

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

Postbus 30188
3001 DD Rotterdam

+31 10 300 6000
project@fakton.com

Bank
NL12 RABO 0351 1590 45
KVK Rotterdam
76.68.65.07
BTW nr.
NL8607.48.364.B01

www.fakton.com

NOTA VAN WIJZIGINGEN HANDBOEK 2023

Kenmerk 107773/v1

Rotterdam, 31-10-2023

1. Inleiding

In deze nota nemen wij de wijzigingen in het handboek 2023 op. Deze wijzigingen vallen in de volgende categorieën:

- Methodische wijzigingen, dit zijn wijzigingen die op deelonderwerpen een andere methode impliceren dan in het handboek 2022.
- Wijzigingen voor het aanscherpen, aanvullen en verduidelijken van de in het handboek 2022 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.
- Tekstuele wijzigingen/verbeteringen die geen verschil maken in de interpretatie van de tekst zijn ook **niet** opgenomen in de nota.

1.1. Status van deze nota

- Deze nota is de definitieve versie

2. Methodische wijzigingen

2.1. Actualisatie tabel bouwjaren en WOZ-klassen

Achtergrond

De huidige klassen voor de bouwjaren en WOZ-waarden zijn sinds het introduceren van de klassen, respectievelijk in 2015 en 2018, in zeer beperkte mate geactualiseerd. De laatste aanpassing aan de klassen vond plaats in 2017, toen de classificering van de bouwjaren wijzigde van vijf naar zeven klassen. De classificering van de WOZ-klassen is sinds de introductie hiervan in 2018 niet meer geactualiseerd.

Wijzigingen

Ten opzichte van het handboek 2022 wijzigen op een aantal plekken tabellen en een aantal stukken tekst.

Uitwerking

De wijzigingen voor de klassen van bouwjaren is als volgt:

Tabellen voor:

Bouwjaarklasse	xxx	Bouwjaarklasse	xxx
< 1920	xxx	≥ 1975 < 1990	xxx
≥ 1920 < 1940	xxx	≥ 1990 < 2005	xxx
≥ 1940 < 1960	xxx	≥ 2005	xxx
≥ 1960 < 1975	xxx		

Tabellen na wijziging:

Bouwjaarklasse	xxx	Bouwjaarklasse	xxx
----------------	-----	----------------	-----

< 1904	xxx	≥ 1976 < 1993	xxx
≥ 1904 < 1931	xxx	≥ 1993 < 2003	xxx
≥ 1931 < 1951	xxx	≥ 2003 < 2013	xxx
≥ 1951 < 1966	xx	≥ 2013	xxx
≥ 1966 < 1976			

De volgende tabellen wijzigen:

#	Titel	Pagina in HB 2022
Tabel 8	Factor bouwjaarklasse: <i>fBouwjaar</i>	39
Tabel 34	Opslag disconteringsvoet bouwjaarklasse: <i>dBouwjaar</i>	70

De wijzigingen voor de WOZ-klassen zijn als volgt:

Tabel voor:

WOZ-waarde 1 januari 2021 klasse	Factor	WOZ-waarde 1 januari 2021 klasse	Factor
≤ 50.000	0,806	> 150.000 ≤ 175.000	1,056
> 50.000 ≤ 75.000	0,842	> 175.000 ≤ 200.000	1,108
> 75.000 ≤ 100.000	0,901	> 200.000 ≤ 250.000	1,176
> 100.000 ≤ 125.000	0,954	> 250.000	1,315
> 125.000 ≤ 150.000	1,000		

Tabel 1: factor WOZ-waarde op 1 januari 2021 klasse: *fWOZ*

Tabel na wijziging:

WOZ-waarde 1 januari 2022 klasse	Factor	WOZ-waarde 1 januari 2022 klasse	Factor
≤ 80.000	x	> 217.500 ≤ 282.500	x
> 80.000 ≤ 110.000	X	> 282.500 ≤ 347.500	x
> 110.000 ≤ 140.000	X	> 347.500 ≤ 412.500	x
> 140.000 ≤ 170.000	X	> 412.500	x
> 170.000 ≤	X		

Tabel 2: factor WOZ-waarde op 1 januari 2022 klasse: *fWOZ*

2.2. Flexwoningen

Achtergrond

In 2022 zijn flexwoningen/tijdelijke huurwoningen als aparte categorie opgenomen in het handboek. Ze zijn hierbij gecategoriseerd als “niet-reguliere woonegelegenheden”. De subwerkgroep flexwoningen heeft vorig jaar aangegeven in 2023 het onderwerp flexwonen weer op de agenda te zetten.

