

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 2021

Kenmerk 107081/v07

Rotterdam, 9-9-2021

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	3
1.1. Status van deze nota	3
2. Methodische wijzigingen	3
2.1. Afslag mutatiekans uitpondscenario vanaf jaar 7 naar 70% laten vervallen	3
2.2. Aftopping boveninflatoire huurverhoging marktwaarde	5
3. Wijzigingen met als doel aanscherpen, aanvullen en verduidelijken van het handboek	6
3.1. Exploitatieverplichting	6
3.2. Opvoering boveninflatoire huurverhoging in beleidswaarde	7
3.3. Eindwaardeberekening verhuurderheffing	8
4. Wijzigingen voortkomend uit Q&A's bij het handboek 2020.....	8
5. Wijzigingen parameters.....	9
6. Overige wijzigingen	9
6.1. Lijst aardbevingsgebieden.....	9
6.2. Bijlage tabel postcode (4-cijfers) en gebiedsindelingen.....	9
6.3. Bijlage verduidelijking definities	9

1. Inleiding

In deze nota nemen wij de wijzigingen in het handboek 2021 op. Deze wijzigingen vallen in de volgende categorieën:

- Methodische wijzigingen, dit zijn wijzigingen die op deelonderwerpen een andere methode impliceren dan in het handboek 2020.
- Wijzigingen voor het aanscherpen, aanvullen en verduidelijken van de in het handboek 2020 gehanteerde methoden.
- Wijzigingen in of toevoegingen aan definities.
- Toevoegingen aan het handboek.
- In deze nota zijn doorgehaalde teksten delen van de tekst die in het handboek 2021 niet meer opgenomen worden.
- 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

- Deze nota is vastgesteld op de klankbordgroep van 9 september 2021 en verwerkt in de laatste versie van het handboek 2021.

2. Methodische wijzigingen

2.1. Afslag mutatiekans uitpondscenario vanaf jaar 7 naar 70% laten vervallen

Achtergrond

- De mutatiegraad is een vrijheidsgraad voor de full-waardering. In het Handboek Marktwaardering 2020 wordt in het exploitatiescenario uitgegaan van de gemiddelde mutatiegraad jaar 1. In het uitpondscenario wordt de mutatiegraad doorexploiteren gehanteerd met een opslag van 2%-punt in het eerste jaar, voor het 2^{de} tot en met het 6^{de} jaar de mutatiegraad, daarna wordt deze verlaagd naar 70% van de mutatiegraad, de extra verkopen en de verkoopbeperking buiten beschouwing gelaten. In de best practice van het marktwaardeoverleg wordt zowel in het exploitatiescenario als in het uitpondscenario afgezwakt naar 70% van de mutatiegraad vanaf jaar 7.
- De afslag op de mutatiegraad vanaf jaar 7 vond zijn oorsprong in de aanname dat bij het uitponden gedurende de beschouwingsperiode het aantal vrijkomende woningen op basis van de mutatiegraad zou afnemen. Op een bepaald moment in de tijd, zo was de aanname, zouden alle vrijwillige mutaties hebben plaatsgevonden en bleef een restant vasthoudende huurders achter. De mutatiegraad in deze groep zou beduidend lager liggen dan de mutatiegraad over de volledige populatie huurders aan het begin van de beschouwingsperiode.
- De meeste corporaties zien al enkele jaren hun gemiddelde mutatiegraad dalen. Sommige grote corporaties hanteren een mutatiegraad jaar 1 van 4,8% of 5,3% gemiddeld voor hun eengezinswoningen en meergezinswoningen op portefeuilleniveau in de waardering. Wanneer een mutatiegraad van 5,0% wordt gehanteerd, muteert de woning één keer per 20 jaar. Dat is al een vrij lange periode en daarom ligt het in de huidige markt niet voor de hand om die mutatiegraad nog verder te verlagen vanaf jaar 7.

Wijzigingen

De afslag op de mutatiekans voor het uitpondscenario vanaf jaar 7 komt te vervallen.

Uitwerking

Wijziging tekst paragraaf 5.2.12.2

- Jaar 2 tot en met 15: De mutatiekans voor doorexploiteren wordt gevolgd. Er wordt geen op- of afslag 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.~~
- Vanaf jaar 16: De mutatiekans voor doorexploiteren wordt gevolgd. Er wordt geen op- of afslag toegepast.

