7
3.4.	Definitie GBO zelfstandige woningen.....	7
3.5.	Definitie GBO onzelfstandige woningen	8
3.6.	Definitie zorgvastgoed	8
3.7.	Kwartaaltaxaties	9
4.	Wijzigingen voortkomend uit Q&A's bij het handboek 2019.....	10
4.1.	Exploitatieverplichting en blijven gereguleerd	10
4.2.	Toepassen boveninflatoire huurverhoging in beleidswaarde.....	10
4.3.	Indexatie van markthuur en maximale huur.....	10
4.4.	Verhuurderheffing, heffingsvrije grens van 50 woningen tegen gemiddelde WOZ-waarde	14
5.	Aanvullende aanpassingen op basis; opmerkingen van softwareleveranciers.....	15
5.1.	Omgaan met indicatieve uitgangspunten die op moment publicatie handboek nog niet vaststaan.....	15
5.2.	Duidelijke scheiding aanbrengen tussen uitgangspunten beleidswaarde en marktwaarde.....	15
5.3.	Omgaan met gemengde complexen	15
5.4.	Aanvangsleegstand bij uitponden in combinatie met beperkingen mogelijkheid tot verkoop	16
5.5.	Verdere toelichting bij voorbeeld eindwaardeberekening op aspect verhuurderheffing	16
5.6.	Stappen en afslagen van marktwaarde naar beleidswaarde	16
5.7.	Afslagen kwaliteit en beheer in beleidswaarde	17
6.	Wijzigingen parameters	18
7.	Overige wijzigingen	18
7.1.	Lijst aardbevingsgebieden.....	18
7.2.	Bijlage tabel postcode (4-cijfers) en gebiedsindelingen.....	18

1. Inleiding

In deze nota nemen wij de wijzigingen in het handboek 2020 op. Deze wijzigingen vallen in de volgende categorieën:

- Methodische wijzigingen, dit zijn wijzigingen die op deelonderwerpen een andere methode impliceren dan in het handboek 2019.
- Wijzigingen voor het aanscherpen, aanvullen en verduidelijken van de in het handboek 2019 gehanteerde methoden.
- Wijzigingen in of toevoegingen aan definities.
- Toevoegingen aan het handboek.
- Wijzigingen over de context en procedures in het handboek.
- Wijzigingen in de parameters van het handboek. Hierbij gaat het om de macro-economische parameters, de parameters voor de waarderingen en wijzigingen in tarieven. Deze wijzigingen betreffen allen bestaande tabellen en zijn om die reden niet expliciet in de nota opgenomen.

1.1. Status van deze nota

- Dit is versie 8b van dit document.
- Deze nota is de definitieve versie. In deze nota zijn alleen de daadwerkelijk in het handboek doorgevoerde wijzigingen opgenomen.

2. Methodische wijzigingen

2.1. Mutatiekans: minimum van 4%

Wijzigingen

- De minimum mutatiekans in het uitpondscenario wijzigt naar 4% (was 2%);
- De minimum mutatiekans geldt alleen bij aanvang en niet meer als minimum voor de mutatiekans na de afslag vanaf jaar 6 de eindwaarde.

Uitwerking

Wijziging tekst paragraaf 5.2.12.4

Voor het objectgegeven mutatiekans doorexploiteren geldt een minimum van 4% voor alle typen verhuureenheden. Het minimum van 4% geldt alleen voor de basis waardering. In de full waardering is de mutatiekans een vrijheidsgraad.

Het minimum geldt alleen voor de mutatiekans bij aanvang. Dat impliceert dat de mutatiekans ná afslagen voor de mutatiekans in het uitpondscenario in de basiswaardering uit tabel 27, niet voor dit minimum gecorrigeerd worden (zoals in vorige versie van dit handboek).

Is bijvoorbeeld het objectgegeven mutatiekans doorexploiteren gesteld op 4% (het minimum), dan is de mutatiekans uitponden vanaf jaar 6 gelijk aan 2,8% (70% van 4,0%) en voor de eindwaarde gelijk aan 2% (50% van 4%)

Toevoeging aan paragraaf 1.3

- Het minimum voor het objectgegeven mutatiekans doorexploiteren is voor de basiswaardering van 2% verhoogd naar 4%. Tevens geldt dit minimum uitsluitend voor de mutatiekans bij aanvang en niet meer als bodemwaarde voor de mutatiekans ná afslagen in het uitpondscenario.

