



Autoriteit woningcorporaties
Inspectie Leefomgeving en Transport

Handboek beleidswaarde



Handboek beleidswaarde

Datum 31 maart 2026

Colofon

Uitgegeven door Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Postadres Postbus 16191, 2500 BD Den Haag
Telefoon 088 489 00 00
Website www.ilent.nl/onderwerpen/autoriteit-woningcorporaties
Instagram @ilt_in_beeld

Inhoudsopgave

Colofon	2
Inhoudsopgave	3
1. Over het handboek	4
1.1 Doel van dit handboek	4
1.2 Leeswijzer	4
2. Inleiding	5
2.1 Juridisch kader	5
2.2 Toepassingsbereik	5
2.3 Voorschrift rekenkundige uitwerking	6
2.4 Afspraken met softwareleveranciers en accountants	6
3. Algemene bepalingen	7
3.1 Typen vastgoed en overig vastgoed	7
3.2 Waarderingsmethodiek	7
3.3 Erfpacht	10
4. Woongelegenheden	11
4.1 Huur	11
4.2 Onderhoud	15
4.3 Beheer	17
5. Overige vastgoedtypen	19
5.1 Huur BOG, MOG en ZOG	19
5.2 Huur parkeergelegenheden	21
5.3 Onderhoud en beheer overige vastgoedtypen	22
Bijlage I – Indeling typen verhuureenheden	23
Bijlage II – Objectgegevens	24
Bijlage III – Erfpacht	25
Bijlage IV – Lasten voor (verhuur en) beheeractiviteiten	27

1. Over het handboek

1.1 Doel van dit handboek

Op grond van de Woningwet zijn woningcorporaties met ingang van verslagjaar 2026 verplicht het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening te waarderen op basis van de beleidswaarde.

De beleidswaarde geeft een beeld van de waarde van corporatievastgoed in exploitatie, doordat deze rekening houdt met de maatschappelijke taak van woningcorporaties. Dit waarderingsbegrip is uitgewerkt in overleg met alle relevante sectorpartijen, waaronder corporaties, accountants en softwareleveranciers. Het geeft een goed inzicht in de waarde van het corporatievastgoed als onderdeel van verantwoording, borging en financieel toezicht. Dit handboek beleidswaarde schrijft voor op welke manier de waardering op basis van de beleidswaarde moet plaatsvinden.

Informatie over het gebruik van indices, zoals prijsinflatie, loonkostenontwikkeling en bouwkostenontwikkeling vindt u in de Leidraad economische parameters van het betreffende verslagjaar. Ook de onderbouwing van de disconteringsvoeten en kosten die samenhangen met het wegwerken van EFG-labels worden apart van dit handboek jaarlijks gepubliceerd in de Leidraad economische parameters van het betreffende verslagjaar.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 leest u de inleiding, gevolgd door een nadere kaderstelling in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 wordt de waarderingssystematiek voor woongelegenheden uitgelegd. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 de overige vastgoedtypen aan bod, waaronder bedrijfsonroerend goed (BOG), maatschappelijk onroerend goed (MOG), intramuraal zorgvastgoed (ZOG) en parkeergelegenheden.

2. Inleiding

2.1 Juridisch kader

Met ingang van verslagjaar 2026 moeten woningcorporaties in het kader van de jaarrekening het vastgoed in exploitatie waarderen tegen de beleidswaarde, zoals voorgeschreven in artikel 35, lid 2 van de Woningwet.

In artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv) staat dat in de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (Rtiv) nadere voorschriften worden gegeven voor de waardering op beleidswaarde. Overeenkomstig artikel 14 van de Rtiv bevat dit handboek de nadere voorschriften voor de waardering. Dit handboek maakt onderdeel uit van de Rtiv.