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 15	Jaar 9 tot en met jaar 15	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

Wijziging tekst paragraaf 5.2.12.3

Voor woningen die blijvend gereguleerd zijn geldt sinds maart 2017 een verplichting de woning minstens zeven jaar door te exploiteren. Anders gezegd, deze woningen mogen gedurende die periode niet uitgepond worden. In het uitpondscenario moet daar rekenkundig rekening mee worden gehouden, Uitponden begint in dat geval vanaf het achtste jaar waardering en volgt vanaf dat jaar dezelfde methode qua mutatiekans als voor woningen waar vanaf het eerste jaar sprake is van uitponden zoals in paragraaf 5.2.12.2 is vermeld. In jaar 8 geldt de mutatiekans doorexploiteren eventueel met 2,0%-punt opslag. Jaar 9 tot en met 15 wordt de mutatiekans doorexploiteren gevolgd. ~~Vanaf jaar 13 wordt gerekend met 70% van de mutatiekans doorexploiteren en Vanaf jaar 16 met 50% van de~~ blijft de mutatiekans ook gelijk aan mutatiekans doorexploiteren.

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 basiswaardering. In de full waardering is de mutatiekans een vrijheidsgraad. Het minimum geldt alleen voor de mutatiekans bij aanvang. ~~Da~~ impliceert dat de mutatiekans ná afslagen voor de mutatiekans in het uitpondscenario in de basiswaardering uit tabel 27, niet met 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%).~~

2.2. Aftopping boveninflatoire huurverhoging marktwaarde

Achtergrond

- In de Q&A van maart 2020 stond vermeld dat de boveninflatoire huurverhoging op de contracthuur er niet voor mag zorgen dat de contracthuur boven de markt- en streefhuur in respectievelijk de markt- als beleidswaarde uit stijgt. Dit is niet in het handboek oktober 2020 beland. Na een discussie in november 2020 is vastgesteld dat de Q&A van maart 2020 correct was. De softwareleveranciers zijn van mening dat aftoppen van de contracthuurindex een mogelijk gevolg is van marktwerking maar dat een hogere mutatiegraad bijvoorbeeld ook tot de consequenties kan behoren.
- Voor de marktwaarde is het mogelijk dat contracthuren als gevolg van boveninflatoire huurverhoging boven de markthuur uitkomen. Dit staat nu niet juist vermeld in paragraaf 5.2.7.1. Dit wordt aangepast.
- Voor de beleidswaarde is het niet mogelijk dat contracthuren als gevolg van boveninflatoire huurverhoging boven de streefhuur of maximaal redelijk huur uitkomen, dit staat echter al juist opgenomen in het handboek in paragraaf 9.2.3.2. Dit blijft zo staan.

Wijzigingen

De contracthuur kan als gevolg van boveninflatoire huurverhoging boven de markthuur uitkomen. Dit wordt aangepast in de tekst van het handboek.

Uitwerking

Paragraaf 5.2.7.1

De jaarlijkse boveninflatoire huurverhoging, geldt alleen voor de contracthuur van geregleerde zelfstandige verhuureenheden. De hoogte van de opslag boven de prijsinflatie is afhankelijk van overheidsbeleid dat kan wijzigen, en de verwachtingen daarover in de markt. Bij de huurverhoging van 1 juli 2021 was maximaal 2,5% boven prijsinflatie voorgaand jaar toegestaan resulterend in maximaal 5,1% huurverhoging. Bij de huuraanpassing van 1 juli 2021 werd de huur van geregleerde eenheden bevroren. Met andere woorden: de totale huuraanpassing bedroeg 0%. In 2020 was nog 2,5 procentpunt boven inflatie toegestaan. Voor de vrije sectorhuurwoning was de huurverhoging per 1 juli 2021 gemaximeerd op 2,4%, gelijkgesteld aan inflatie plus 1 procentpunt.

Verondersteld wordt 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 opslag met 2,5%-punt te verlagen. Bij het toepassen van de boveninflatoire huurverhoging geldt de randvoorwaarde dat de contracthuur niet boven de maximale huur volgens het WWS uitkomt. De contracthuur kan als gevolg van boveninflatoire huurverhoging wel boven de markthuur uitkomen. De boveninflatoire huurverhoging kan ook fractioneel worden toegepast.

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. Exploitationeverplichting

Achtergrond

In het handboek staan twee zaken die tegenstrijdig met elkaar zijn:

1. Exploitationeverplichting is een complexgegeven, maar bij de duiding van exploitationeverplichting wordt gesproken over blijvend gereguleerde woningen.
2. De contractuur en maximale huur ultimo 2020 wordt vergeleken met de liberalisatiegrens 2021, er is hier sprake van een verschil in peilmoment.