Tabel 28

Maximale en minimale mutatiekansen bij doorexploiteren en bij uitpanden	
Minimale mutatiekansen bij aanvang	4%
Maximale mutatiekansen voor EGW, MGW en extramurale zorgzaamheid	50%
Maximale mutatiekansen voor studenteneenheden	100%

2.2. Renovatiejaar en DAEB (J/N) toevoegen aan objectgegevens woongelegenheden

Wijzigingen

- Aan de objectgegevens van woongelegenheden is het gegeven renovatiejaar toegevoegd;
- Het opvoeren van dit gegeven is niet verplicht. Als een renovatiejaar wordt opgevoerd dan vervangt het opgevoerde jaar het bouwjaar voor bouwjaarklasse afhankelijke gegevens als instandhoudingsonderhoud, markthuur en disconteringsvoet.

In de klankbordgroep is besloten het renovatiejaar toe te voegen aan de objectgegevens van een woongelegeneheid. Indien opgevoerd treedt het renovatiejaar in de basisversie op als vervanger van het bouwjaar in de bepaling van gegevens die afhankelijk zijn van de bouwjaarklasse.

Uitwerking

Toegevoegd paragraaf 5.1, aan tabel 5: objectgegevens voor woongelegenheden een rij:

Renovatiejaar | Jaar waarin de VHE, conform de definitie van renovatie in de bijlage 1 (definities), is gerenoveerd.

Toegevoegd paragraaf 5.1 als derde bullet onder *Nadere duiding*:

- Het objectgegeven renovatiejaar is vanaf het handboek 2020 toegevoegd aan de objectgegevens voor woongelegenheden. Het renovatiejaar is het jaar waarin, volgens de definitie van renovatie in bijlage 1, de woongelegeneheid is gerenoveerd. Als renovatie plaatsvond en een renovatiejaar is opgevoerd, dan moet bij het bepalen van de van het bouwjaar afhankelijke gegevens als instandhoudingsonderhoud, markthuur en discontovoet, het renovatiejaar genomen worden om de bouwjaarklasse te bepalen. Is geen renovatiejaar opgevoerd dan moet het bouwjaar genomen worden om de bouwjaarklasse te bepalen.

Toegevoegd aan paragraaf 1.3

- Aan de objectgegevens van een woongelegeneheid zijn twee gegevens toegevoegd: het renovatiejaar en DAEB-woning ja/nee.

2.3. (Voorgenomen) wijziging tarief overdrachtsbelasting woongelegenheden voor beleggers naar 8%

Achtergrond

Het kabinet heeft het voornemen de overdrachtsbelasting van woongelegenheden voor beleggers te verhogen naar 8% met ingang van 1 januari 2021. Dit heeft gevolgen voor de marktwaarde:

- De peildatum van het handboek is 31-12-2020. Op dat moment geldt nog het huidige tarief van 2% voor de overdrachtsbelasting. Dit percentage moet gebruikt worden bij het bepalen van de marktwaarde k.k. uit de marktwaarde vrij op naam.

- Indien het beleidsvoornemen tot uitvoering komt geldt vanaf 1 januari 2021 een tarief van 8% overdrachtsbelasting voor beleggerswoningen. Dit impliceert dat voor het bepalen van de eindwaarde k.k. op basis van de eindwaarde vrij op naam gerekend moet worden met een tarief voor de overdrachtsbelasting van 8%.

Wijzigingen

- Voor woongelegenheden gelden twee tarieven voor de overdrachtsbelasting: het tarief op peildatum 31-12-2020 en het tarief vanaf 1-1-2021
- Her eerstgenoemde tarief is 2%. Het tweede tarief is **indicatief** vastgesteld op 8%. Dit tarief is indicatief omdat het voorstel nog in behandeling is. Mocht de tariefverhoging niet doorgaan of uitgesteld worden, dan volgt een officiële melding en kan het tweede tarief op 2% worden gesteld bij bepaling van de marktwaarde.

Uitwerking

Wijzigingen in tabel 46 in paragraaf 5.2.21

Overdrachtskosten	Marktwaarde
Overdrachtsbelasting op peildatum 31 december 2020	2%
Overdrachtsbelasting vanaf 1 januari 2021	8% (indicatief)
Overige aankoopkosten	1%
Totale overdrachtskosten op peildatum 31 december 2020	3%
Totale overdrachtskosten vanaf 1 januari 2021	9% (indicatief)

Toegevoegd aan paragraaf 5.2.21 Overdrachtskosten

Het tarief voor de overdrachtsbelasting voor beleggerswoningen wijzigt per 1 januari 2021 naar 8%. Op de peildatum 31 december 2020 geldt het tarief van 2%. Dit betekent dat:

- Voor bepalen van de marktwaarde k.k. het tarief van 2% overdrachtsbelasting moet worden toegepast op de berekende marktwaarde vrij op naam.
- Voor het bepalen van eindwaarde k.k. het tarief van 8% voor de overdrachtsbelasting moet worden toegepast op de berekende eindwaarde vrij op naam.