Bij de waardering moet onderscheid worden gemaakt naar de volgende categorieën:

- Woongelegenheden
- Bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG)
- Intramuraal zorgvastgoed (ZOG)
- Parkeergelegenheden

Uitgangspunt is dat de woningcorporatie de beleidswaarde ten minste afzonderlijk vaststelt voor het DAEB-bezit en het niet-DAEB-bezit. Het ligt daarbij voor de hand dat de beleidswaarde wordt vastgesteld op een detailniveau dat aansluit bij het niveau waarop vastgoedsturing, onderhoudsplanning en kasstromen worden ingericht.

2.2 Toepassingsbereik

2.2.1 Vastgoed in exploitatie

Dit handboek heeft uitsluitend betrekking op vastgoed in exploitatie. Hieronder vallen ook objecten die grootschalig worden onderhouden of gerenoveerd.

In overeenstemming met de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving (RJ) wordt voor toekomstige investeringen in bestaand vastgoed, waarvoor in rechte afdwingbare verplichtingen of feitelijke verplichtingen zijn aangegaan, beoordeeld of en in hoeverre de investeringen kwalificeren als een verlieslatend contract.

Bij investeringen in bestaand vastgoed is sprake van een verlieslatend contract als de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de beleidswaarde van het betreffende vastgoed als gevolg van deze investering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte stijging van de beleidswaarde wordt een voorziening gevormd, als en voor zover de uitgaven van een investering in bestaand vastgoed nog niet in de balans zijn verwerkt.

Voor overige verslaggevingsvraagstukken zoals grondposities en projecten in ontwikkeling moeten corporaties de regels volgens de RJ volgen. Daar waar binnen de RJ wordt uitgegaan van beleidswaarde, kan dit handboek als basis dienen.

2.2.2 Verkoop- en sloopplannen

Vastgoed met een voornemen tot verkoop of sloop moet gewaardeerd worden als vastgoed in exploitatie.

Alleen in de volgende gevallen moet bij de waardering rekening worden gehouden met sloop en wordt afgeweken van uitgangspunt van oneindige doorexplotatie uit [paragraaf 3.2.3](#):

- **Onherroepelijke sloopverplichting**

Op de waardepeildatum geldt een onherroepelijke sloopverplichting die ook bindend is voor derden.

- **Genomen sloopbesluit**

Er is op de waardepeildatum nog geen onherroepelijke sloopverplichting, maar de corporatie heeft bij derden zodanige verwachtingen gewekt dat zij de voorgenomen sloop zal uitvoeren. Het sloopvoornemen is intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd. In dit geval moet het voornemen voldoende concreet zijn om binnen 5 jaar tot uitvoering te komen en moet de corporatie een passende en deugdelijke onderbouwing hebben, vastgelegd in een sloopbesluit.

In deze situaties worden bij de bepaling van de beleidswaarde uitsluitend de resterende exploitatiekasstromen meegenomen, evenals de opbrengst- of inbrengwaarde van de grond, verminderd met de sloop- en verhuiskosten.

Zolang de sloopplannen niet voldoen aan bovenstaande criteria blijft het vastgoed gewaardeerd als vastgoed in exploitatie.

2.2.3 Verbindingen

In enkele situaties is vastgoed in exploitatie ondergebracht in verbindingen van woningcorporaties. Voor deze verbindingen geldt dat het betreffende vastgoed voor de consolidatie overeenkomstig de bepalingen van dit handboek moet worden gewaardeerd.

2.3 Voorschrift rekenkundige uitwerking

De rekenkundige uitwerking is in dit handboek nader beschreven om verschillen in uitkomsten tussen reken- en/of softwaremodellen te beperken. De nadere uitwerkingen gaan onder andere over het toepassen van indexerende en verdisconteren, het omgaan met mutaties en het verwerken van specifieke situaties.

De uitwerkingen in dit handboek zijn gebaseerd op een benadering in jaarschijven. Er zijn ook modellen die rekenen met maandschijven. Als deze modellen de voorgeschreven uitgangspunten correct toepassen, leiden zij tot nagenoeg dezelfde uitkomsten als de in dit handboek beschreven uitwerkingen op basis van jaarschijven. Beide typen modellen zijn daarom toegestaan.