Wijzigingen

- Flexwoningen wordt een objectkenmerk op complexniveau.
- Voor flexwoningen geldt, net als voor niet-woonegelegenheden en intramuraal vastgoed: beleidswaarde is gelijk aan de marktwaarde.

Uitwerking

- In ‘tabel 5: objectgegevens voor woonegelegenheden’ voegen we ‘Flexwoning’ als objectkenmerk op complexniveau toe.
- In paragraaf 9.1 voegen we ‘flexwoningen’ toe aan de opsomming ‘voor niet-woonegelegenheden, flexwoningen en intramuraal vastgoed (ZOG) wordt verondersteld dat de beleidswaarde gelijk aan de marktwaarde.

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. Vervanging van ‘stijging’ door ‘ontwikkeling’

Achtergrond

De aanpassing van het woord ‘stijging’ naar ‘ontwikkeling’ is doorgevoerd om een meer neutrale en omvattende terminologie te gebruiken.

Wijzigingen

Leegwaardestijging aangepast naar leegwaardeontwikkeling
Markthuurstijging aangepast naar markthuurontwikkeling
Huurstijging aangepast naar huurontwikkeling
Bouwkostenstijging aangepast naar bouwkostenontwikkeling
Loonstijging aangepast naar loonontwikkeling

Uitwerking

De tekst van het handboek is aangepast op de nieuwe terminologie

3.2. Aanscherping term gebruikersoppervlakte NRVT vs. NEN2580

Achtergrond

Vanuit de klankbordgroep en gebruikers komen vragen over de term gebruikersoppervlakte. De term ‘gebruikersoppervlakte wonen’ vertoont verschillen in opbouw tussen de meetinstructie van NRVT en de NEN 2580. Volgens de meetinstructie van NRVT wordt de inpandige gebruikersoppervlakte opgedeeld in twee categorieën: ‘wonen’ en ‘overige inpandige ruimte’. In tegenstelling tot de meetinstructie van NRVT kent de NEN 2580 deze specifieke opsplitsing van de inpandige gebruiksoppervlakte niet. In de NEN 2580 wordt de totale

gebruiksoppervlakte van een woning als één geheel gerapporteerd, zonder onderscheid te maken tussen 'wonen' en 'overige inpandige ruimte'.

Wijzigingen

Tekstueel meer duiding gegeven aan het onderscheid tussen de twee meetinstructies.

Uitwerking

De tekst van het handboek op pagina 16

Pagina 16, paragraaf 2.6 Groeipad gebruikersoppervlakte, hb2022
WAS:
- 'Voor het verslagjaar 2022..... gemeten conform NEN 2580'
WORDT:
- 'De gebruikersoppervlakte bedoeld gemeten conform NEN 2580'

3.3. Aanpassing tabel overdrachtsbelasting

Achtergrond

In handboek 2022 werden tarieven voor de overdrachtsbelasting gehanteerd, namelijk 8,0% op peildatum 31-12-2022 en 10,4% vanaf januari 2023.

Wijzigingen

Het tarief 8,0% is in het handboek 2023 niet meer van toepassing en komt te vervallen.

Uitwerking

Door het vervallen van het tarief 8,0% wijzigen de volgende tabellen:

#	Titel	Pagina in HB 2022
Tabel 46	Overdrachtskosten marktwaarde	81
Tabel 60	Overdrachtskosten BOG, MOG en ZOG	97
Tabel 72	Overdrachtskosten parkeergelegenheden	108

Tabel voor:

Overdrachtskosten	
Overdrachtsbelasting op peildatum 31-12-2022	8,0%
Overdrachtsbelasting vanaf 1 januari 2023	10,4%
Overige aankoopkosten	1,0%
Totale overdrachtskosten op peildatum 31-12-2022	9,0%
Totale overdrachtskosten van 1 januari 2023	11,4%

Tabel 46: overdrachtskosten marktwaarde

Tabel na wijziging:

Overdrachtskosten	
Overdrachtsbelasting vanaf 1 januari 2023	10,4%
Overige aankoopkosten	1,0%
Totale overdrachtskosten van 1 januari 2023	11,4%

Tabel 46: overdrachtskosten

Tabel 60 en 72 wijzigen op dezelfde wijze als tabel 46.