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

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

3.1. Streefhuur en liberalisatiegrens

Wijzigingen

Voor DAEB woongelegenheden geldt dat de streefhuur in enig jaar niet hoger kan zijn dan de liberalisatiegrens in dat jaar.

Uitwerking

Paragraaf 9.2.3.1 laatste bullet wijzigen en nummer 4 toegevoegd

Het streefhuurbeleid bij DAEB woongelegenheden dient rekening te houden met de liberalisatiegrens als bovengrens. Uitgangspunt is dat de beleidswaarde van DAEB woongelegenheden blijft aansluiten bij het doorverhuren van de woongelegenheden als DAEB woning. Zodat op portefeuilleniveau het aantal DAEB woningen ook structureel blijft aansluiten aan uitgangspunten in prestatieafspraken. Daarbij past een streefhuur die niet hoger is dan de liberalisatiegrens.

Daarom is voorgeschreven dat de geïndexeerde streefhuur van een DAEB woning in enig jaar niet hoger mag zijn dan de geïndexeerde liberalisatiegrens in dat jaar.

- Dit uitgangspunt geldt alleen voor woningen in de DAEB-tak. Woningen in de niet-DAEB tak (gereguleerd en geliberaliseerd) hebben logischerwijs een streefhuur die boven de liberalisatiegrens ligt.
- Voor de volledigheid: deze aftopping geldt voor de streefhuren en niet voor de contracturen. Er zijn situaties mogelijk waarbij de contractuur van een nog niet gemuteerde DAEB woning boven de liberalisatiegrens uitkomt.

Tekst toegevoegd aan 9.2.3.2

Als gevolg van de boveninflatoire huuropslag is het mogelijk dat contracturen van nog niet gemuteerde woongelegenheden uit kunnen stijgen boven de (geïndexeerde) streefhuur of liberalisatiegrens. Wel blijft voor gereguleerde woongelegenheden gelden dat de contractuur niet hoger kan zijn dan de geïndexeerde maximale huur volgens het WWS.

3.2. Kwaliteitskortingsgrens voor studenteneenheden

Wijzigingen

Geen wijziging anders dan korte toevoeging ter verduidelijking.

Uitwerking

Toegevoegd aan paragraaf 5.2.3

De kwaliteitskortingsgrens geldt niet voor de contracturen. Een contractuur kan boven die grens liggen. Voor de eerstejaars contractuur geldt de algemene regel dat deze niet hoger kan zijn dan de maximale huur volgens het WWS.

3.3. Definitie gereguleerd en blijvend gereguleerd

Wijzigingen

- Aan bijlage 1 met definities zijn definities toegevoegd van “gereguleerd” en “blijvend gereguleerd”;
- In de tekst van het handboek wordt indien nodig verwezen naar deze definitie.

Uitwerking

In bijlage 1 de volgende teksten opgenomen:

Gereguleerd: In het BTIV is (d.d. 31 december 2020) gereguleerd opgenomen onder de vernoeming ‘blijvend gereguleerde woongelegenheden’ in de definities met als omschrijving: Woongelegenheden met een huurprijs van ten hoogste het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag, waarvan de waardering van de kwaliteit, bedoeld in artikel 5 van het Besluit huurprijzen woonruimte, niet kan leiden tot een huurprijs die hoger is dan dat bedrag. De huurprijs is de liberalisatiegrens en artikel 5 verwijst naar maximum huur volgens het WWS, Hierbij geldt de huurprijs op het moment dat huurcontract is aangegaan. De ingangsdatum van een huurcontract kan (ruim) voor het peilmoment van de waardering liggen. Of een woning gereguleerd is kan daarom niet zonder meer worden afgeleid uit de contractuur op peildatum en de liberalisatiegrens. Vandaar dat het feit of een woning wel of niet gereguleerd is, een apart objectgegeven is.

Blijvend gereguleerd: De definitie “blijvend gereguleerd” is verbonden aan het BTIV (d.d. 31 december 2020) en de regels rond de exploitatieverplichting. Blijvend gereguleerde woongelegenheden vormen een deelverzameling van gereguleerde woongelegenheden. Het zijn gereguleerde woningen met een maximale huur volgens het WWS die onder de liberalisatiegrens ligt. Artikel 1 BTIV:

“Blijvend gereguleerde woongelegenheden: woongelegenheden met een huurprijs van ten hoogste het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag, waarvan de waardering van de kwaliteit, bedoeld in artikel 5 van het Besluit huurprijzen woonruimte, niet kan leiden tot een huurprijs die hoger is dan dat bedrag”.