2.4 Afspraken met softwareleveranciers en accountants

Dit handboek besteedt aandacht aan de modelmatige uitwerking van de waardering met het oog op het bevorderen van uniformiteit in de gehanteerde waarderingsmodellen.

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) toetst de uniformiteit van deze modellen in samenwerking met de softwareleveranciers van de waarderingsmodellen.

Het is vereist dat waarderingsmodellen (software) die gebruikt worden voor de berekening van de beleidswaarde zijn gecertificeerd volgens de standaard 3000A (NV COS).

3. Algemene bepalingen

3.1 Typen vastgoed en overig vastgoed

In dit handboek worden verschillende typen vastgoed onderscheiden. Dit zijn woongelegenheden en overige vastgoedtypen. Als referentie voor de type-indeling vindt u in [bijlage I](#) een overzicht van verhuureenheden per type. De opsomming in deze bijlage is indicatief en niet limitatief.

Woningen kunnen zelfstandig of onzelfstandig zijn. Een zelfstandige woning kan meerdere huurcontracten kennen. Hierbij delen huurders gemeenschappelijke ruimtes zoals keuken, badkamer en toilet. Dit woningkenmerk is echter niet leidend in de type-indeling. De wijze waarop de woningen worden verhuurd (het huurcontract) is dat wel:

- Als een corporatie meerdere (studenten)woningen via 1 contract aan een derde partij verhuurt, moeten deze worden gewaardeerd als BOG, MOG of ZOG.
- Er is sprake van extramurale zorgeenheden bij woongelegenheden die bestemd zijn om afzonderlijk aan zorgbehoevende bewoners 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. Denk hierbij aan aanleunwoningen of serviceflats. Deze zorgeenheden moeten als woning worden gewaardeerd.
- Er is sprake van intramuraal zorgvastgoed wanneer de woningen niet bestemd zijn om afzonderlijk aan een bewoner te worden verhuurd, maar de woningen gezamenlijk aan 1 zorgpartij worden verhuurd. Dit betekent dat de betreffende zorgpartij doorgaans zelf zorgt voor de toewijzing en afwikkeling van de administratie rondom de verhuur van de eenheden. De woningen worden gewaardeerd als ZOG.

Parkeergelegenheden moeten alleen als zodanig worden gewaardeerd wanneer deze geen deel uitmaken van een woongelegheden of BOG/MOG/ZOG. Dit betekent dat parkeergelegenheden die wel deel uitmaken van een andere verhuureenheid, en waar sprake is van 1 huurcontract, onderdeel uitmaken van de waardering van de betreffende verhuureenheid. Het maakt daarbij niet uit of een losse parkeergelegenheid aan een particulier of aan een bedrijf wordt verhuurd.

Woningcorporaties hebben daarnaast vastgoed in exploitatie dat niet onder deze onderscheiden typen valt. Deze vastgoedtypen worden aangeduid als 'exoten' of 'rafelranden'. Dit is het vastgoed dat naar aard en gebruik niet eenduidig is onder te brengen bij een van de onderscheiden vastgoedtypen. Bijvoorbeeld grond, tuinstroken, zendmastinstallaties, scootmobielplekken, pinautomaten, et cetera. Voor deze vastgoedtypen is de beleidswaarde gelijk aan € 0.

3.2 Waarderingsmethodiek

3.2.1 Objectgegevens

Voor de waardering worden de objectgegevens uit [tabel 1 van bijlage II](#) gebruikt.

3.2.2 Netto contante waarde methode

Dit handboek hanteert de netto-contantewaardemethode (NCW), ook wel de discounted cashflow-methode (DCF-methode) genoemd. Met deze methode worden toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een discontovoet.

Binnen de beleidswaardeberekening betreft dit in de basis de contante waarde van de huurinkomsten, verminderd met de onderhouds- en beheerlasten. Daarbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar worden ontvangen en betaald. Dit uitgangspunt moet zowel bij het

indexeren (medio-jaarindexeren) als bij het verdisconteren (medio-numerando verdisconteren) worden gehanteerd.