Wijzigingen

Blijvend gereguleerd en contractuur worden niet meer vermeld bij de exploitationeverplichting, daar de exploitationeverplichting geldt op het complexniveau.

Uitwerking

Paragraaf 5.1

Pag. 33:

Exploitationebeperking 7 jaar van toepassing	Is wel of niet de exploitationebeperking van 7 jaar van toepassing op de het complex en daarmee op de VHE? Let op: dit geldt alleen voor blijvend gereguleerde woningen (zie bijlage 1 voor een definitie van blijvend gereguleerd) Voor potentieel te liberaliseren woningen geldt de mogelijkheid tot het aanvragen van een gemeentelijke zienswijze.	complex
--	---	---------

Paragraaf 5.2.9

Tekst komt te vervallen en wordt vervangen met:

Sinds april 2017 geldt op alle woningen die in artikel 26, lid 1 sub a van de BTIV genoemd worden, een exploitationeverplichting van 7 jaar. Hierdoor is er voor de kopende partij een verplichting om de woning minimaal zeven jaar te exploiteren alvorens aan een uitpondscenario te kunnen starten. De exploitationeverplichting geldt bij de verkoop aan derden. Omdat de marktwaarde uitgaat van complexverkoop, en daarmee verkoop aan derden, geldt de verplichting ook voor aangebroken complexen. Een complex heeft een exploitationeverplichting dan en slechts dan als het complex gereguleerd of gemengd is en als hierbij 10% of meer van de woningen een maximale huur volgens WWS onder de liberalisatiegrens heeft. De maximale huur volgens WWS en liberalisatiegrens hebben beide peildatum 31 december 2021.

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.

Voetnoot 13 komt te vervallen**Pag. 136: definitie Blijvend gereguleerd komt te vervallen****Wijziging tekst paragraaf 5.2.12.3**

~~Voor woningen die blijvend gereguleerd zijn geldt sinds maart 2017~~ Voor woningen met een exploitatieverplichting geldt de 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 waarderingsjaar en volgt vanaf dat jaar dezelfde methode qua mutatiekans als voor woningen waar vanaf het eerste jaar sprake is van uitponden zoals in paragraaf 5.2.12.2 is vermeld. In jaar 8 geldt de mutatiekans doorexploiteren eventueel met 2,0%-punt opslag. Jaar 9 tot en met 15 wordt de mutatiekans doorexploiteren gevolgd. ~~Vanaf jaar 13 wordt gerekend met 70% van de mutatiekans doorexploiteren en~~ Vanaf jaar 16 met 50% van de blijft de mutatiekans ook gelijk aan mutatiekans doorexploiteren.

3.2. Opvoering boveninflatoire huurverhoging in beleidswaarde**Achtergrond**

Bij de huurstijging van de contractuur in paragraaf 9.2.3.2 is de manier waarop de huurstijging gemaximeerd moet worden op de waarden van tabel 24 tegenstrijdig uitgelegd. Er staat dat de opslagen uit tabel 24 het maximum zijn van de toegestane huurstijging, maar het is onduidelijk of dat maximum op portefeuille- of complexniveau geldt.

Wijzigingen

De ingevoerde percentages voor boveninflatoire huurverhoging worden per woning begrensd op de percentages in de marktwaarde.

Uitwerking**Paragraaf 9.2.3.2**

De stijging van de contractuur wordt in de marktwaarde bepaald op basis van inflatie en de waarde van het boveninflatoire gedeelte (zie tabel 24). Mede door het huursombeleid wijkt het eigen beleid van de corporatie veelal af van de stijging zoals bepaald in de marktwaarde. In deze stap kan daarom in de beleidswaarde een lagere boveninflatoire huurstijging worden gekozen dan is opgenomen in tabel 24. De waarden in tabel 24 gelden nog wel als maximum van de toegestane boveninflatoire huurstijging.