Voor 1 januari 2020 betrof dit een woning met minder dan 142 punten. Na de verhoging van de liberalisatiegrens per 1 januari 2021 gaat het om woningen met 144 of minder punten. Als de maximale huren WWS per 1 juli 2021 worden aangepast zal wellicht een ander maximum gelden. De huurprijs is leidend.

3.4. Definitie GBO zelfstandige woningen

Wijzigingen

De definitie van Gebruikersoppervlakte GBO in bijlage 1 definities is aangepast

Uitwerking

Tekst in bijlage 1 definities

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 in pandige 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 in pandige 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 in pandige ruimte zijn bepaald. De corporatie kan hier bij haar opdrachtverstrekking rekening mee houden.

Toegevoegd zin in paragraaf 2.6 na lijst met bullets

In full taxaties gebruiken taxateurs voor hun referenties primair de gebruiksoppervlakte wonen. De gebruiksvloeroppervlakte bedoeld in dit waarderingshandboek betreft uitsluitend deze gebruiksoppervlakte wonen. Geadviseerd wordt een splitsing aan te brengen in deze oppervlakte en de overige genoemde oppervlakten.

3.5. Definitie GBO onzelfstandige woningen

Wijzigingen

Extra tekst opgenomen over GBO van onzelfstandige eenheden.

Uitwerking

Toegevoegd aan paragraaf 2.6 laatste alinea

Voor onzelfstandige eenheden geldt dat binnen de verblijfseenheid alle gemeenschappelijke ruimtes worden ingemeten en evenredig op basis van kamergrootte verdeeld over de eenheden. De kameroppervlakte plus toebedeelde gemeenschappelijke ruimte is de oppervlakte GO-wonen. Gemeenschappelijke ruimtes binnen het gebouw, maar buiten de verblijfseenheid worden niet meegenomen bij de berekening van de oppervlakte volgens NEN2580.

3.6. Definitie zorgvastgoed

Wijzigingen

Definities extramurale zorgseenheden en ZOG (intramurale zorg) aangepast in bijlage 1 met definities.

Uitwerking

Opgenomen in bijlage 1: Definities

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 primair aanwendbaarheid kennen als zorgwoning waarbij extramuraal zorg wordt verleend aan de bewoner. Dit is het geval bij onder andere aanleunwoningen of serviceflats. In deze gevallen zijn er geen of weinig andere doelgroepen dan zorgbehoevendenden geschikt voor het huren of kopen van de woning.

ZOG - (intramurale 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. Dit betekent dat de betreffende zorgpartij doorgaans zelf zorgt voor de toewijzing en afwikkeling van de administratie rondom de verhuur van de eenheden.

3.7. Kwartaaltaxaties

Wijzigingen

Tekst toegevoegd aan paragraaf 2.5 over toepassen kwartaaltaxaties.

Uitwerking

Toegevoegd alinea aan paragraaf 2.5

Voor het deel van het bezit dat in enig jaar getaxeerd moet worden conform de taxatiecyclus zoals beschreven in deze paragraaf geldt dat het mogelijk is om de taxatie gedurende het jaar door de taxateur te laten uitvoeren. Als hiervoor wordt gekozen dient er voor dit deel van het bezit een markttechnische update naar 31 december te worden uitgevoerd. Deze markttechnische update dient plaats te vinden conform de richtlijnen van het NRVt.

4. Wijzigingen voortkomend uit Q&A's bij het handboek 2019

In dit hoofdstuk staan wijzigingsvoorstellen die voortkomen uit vragen gesteld rond het handboek 2019.

4.1. Exploitatieverplichting en blijven gereguleerd

Achtergrond

Voor woning die blijven gereguleerd zijn geldt de exploitatieverplichting. Over de formulering van “blijvend gereguleerd” was verwarring.

Uitwerking

Definitie blijven gereguleerd toegevoegd aan bijlage 1 definities. Zie 3.3 in de deze nota.

4.2. Toepassen boveninflatoire huurverhoging in beleidswaarde

Achtergrond

Bij de berekening van de marktwaarde geldt als voorwaarde dat de boveninflatoire huurverhoging alleen mag worden toegepast voor zover hierdoor de contractuur niet hoger is dan de markthuur of de maximale huur. Bij de beleidswaardeberekening is de markthuur vervangen door de streefhuur (beleidsuur). Geldt in dat geval ook de voorwaarde dat boveninflatoire opslag alleen mag worden toegepast voor zover de contractuur hierdoor niet hoger is dan de streefhuur of maximale huur? Deze situatie staat niet beschreven bij de beleidswaarde in het handboek.