Voor de bepaling van de beleidswaarde is de volgende basisberekening van toepassing:

$$\sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+r)^{t-0,5}}$$

Waarbij:

- **C_t** = kasstromen in jaar *t*: huurinkomsten minus onderhouds- en beheerlasten
- **r** = discontovoet
- **t** = jaar waarin de kasstroom plaatsvindt
- **n** = totaal aantal jaren

In de volgende paragrafen wordt de DCF-methode verder toegelicht en concreet gemaakt.

3.2.3 Rekenhorizon en eindwaarde

De beleidswaarde is gebaseerd op oneindige doorexplotatie. Deze wordt in de beleidswaardeberekening benaderd door uit te gaan van een doorexplotatieperiode van 60 jaar vanaf de waardepeildatum. De berekening van de netto contante waarde wordt daarom standaard uitgevoerd over een rekenhorizon van 60 jaar, zonder het hanteren van een eindwaarde.

Voor flexwoningen geldt een uitzondering. Dit zijn woongelegenheden die niet permanent op de huidige locatie mogen blijven staan, bijvoorbeeld door afspraken met de gemeente. De rekenhorizon voor de beleidswaardeberekening van flexwoningen beperkt zich tot de periode waarin de woongelegenheden op de huidige locatie worden geëxploiteerd. De exploitatieperiode eindigt ook als een toezegging is gedaan voor een tweede plaatsing van de gebouwen. Aan het einde van de eerste exploitatieperiode mag een restwaarde worden meegenomen in de berekening. Dit mag alleen als de corporatie op basis van specifieke contractuele bepalingen een goed onderbouwde inschatting kan maken van de verwachte opbrengsten (zoals de verkoopopbrengst). Op deze opbrengsten moeten de daarmee samenhangende kosten (zoals de kosten voor het afzonderlijk opleveren van grond en constructie) in mindering worden gebracht. Wanneer een dergelijke onderbouwing ontbreekt, wordt uitgegaan van een restwaarde die per saldo nihil is.

3.2.4 Indexeren

Om toekomstige kasstromen realistisch te waarderen, moet rekening worden gehouden met prijsontwikkelingen, zoals inflatie en marktontwikkelingen. De nominale waarde van een kasstroom omvat deze verwachte prijsontwikkeling. Deze wordt bepaald door de reële waarde (de hoogte van de kasstroom op de waardepeildatum) te indexeren naar het betreffende jaar.

Dit handboek maakt onderscheid tussen 2 manieren van indexeren:

- **Indexeren in een kalenderjaar**
Hierbij gaat het om een peilmoment binnen het jaar. Een voorbeeld hiervan is een huurverhoging per 1 juli. Die wordt bepaald op basis van de inflatie tot dat moment, vaak die van het voorafgaande kalenderjaar.
- **Indexeren over een kalenderjaar**
Hierbij gaat het om de ontwikkeling over het gehele kalenderjaar. Zo betekent een bouwkostenontwikkeling van 3% in jaar *t* dat de kosten aan het einde van dat jaar 3% hoger zijn dan aan het begin van dat jaar.

Aangezien kasstromen in de beleidswaardeberekening doorgaans worden gewaardeerd op het prijspeil halverwege het jaar, wordt gesproken van medio-jaarindexering. In plaats van een theoretisch exacte, maar complexere benadering, kan ook worden gekozen voor een eenvoudigere, praktische benadering. Hieronder worden beide methoden toegelicht.

Theoretische benadering: medio-jaarindexering

Bij de theoretische benadering wordt de medio-jaarskasstroom berekend door middel van een machtsverheffing. De kasstroom wordt daarbij geïndexeerd volgens onderstaande systematiek.