Voor de beleidswaarde geldt dat de opslagen in tabel 24 zowel in de basis- als de full versie vrij opgevoerd kunnen worden om het huurbeleid van een woningcorporatie te benaderen. ~~Primair dient de huurontwikkeling op DAEB en niet DAEB portefeuille niveau representatief te zijn gegeven kasstromen, beleid en externe afspraken, zoals huurakkoord. Aansluiting op complexniveau is daarbij een pré maar niet noodzakelijk. Randvoorwaardelijk is daarbij wel dat de opslag voor boveninflatoire~~ huurverhoging op woningniveau begrensd is op de percentages in de marktwaarde volgens tabel 24. De huuropslag boven inflatie is qua inrichting onderdeel van de aanvullende objectgegevens op complexniveau van een VHE zoals opgenomen in tabel 5 in paragraaf 5.1. Daarbij gelden de volgende regels:

- Indien geen boveninflatoire opslagen huurverhoging voor de beleidswaarde zijn opgevoerd, dan gelden de opslagen uit tabel 24. De boveninflatoire opslagen huurverhoging voor de beleidswaarde

mogen niet groter dan de opslagen voor de marktwaarde in tabel 24.

- De boveninflatoire opslagen huurverhoging voor de beleidswaarde mogen niet groter zijn dan de opslagen voor de marktwaarde in tabel 24. Indien een opslag wel boven dit maximum uitstijgt, dan moet gerekend worden met de opslag uit tabel 24.

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

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

3.3. Eindwaardeberekening verhuurderheffing

Achtergrond

Uit de memo:

In paragraaf 5.2.20.3 staat vermeld dat voor de verhuurderheffing in het doorexploiteerscenario drie theoretische uitgangspunten gelden die bepalen welke kapitalisatiefactor gebruikt wordt voor de verhuurderheffing. Hierbij wordt kapitalisatiefactor als enkelvoud beschreven wat aangeeft dat er slechts één kapitalisatiefactor mag worden gebruikt per theoretisch uitgangspunt.

De uitgangspunten zijn:

1. *K1 is van toepassing wanneer de woning blijvend gereguleerd is;*
2. *K2 is van toepassing wanneer de woning te liberaliseren is;*
3. *K3 is van toepassing wanneer de woning te reguleren is (deze laatste factor is alleen mogelijk voor een gereguleerde woning waarop basis van de WWS-punten de woning te liberaliseren is maar de markthuur onder de liberalisatiegrens en contractuur ligt).*

Voor het 3^e theoretisch uitgangspunt zijn er meerdere kapitalisatiefactoren van toepassing.

Wijzigingen

In de derde situatie geldt factor K1 voor het reeds geharmoniseerde deel en de factor K3 voor het niet-geharmoniseerde deel.

Uitwerking

Paragraaf 5.2.20.3

1. De mutatiehuur, en dus ook de huur van het niet-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 niet-geharmoniseerde deel boven de liberalisatiegrens ligt, maar dat de mutatiehuur kleiner of gelijk is aan de liberalisatiegrens. ~~Dan geldt de factor K3.~~ Dan geldt de factor K1 voor het reeds geharmoniseerde deel en factor K3 voor het niet-geharmoniseerde deel.

4. Wijzigingen voortkomend uit Q&A's bij het handboek 2020

In dit hoofdstuk staan wijzigingsvoorstellen die voortkomen uit vragen gesteld rond het handboek 2020. Vooralsnog geen Q&A's te verwerken.

5. Wijzigingen parameters

In het handboek 2021 zijn alle parameters gewijzigd naar peildatum 31 december 2021

6. Overige wijzigingen

6.1. 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 wordt integraal opgenomen in bijlage 2 van het handboek 2021.

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

Extra bijlage opnemen met postcode tabel.

Uitwerking

Vanaf het handboek 2020 is bijlage 9 opgenomen. In die bijlage staat een verwijzing naar een download voor de postcodetabel. Deze tabel wordt in oktober/november 2021 geactualiseerd en de verwijzing wordt opgenomen in het handboek 2021.

6.3. Bijlage verduidelijking definities

Achtergrond

Vanuit VERA is aangegeven dat in het handboek bepaalde (bezits-)typeringen niet gedefinieerd zijn waardoor onduidelijkheid ontstaat.

Uitwerking

In bijlage 1 van het handboek zal een kopje “bezitstyperingen” worden opgenomen waarin verwezen wordt naar <https://www.waarderingskamer.nl/woz-voor-woningen/fotowijzer-woningen/> als referentie voor bezitstyperingen. In de paragrafen 5.1 en 7.1 zal naar deze bijlage verwezen worden als bron voor de categorisering van wonen en parkeren in de zes hoofdtypen (EGW, MGW, studenteneenheid, zorgeneheid extramuraal, parkeerplaats of garagebox).