Uitwerking

Toegevoegd aan paragraaf 9.3.2.2

Als gevolg van de boveninflatoire huuropslag is het mogelijk dat contracturen van nog niet gemuteerde woongelegenheden uit kunnen stijgen boven de (geïndexeerde) streefhuur of liberalisatiegrens. Wel blijft voor gereguleerde woongelegenheden gelden dat de contractuur niet hoger kan zijn dan de geïndexeerde maximale huur volgens het WWS.

4.3. Indexatie van markthuur en maximale huur

Achtergrond

Hoe bereken ik precies de indexatie van de markthuur en de maximale huur?

Met welke peildata en welke prijsinflatie moet ik rekening houden? In het handboek wordt ‘de prijsinflatie’ aangehaald zonder expliciet te benoemen naar welke prijsinflatie (index in een jaar, prijsinflatie van het voorgaande kalenderjaar) wordt verwezen. Kan de toelichting van de berekening van paragraaf 5.2.14.1 worden verduidelijkt?

Wijzigingen

Aan het handboek zijn zowel teksten als een tabel toegevoegd waarin verduidelijkt wordt hoe om te gaan met de indexering van huurgerelateerde kasstromen

Uitwerking

Paragraaf 5.2.14.3 Indexatie markthuren toegevoegd

Belangrijkste voor markthuur is dat modelmatig de markthuur medio jaar, op het aangenomen moment van mutatie, wordt aangehouden.

Er is dus geen sprake van óf de prijsinflatie uit het voorgaand kalenderjaar óf de prijsinflatie uit het huidig kalenderjaar toepassen, maar van toepassing van beide: een index in een jaar afgeleid van de voorgaande periode van 12 maanden waarvan 6 maanden in het voorgaande jaar en 6 maanden in het huidige jaar valt.

De rekentechniek van het gemiddelde van primo en ultimo jaar markthuur past dat impliciet toe.

1. Bepaal markthuur primo jaar t
2. Pas de prijsinflatie in jaar t toe om de markthuur ultimo jaar t te bepalen
3. De markthuur medio in jaar t is het gemiddelde van de markthuur primo en ultimo
4. De markthuur primo jaar $t + 1$ is gelijk aan de markthuur ultimo jaar t
5. De markthuur ultimo jaar $t + 1$ is gelijk aan de markthuur primo jaar $t + 1$ verhoogd met inflatie in jaar $t + 1$.
6. De markthuur medio jaar $t + 1$ is gemiddelde van de primo en ultimo in jaar $t + 1$
7. Enzovoorts.

In deze berekening wordt een combinatie van de prijsinflatie in het voorgaand kalenderjaar én in het huidig kalenderjaar toegepast. In stap 4 zit de inflatie van het voorgaande kalenderjaar opgesloten. In stap 5 zit de prijsinflatie in het huidige kalenderjaar opgesloten.

Paragraaf 5.2.14.5 Indexatie maximale huur conform WWS toegevoegd

De maximale huur wordt conform het WWS in het kalenderjaar op 1 juli aangepast op basis van de prijsinflatie van het voorgaande kalenderjaar. De maximale huur is niet, zoals de markthuur continu over de tijd, maar discreet: de maximale huur voor een tijdvak van 1 juli in jaar t geldt tot en met 30 juni van jaar $t + 1$.

De berekening van de maximale huur lijkt op die van de markthuur, maar is net iets anders omdat deze al begint met een waarde medio kalenderjaar en niet zoals de markthuur primo jaar. Op het tijdstip van waarden op 31 december 2020 zijn de maximale huren van 1 juli 2020 gegeven. Indexatie vindt dan weer plaats op 1 juli 2021 met de prijsinflatie van het voorgaande kalenderjaar (2020: 1,4%).

Paragraaf 5.2.14.6 Indexatie liberalisatiegrens en kwaliteitkortingsgrens toegevoegd

Ook de liberalisatiegrens en kwaliteitkortingsgrens verlopen niet continu maar discreet. Deze grenzen worden elk jaar op 1 januari, dat wil zeggen primo kalenderjaar, vastgesteld en geldt dan voor het gehele kalenderjaar. De grenzen voor 2021 zijn gegeven. De grenzen voor 2022 zijn gelijk aan de grenzen voor 2021 verhoogd met de prijsinflatie in 2021. Die voor 2023 zijn de grenzen uit 2022 verhoogd met de prijsinflatie 2022, et cetera.

Paragraaf 5.2.14.7 Indexatie en aftopping van streefhuren toegevoegd

De richtlijnen voor streefhuren komen aan de orde in et hoofdstuk over beleidswaarde in paragraaf 9.2.3.1.