In het eenvoudige geval van een constante kasstroom van € 800 per jaar en een bouwkostenindex van 3,7% in $T = 0$ en 3,0% in $T = 1$ resulteert dit in:

- **Medio jaar 1**
 $€ 800 \times (1,037)^{0,5} = € 814,67$
- **Medio jaar 2**, bij een index van 3,0%
 $€ 800 \times (1,037) \times (1,030)^{0,5} = € 841,95$

Deze benadering levert een nauwkeurig resultaat op, maar heeft een relatief complexere rekenkundige uitwerking. Sommige modellen rekenen met maandschijven, waarbij deze benadering verder wordt verfijnd.

Praktische benadering: gemiddelde van primo en ultimo

Een eenvoudigere en praktische benadering is het bepalen van het gemiddelde van de kasstroom aan het begin van het jaar (primo) en aan het einde van het jaar (ultimo).

Bij hetzelfde voorbeeld resulteert dit in:

- **Primo jaar 1**
De kasstroom primo $T = 1$ bedraagt € 800.
- **Ultimo jaar 1**
De kasstroom ultimo $T = 1$ bedraagt $€ 800 \times (1 + 3,7\%) = € 829,60$.
- **Medio jaar 1**
De kasstroom over jaar $T = 1$ bedraagt het gemiddelde van € 800 en € 829,60, oftewel € 814,80.

Beide benaderingen leiden tot nagenoeg gelijke uitkomsten en zijn daarom toegestaan.

3.2.5 Disconteren

De disconteringsvoet per vastgoedtype geldt sectorbreed en wordt jaarlijks herijkt. De Aw publiceert elk jaar de te gebruiken sociale disconteringsvoet voor de DAEB en de niet-DAEB-tak, en de opslagen per vastgoedtype. In de publicatie staat ook de onderbouwing en toelichting voor zowel DAEB als niet-DAEB en de opslagen.

Alle kasstromen in de prognose worden geacht halverwege het jaar te worden ontvangen of betaald. Dit uitgangspunt heeft gevolgen voor de wijze van verdisconteren. In dit handboek wordt uitgegaan van medio-numerando verdisconteren.

De contante waarde van een kasstroom in jaar t , bij een discontovoet r , is gelijk aan de kasstroom gedeeld door $(1+r)^{(t-0,5)}$. De netto contante waarde is gelijk aan de som van alle contante waarden.

3.2.6 Uitzonderingen medio-jaarindexeren en medio-numerando verdisconteren

Op het uitgangspunt van medio-jaarindexeren en medio-numerando verdisconteren zijn enkele uitzonderingen. Dit betreft de voorziening voor achterstallig onderhoud (inclusief de aanpak van E-, F- en G-energielabels) en de waardecorrectie voor erfpacht. Aangezien deze kasstromen aan het begin van het 1^e exploitatiejaar (primo) vallen, worden zij niet geïndexeerd en niet (medio-numerando) verdisconteerd.

3.3 Erfpacht

De beleidswaarde moet rekening houden met erfpacht. Erfpacht beïnvloedt de waarde van een object aangezien het om een financiële verplichting gaat (kasstroom), zoals canonbetalingen of toekomstige afkoopsommen. De omvang van deze verplichtingen hangt sterk af van het type erfpacht. In [bijlage III](#) staat een nadere toelichting op de typen erfpacht en de verwerking daarvan.

De erfpacht mag op 2 manieren worden verwerkt in de beleidswaardeberekening:

- **Als een waardecorrectie op $t=0$**

Alle toekomstige erfpachtverplichtingen worden in een extracomptabele berekening contant gemaakt naar de waardepeildatum en als 1 bedrag opgenomen in de waardering. De disconteringsvoet voor het bepalen van de contante waarde is gelijk aan de disconteringsvoet voor de waardering.

- **Als een reeks van kasstromen**

Alle toekomstige erfpachtverplichtingen worden als een reeks met kasstromen per jaar in de DCF-berekening opgenomen over de hele rekenhorizon. De in te voeren reeks is de werkelijke kasstroom zoals die in het betreffende jaar verschuldigd is, inclusief de inflatiecorrectie. De gebruiker verwerkt de indexatie dus zelf in de ingevoerde bedragen.