Tekstuele wijzigingen m.b.t. vervallen tarief 8,0% overdrachtsbelasting:

Pagina 81, 5.2.21. Overdrachtskosten, 1^{ste} alinea, hb2022	
WAS:	
-	'Het tarief voor de Naar 10,4%'
WORDT:	
-	'Het tarief voor de overdrachtsbelasting voor beleggerswoningen is vanaf 2023 10,4%'
Pagina 81, Kader N.B., hb2022	
WAS:	
-	'Omdat het tarief in totaal dus 9,0%'
WORDT:	
-	VERVALT
Pagina 97, Kader N.B., hb2022	
WAS:	
-	'Omdat de eindwaarde k.k. voor de overdrachtsbelasting'
WORDT:	
-	VERVALT
Pagina 108, Kader N.B., hb2022	
WAS:	
-	'Omdat de eindwaarde k.k. van 8,0% overdrachtsbelasting'
WORDT:	
-	VERVALT

3.4. Aanpassing tabel loonontwikkeling

Achtergrond

In handboek 2022 bestond de tabel uit zeven tijdvakken. Omdat de huurverhoging dit jaar mogelijk gekoppeld wordt aan de loonindex in plaats van de prijsinflatie is uitbreiding van de tijdvakken noodzakelijk.

Wijzigingen

In het handboek 2023 is de tabel uitgebreid naar acht tijdvakken

Uitwerking

Door het toevoegen van t-1 (is voor handboek 2023 het jaar 2022) wijzigt de volgende tabel:

Tabel voor:

Loonstijging	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Loonstijging							

Tabel 3: loonstijging

Tabel na:

Loonontwikkeling	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Loonontwikkeling								

Tabel 4: loonontwikkeling

4. Wijzigingen voortkomend uit Q&A's bij het handboek 2022

In dit hoofdstuk staan wijzigingsvoorstellen die voortkomen uit vragen gesteld rond het handboek 2022.

4.1. Eindwaarde: herstel t.o.v. handboek 2022

Achtergrond

De softwareleveranciers hebben vorig jaar na publicatie nog de volgende punten met betrekking tot de eindwaarde uit het handboek gehaald:

- Onder de tabel de begeleidende tekst dat voor de juiste huurindex de tabellen 23 en 24 gevolgd moeten worden is niet gewijzigd, die zou moeten vervallen.
- Op pagina 77 over de eindwaarde staat nog dat de huur jaarlijks wordt opgehoogd met percentage g (de huurindex). Dat moet prijsinflatie zijn.
- In bijlage 8 in de voorbeelden voor de eindwaardeberekening wordt nog de huurindex gebruikt i.p.v. prijsinflatie.

Wijzigingen

Deze wijzigingen zijn doorgevoerd

4.2. Aanscherpingen GBO en definities bijlage 1

Achtergrond

Na klankbordgroep 3 zijn er nog verzoeken geweest om de definities GBO en de definities in bijlage 1 aan te scherpen

Wijzigingen

- Tekst over GBO op pagina 16 is aangescherpt en opgenomen in bijlage 1. **Inhoudelijk is de tekst niet gewijzigd t.o.v. wijziging 3.2 uit deze nota.**
- De classificatie van flexwoningen, tijdelijke woningen, woonwagens, etc. is in bijlage 1 nu eenduidig geclassificeerd.

4.3. Bijlage 5: NRVt rapportage vereisten en bijlage 6 onderzoeksverplichtingen

Achtergrond

Na klankbordgroep 3 is er afgestemd met de taxateurs over de rapportagevereisten en de onderzoeksverplichtingen.

Wijzigingen

- Deze bijlagen zijn geactualiseerd i.o.m. de taxateurs.

4.4. Bijlage 7: Accountantscontrole**Achtergrond**

Na klankbordgroep 3 is er afgestemd met de accountants over het actualiseren van deze bijlage.

Wijzigingen

- De bijlage is i.o.m. de accountants geactualiseerd