Paragraaf 5.2.14.8 Schema indexatie huurkasstromen toegevoegd

De richtlijnen voor de indexatie van de diverse huur- en huurgerelateerde kasstromen in de voorgaande paragrafen zijn in tabel 30 opgenomen voor respectievelijk de contractuur, de markthuur, de maximale huur volgens het WWS en de liberalisatiegrens.

Kasstroom		Formule
Contractuur voor nog niet geharmoniseerde deel		
Contractuur primo jaar t per maand	De contractuur primo in een jaar is gelijk aan de contractuur ultimo het voorgaande jaar. De contractuur primo jaar 1 is een objectgegeven.	$ch_{primo(t)} = ch_{ultimo(t-1)}$
Contractuur ultimo jaar t per maand	De contractuur ultimo in een jaar is de contractuur primo dat jaar geïndexeerd met de prijsinflatie (i) uit het voorgaande jaar en indien van toepassing boveninflatoire opslag (o) in het jaar zelf.	$ch_{ultimo(t)} = ch_{primo(t)} * (1 + i_{(t-1)} + o_{(t)})$
Contractuur medio jaar t per maand	De contractuur medio jaar t is gelijk aan de contractuur ultimo dat jaar.	$ch_{medio(t)} = ch_{ultimo(t)}$
Contractuur per jaar in jaar t	De contractuur in een jaar t is gelijk aan de som van 6 keer de maanduur primo jaar t en 6 keer de maanduur ultimo jaar t	$ch_{jaar(t)} = 6 * ch_{primo(t)} + 6 * ch_{ultimo(t)}$
Contractuur voor reeds geharmoniseerde deel		
Contractuur primo van jaar t per maand. Dit is de contractuur voor de eerste helft van het kalenderjaar	De contractuur primo in een jaar is gelijk aan de contractuur ultimo van het voorgaande jaar.	$ch_{primo(t)} = ch_{ultimo(t-1)}$
Contractuur ultimo jaar t per maand. Dit is de contractuur voor de tweede helft van het kalenderjaar.	De contractuur ultimo in een jaar is de mutatiehuur. Dit is de markthuur medio jaar t, voor gereguleerde VHE gemaximeerd op de maximum huur WWS medio jaar t.	$ch_{ultimo(t)} = mh_{medio(t)}$ voor gereguleerde VHE: $ch_{ultimo(t)} = \min(mh_{medio(t)}, \max wws_{medio(t)})$
Contractuur per jaar in jaar t	De contractuur in een jaar t is gelijk aan de som van 6 keer de maanduur primo jaar t en 6 keer de maanduur medio jaar t.	$ch_{jaar(t)} = 6 * ch_{primo(t)} + 6 * ch_{ultimo(t)}$

Markthuur		
De markthuur primo jaar t per maand	De markthuur primo in een jaar is gelijk aan de markthuur ultimo het voorgaande jaar. De markthuur primo jaar 1 is gegeven.	$mh_{primo(t)} = mh_{ultimo(t-1)}$
De markthuur ultimo jaar t per maand	De markthuur ultimo jaar t is de markthuur primo jaar t geïndexeerd met de prijsinflatie (i) in het huidige jaar.	$mh_{ultimo(t)} = mh_{primo(t)} * (1 + i_{(t)})$
De markthuur medio jaar t op basis van gemiddelde	De markthuur medio jaar t is het gemiddelde van de markthuur primo jaar t en de markthuur ultimo jaar t. Dit is de markthuur bij mutatie.	$mh_{medio(t)} = \frac{mh_{primo(t)} + mh_{ultimo(t)}}{2}$
De markthuur medio jaar t op basis van indexatie	De markthuur medio jaar 1 is de gegeven markthuur geïndexeerd met de prijsinflatie (i) in jaar 1.	$mh_{medio(1)} = mh_{primo(1)} * (1 + i_{(1)})^{0,5}$
	De markthuur medio jaar t vanaf jaar t is de markthuur medio het voorgaande jaar een half jaar geïndexeerd met de prijsinflatie (i) van het voorgaande jaar en een half jaar met de prijsindex van het huidige jaar.	$mh_{medio(t)} = mh_{medio(t-1)} * (1 + i_{(t-1)})^{0,5} * (1 + i_{(t)})^{0,5}$
Maximale huur WWS		
Maximale huur primo, in de eerste helft van een kalenderjaar	De maximale huur in de eerste helft van een kalenderjaar	$maxwws_{primo(t)} = maxwws_{ultimo(t-1)}$
Maximale huur ultimo: de maximale huur die geldt vanaf 1 juli van een kalenderjaar.	De maximale huur volgens het WWS wordt jaarlijks medio: op 1 juli aangepast met de prijsinflatie (i) van het voorgaande jaar. Dit maximum geldt als grenswaarde voor de markthuur bij gereguleerde woningen.	$maxwws_{ultimo(t)} = maxwws_{primo(t)} * (1 + i_{(t-1)})$ $maxwws_{medio(t)} = maxwws_{ultimo(t)}$
Liberalisatiegrens		
Liberalisatiegrens jaar 1 is gegeven		