Beide methoden leiden tot hetzelfde resultaat, omdat in beide gevallen dezelfde kasstromen worden gehanteerd en dezelfde disconteringsvoet wordt toegepast.

Ongeacht de gekozen methode bestaat de berekening van erfpacht vaak uit een samenstelling van 2 of meer tijdvakken:

- Voor het eerste tijdvak gelden doorgaans contractueel vastgelegde afspraken. De daaruit voortvloeiende kasstromen worden afzonderlijk bepaald.
- Voor de resterende tijdvakken binnen de rekenhorizon wordt een goed onderbouwde inschatting gemaakt, waarvan de waarde of kasstroom eveneens in de waardering wordt meegenomen.

Is er sprake van erfpacht, maar zijn de canon en toekomstige afkoopsommen eeuwigdurend afgekocht? Dan is er geen effect op de beleidswaarde.

De beleidswaarde gaat uit van doorexplotatie in de huidige bestemming, waardoor in beginsel geen rekening wordt gehouden met suppleties of bestemmingswijzigingen. Als een suppletieverplichting contractueel onvermijdelijk is, kan deze wel worden meegenomen in de berekening van de erfpacht.

4. Woongelegenheden

Dit hoofdstuk behandelt de nadere uitgangspunten voor de waardering van woongelegenheden. Hierbij gaat het om de exploitatieopbrengsten (huur) en lasten (onderhoud en beheer).

4.1 Huur

Voor de beleidswaarde worden verschillende huurbegrippen onderscheiden. Hieronder volgt eerst een beschrijving van de verschillende huurbegrippen, hoe de jaarlijkse reguliere huurverhoging wordt bepaald en hoe mutaties worden verwerkt. Vervolgens wordt beschreven hoe de huurkasstroom voor de beleidswaardeberekening wordt bepaald.

4.1.1 Definities

4.1.1.1 Contracthuur

De actuele contracthuur is de overeengekomen kale maandhuur van de verhuureenheid op de peildatum van de waardering (ultimo T=0). Het is mogelijk dat de opgevoerde actuele contracthuur hoger is dan de streefhuur en/of de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel (WWS). Voor deze situaties gelden de volgende uitgangspunten voor de bepaling van de contracthuur op de waardepeildatum:

- Als de actuele contracthuur hoger is dan de streefhuur, maar de contracthuur lager is dan de maximale huur, wordt altijd gerekend met de actuele contracthuur. Huuraanpassing vindt plaats bij mutatie.
- Als de actuele contracthuur van een gereguleerde woning op de waardepeildatum hoger is dan de maximale huur volgens het WWS gelden andere uitgangspunten:
 - Voor gereguleerde woningen in het laagsegment moet gerekend worden met de lagere maximale huur volgens het WWS als contracthuur op de waardepeildatum.
 - Voor gereguleerde woningen in het middensegment moet bij aanvang op de volgende manieren gerekend worden:
 - Als de laatste verhuring plaatsvond voor 1 juli 2024, topt men de aanvangshuur niet af op de maximale huur volgens het WWS. Aftoppen van de contracthuur vindt dan pas plaats bij de mutatie.
 - Als de laatste verhuring plaatsvond ná 1 juli 2024:
 - Wanneer de nieuwbouwopslag (zie [4.1.1.5](#)) niet van kracht is, moet bij aanvang gerekend worden met de lagere maximale huur volgens het WWS.
 - Wanneer de nieuwbouwopslag wel van kracht is, moet bij aanvang gerekend worden met de lagere maximale huur volgens het WWS inclusief 10% nieuwbouwopslag. Dit moet als deze inclusief 10% nieuwbouwopslag inderdaad lager ligt dan de aanvangshuur.

Voor de nieuwbouwopslag geldt een instandhoudingstermijn van maximaal 20 jaar. Na het verstrijken van de maximale 20-jarige instandhoudingstermijn van de nieuwbouwopslag geldt de maximale huur volgens het WWS exclusief nieuwbouwopslag. De instandhoudingstermijn houdt rekening met de datum van 1^e ingebruikname van de woonruimte zoals gedefinieerd in de Wet betaalbare huur.