Liberalisatiegrens vanaf jaar 2	De liberalisatiegrens vanaf jaar 2 is de grens van het voorgaande jaar aangepast met de prijsinflatie van het voorgaande jaar.	$lg_{(t)} = lg_{(t-1)} * (1 + i_{(t-1)})$
---------------------------------	--	---

4.4. Verhuurderheffing, heffingsvrije grens van 50 woningen tegen gemiddelde WOZ-waarde

Wijzigingen

Expliciet in het handboek opgenomen dat de heffingsvrije grens van 50 woningen voor de verhuurderheffing buiten de waardebepaling wordt gehouden.

Uitwerking

Toegevoegd aan paragraaf 5.2.6

De vermindering op basis van deze 50 woningen wordt buiten de waardebepaling gehouden omdat het effect op de portefeuillewaarde gering is en omdat het niet mogelijk is deze korting toe te rekenen aan een VHE en aan een complex.

5. Aanvullende aanpassingen op basis; opmerkingen van softwareleveranciers

5.1. Omgaan met indicatieve uitgangspunten die op moment publicatie handboek nog niet vaststaan

Wijzigingen

Aan het handboek is een paragraaf toegevoegd over het omgaan met indicatieve uitgangspunten. Bij alle indicatieve uitgangspunten is vermeld dat deze indicatief zijn.

Uitwerking

Toegevoegd paragraaf 2.10

Na het moment van publicatie van het handboek marktwaardering in de Staatscourant, maar vóór inwerkingtreding op 1 januari, zijn beperkte wijzigingen van uitgangspunten nog mogelijk. Bijvoorbeeld: een wetsbehandeling over een voor de marktwaardering belangrijke parameter kan plaatsvinden tussen het moment van publicatie en het moment van inwerkingtreding. Waar een uitgangspunt nog kan wijzigen is sprake van een indicatief uitgangspunt in het handboek marktwaardering. Een indicatief uitgangspunt in het handboek marktwaardering is *altijd* expliciet aangegeven als zijnde indicatief en bovendien ondergeschikt aan de wet- en regelgeving waarin de bron van het uitgangspunt is opgenomen. Raadpleging van de bron van het indicatieve uitgangspunt per peildatum 31 december 2020 is aanbevolen.

5.2. Duidelijke scheiding aanbrengen tussen uitgangspunten beleidswaarde en marktwaarde

Achtergrond

Overwogen zou moeten worden om de voorschriften voor de beleidswaarde uit het handboek marktwaardering te halen.

Indien men dit toch in één document wil dan is grondig herschrijven nodig. De huidige situatie is erg verwarrend geworden. In eerste instantie is er één hoofdstuk toegevoegd (hst 9), en zien dus alle hoofdstukken daarvoor enkel op de marktwaarde. Maar afgelopen jaar zijn er door het hele document toevoegingen gedaan m.b.t. tot de beleidswaarde. Een voorbeeld van een dergelijke vermenging is tabel 47 over de overdrachtskosten. Deze tabel staat een hoofdstuk over marktwaardering, maar bevat uitgangspunten voor de beleidswaarde.

Uitwerking

Waar mogelijk is in het handboek een splitsing aangebracht. Zoals is de genoemde tabel overdrachtskosten naar hoofdstuk 9 verplaatst als het gaat om de beleidswaarde.

5.3. Omgaan met gemengde complexen

Wijzigingen

Tekst toegevoegd hoe om te gaan met een complex dat bestaat uit eenheden waarvoor alleen het doorexploiteerscenario is toegestaan én eenheden waarvoor ook het uitpondscenario is toegestaan.

Uitwerking

Toegevoegd aan paragraaf 3.5

Let op: het is mogelijk dat een complex verhuurbare eenheden bevat waarvoor zowel het doorexploiteer- als het uitpondscenario geldt, én eenheden waarvoor geen uitpondscenario geldt. Dat is binnen een

complex toegestaan. Bij het bepalen van de waarde van de uitpondwaarde van het complex moet dan voor niet uitpondbare eenheden de doorexploteerwaarde meegenomen worden als vervanger van de uitpondwaarde.

5.4. Aanvangsleegstand bij uitponden in combinatie met beperkingen mogelijkheid tot verkoop

Wijzigingen

Tekst opgenomen waarin toegelicht wordt hoe om te gaan met aanvangsleegstand in combinatie met een beperking op uitponden.

Uitwerking

Toegevoegd aan paragraaf 5.2.11.2

Als voor het complex een percentageel maximum aan de “mogelijkheid tot verkoop is gesteld”, zoals gedefinieerd in paragraaf 5.1 over objectgegevens, dan wordt bij aanvangsleegstand slechts dat percentage van de woning direct verkocht.

5.5. Verdere toelichting bij voorbeeld eindwaardeberekening op aspect verhuurderheffing

Achtergrond

In paragraaf 5.2.20.3 wordt uitgelegd hoe omgegaan moet worden met de kapitalisatiefactoren van geharmoniseerde en niet-geharmoniseerde delen. Hier wordt echter enkel gesproken over huur. Hier zou ook verhuurderheffing aan toegevoegd moeten worden.

Uitwerking

Toegevoegd aan paragraaf 5.2.20.3

- Voor de verhuurderheffing gelden in het doorexploteersscenario drie theoretische uitgangssituaties die bepalen welke kapitalisatiefactor gebruikt wordt voor de verhuurderheffing. De hieronder genoemde liberalisatiegrens is de geïndexeerde liberalisatiegrens primo jaar 16. De mutatiehuur is de huur waarnaar geharmoniseerd wordt voor het niet geharmoniseerde deel. De mutatiehuur is de naar medio jaar 15 geïndexeerde huur. De huur van het geharmoniseerde deel is gelijk aan de de mutatiehuur. De drie situaties:
 1. De mutatiehuur, en dus ook de huur van het geharmoniseerde deel, is gelijk aan of kleiner dan de liberalisatiegrens. Dan geldt de factor K1.
 2. De huur van het niet geharmoniseerde deel is gelijk of lager dan de liberalisatiegrens maar de mutatiehuur is hoger dan de liberalisatiegrens. In dat geval geldt de factor K2.
 3. Theoretisch is het mogelijk dat de huur van het geharmoniseerde deel boven de liberalisatiegrens ligt, maar dat de mutatiehuur kleiner of gelijk is aan de liberalisatiegrens. Dan geldt de factor K3.

5.6. Stappen en afslagen van marktwaarde naar beleidswaarde

Achtergrond

De formulering tussen W0 en hetgeen in paragraaf 9.2.1 is geformuleerd sluit niet op elkaar aan. Door te werken met de ongecorrigeerde marktwaarde in stap W0 (zoals gesuggereerd wordt in 9.2.1) is er geen aansluiting met de marktwaarde in de jaarrekening. De correctie zal in stap W1 moeten plaatsvinden.

Uitwerking

Toegevoegd aan paragraaf 9.2.2

Let op: Indien de berekende marktwaarde negatief is en dus volgens het voorschrift op 0 gesteld is, dan moet in deze stap een aanvullende correctie plaatsvinden gelijk aan de ongecorrigeerde negatieve marktwaarde.

5.7. Afslagen kwaliteit en beheer in beleidswaarde

Achtergrond

Het WSW en ILT/AW hebben als uitgangspunt voor de bepaling van de normen voor kwaliteit en beheer gekozen om deze aan te laten sluiten bij de winst- en verliesrekening. In de analogie van de marktwaarde is het vreemd dat de waarde welke hier ingevuld moet worden hierop gebaseerd zijn en niet op kasstromen, zoals de rest van posten.

Uitwerking

Toegevoegd aan paragraaf 9.2.5

Definitie beheer

De beheerkosten voor de beleidswaarde zijn gedefinieerd op basis van het totaal van de posten 'Lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' minus de verhuurderheffing omdat die al in de kasstroom is bepaald. Dit zijn vastgoed gerelateerde beheerkosten als onderdeel van het 'Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille'. De definitie van beheer beleidswaarde wordt toegelicht in bijlage 1 van dit handboek.

6. Wijzigingen parameters

In het handboek 2020 zijn alle parameters gewijzigd naar peildatum 31 december 2020/

7. Overige wijzigingen

7.1. Lijst aardbevingsgebieden

De lijst van aardbevingsgebieden in bijlage van het handboek is gebaseerd op het rapport “Nog altijd in beweging” van de Atlas voor Gemeenten uit december 2018 en bestaat uit 128 buurten en hun viercijferige postcode.

Uitwerking

Bovengenoemde lijst is integraal opgenomen in bijlage 2 van het handboek 2020.

7.2. Bijlage tabel postcode (4-cijfers) en gebiedsindelingen

Extra bijlage opnemen met postcode tabel.

Uitwerking

In het handboek 2020 is bijlage 9 opgenomen. Daarin staat een verwijzing naar een download voor de postcodetabel. Deze tabel wordt in oktober/november 2020 geactualiseerd en de verwijzing wordt opgenomen in het handboek 2020.