Let op: Bij toetsing op de maximale huur volgens het WWS moet rekening gehouden worden met de eventuele aanwezigheid van een opslag als gevolg van monumentale status.

De ontwikkeling van de contracthuur sluit aan op het huurbeleid van de corporatie. Daarbij wordt rekening gehouden met de geldende wet- en regelgeving, de maximale huur volgens het WWS, nationale en lokale prestatieafspraken en een eventuele nieuwbouwopslag of huurbeklemming.

4.1.1.2 Streefhuur

De streefhuur is het huurbedrag per maand dat wordt gehanteerd nádat er een huurdersmutatie plaatsvindt, volgens het verhuurbeleid van de corporatie en rekening houdend met wet- en regelgeving. De streefhuur is logischerwijs gelijk aan de streefhuur die ook in de meerjarenbegroting (dPi) wordt gehanteerd.

De streefhuur volgt het eigen huurbeleid, doelportefeuille, doelgroepenbeleid en de geldende wet- en regelgeving zoals het passend toewijzen en de maximale huur volgens het WWS. In de hoogte van de streefhuur wordt rekening gehouden met een eventueel van toepassing zijnde nieuwbouwopslag en/of huurbeklemming (daarbij rekening houdende met de resterende termijn hiervan).

De streefhuur wordt jaarlijks verhoogd volgens corporatiebeleid met een maximum volgens geldende wet- en regelgeving, zoals de maximale huur volgens het WWS. Daarnaast gelden de volgende uitgangspunten:

1. De streefhuur wordt, voor het berekenen van de huur bij mutatie, maximaal geïndexeerd met de prijsinflatie van het voorgaand jaar.
2. Als de voor gereguleerde woningen opgevoerde streefhuur hoger is dan de maximale huur volgens het WWS, moet de streefhuur neerwaarts gecorrigeerd worden naar deze maximale huur volgens het WWS. Dit geldt voor zowel laagsegment als middensegment.
3. Het streefhuurbeleid bij DAEB-woningen moet ook rekening houden met de sociale huurgrens (voormalige liberalisatiegrens) als bovengrens. Uitgangspunt is dat de beleidswaarde van DAEB-woningen blijft aansluiten bij het doorverhuren van de woongelegenheden als DAEB-woning. Daarbij past een streefhuur die niet hoger is dan de sociale huurgrens. Daarom is voor de beleidswaardeberekening voorgeschreven dat de geïndexeerde streefhuur van een DAEB-woning in enig jaar niet hoger mag zijn dan de geïndexeerde sociale huurgrens in dat jaar.

Let op: Dit uitgangspunt geldt alleen voor woningen in de DAEB-tak. Woningen in de niet-DAEB-tak (gereguleerd en niet gereguleerd) kunnen een streefhuur hebben die boven de sociale huurgrens ligt.

Let op: Deze aftopping geldt voor de streefhuren en niet voor de contracthuren. Er zijn situaties mogelijk waarbij de contracthuur van een nog niet gemuteerde DAEB-woning boven de sociale huurgrens uitkomt.

4.1.1.3 Sociale huurgrens (voormalige liberalisatiegrens) en middenhuurgrens

In het Btiv (31 december 2021) is een blijvend gereguleerde woongelegenheden gedefinieerd als:

“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 genoemde huurprijs is de sociale huurgrens (voormalige liberalisatiegrens) en artikel 5 verwijst naar de maximale huur volgens het WWS. Hierbij geldt de huurprijs op het moment dat het 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 contracthuur op de peildatum van de waardering en de sociale huurgrens. Daarom is het feit of een woning wel of niet gereguleerd is een apart objectgegeven.

De sociale huurgrens wordt elk jaar op 1 januari vastgesteld en geldt dan voor het gehele kalenderjaar. De grenzen voor T+1 zijn gegeven. De grenzen voor T+2 zijn gelijk aan de grenzen voor T+1 verhoogd met de prijsinflatie in T+1. Die voor T+3 zijn de grenzen uit T+1 verhoogd met de prijsinflatie T+2, et cetera.

Met ingang van de Wet Betaalbare huur (juli 2024) zijn nieuwe begrippen geïntroduceerd om het onderscheid te duiden tussen sociale huur, middenhuur en vrije sector huur. Deze segmenten worden aangeduid als laagsegment, middensegment en hoogsegment.

4.1.1.4 Maximale huur voor woongelegenheden

Dit betreft de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel (WWS). De maximale huur wordt jaarlijks op 1 januari verhoogd op basis van de prijsinflatie van het voorgaande kalenderjaar. Dit is opgenomen in de Leidraad economische parameters van het betreffende verslagjaar.

4.1.1.5 Nieuwbouwopslag en toeslag voor monumentale status

Bij toetsing van de contracthuur en streefhuur wordt, volgens de Wet Betaalbare huur, rekening gehouden met de nieuwbouwopslag of toeslag voor monumentale status. Dit is tijdelijk en komt te vervallen na afloop van de geldende of afgesproken termijn. Wanneer de nieuwbouwopslag van toepassing is, moet bij de beleidswaardeberekening voor de gehele kasstroomperiode rekening gehouden worden met de juiste huurniveaus. Dat wil zeggen: een periode met nieuwbouwopslag (maximaal 20 jaar) en zonder nieuwbouwopslag (restant van de 60-jaars kasstroomperiode).

Voor woningen met een monumentale status geldt, conform de Wet Betaalbare huur, een toeslag op de maximale huurprijs volgens het WWS. Deze opslag is blijvend.

4.1.2 Ontwikkeling huurkasstroom

De huurkasstroom voor de beleidswaardeberekening wordt bepaald op basis van een combinatie van de contracthuur (tot mutatie) en de streefhuur (na mutatie).

4.1.2.1 Huuraanpassing voor mutatie

Bij de jaarlijkse reguliere huurverhoging van de contracthuur is het corporatiebeleid het uitgangspunt. Hierbij geldt een maximale verhoging volgens geldende wet- en regelgeving en afspraken, zoals afspraken over de hoogte van de huur bij nieuwbouw. Ook blijft voor gereguleerde woongelegenheden gelden dat de contracthuur niet hoger kan zijn dan de (geïndexeerde) maximale huur volgens het WWS.

4.1.2.2 Huuraanpassing bij mutatie

Bij mutatie wordt de contracthuur aangepast naar de streefhuur. Daarbij is géén sprake van een periode van leegstand. Hoe snel dit wordt aangepast, is afhankelijk van de mutatiegraad. De mutatiegraad wordt minimaal op het niveau van de portefeuille woongelegenheden bepaald. De mutatiegraad bepalen op een lager niveau is daarbij toegestaan.

Mutatiegraad

De mutatiegraad is het gemiddelde aantal reguliere huuropzeggingen over de afgelopen 5 jaar. Deze wordt berekend door de som van het aantal reguliere mutaties in deze periode te delen door de som van de jaarlijkse ultimo-aantallen verhuureenheden.

De reguliere huuropzeggingen zijn alleen opzeggingen onder normale exploitatieomstandigheden. Mutaties door sloop, verkoop of samenvoeging tellen niet mee. Is door afwijkende omstandigheden, beperkte omvang, bij recente nieuwbouw of recent aangekochte woningen bepaling van de mutatiegraad niet mogelijk? Of geeft het een onrealistisch beeld? Dan maakt de corporatie een onderbouwde inschatting.

Er geldt een minimum mutatiegraad van 4%. En een maximale mutatiegraad van 50% voor eengezinswoningen (EGW), meergezinswoningen (MGW) en extramurale zorgseenheden en 100% voor studenteneenheden.

Fractionele en exponentiële benadering

Voor het muteren wordt er gewerkt met een fractionele benadering. Hierbij wordt de modelmatige fictie gehanteerd dat ook 1 woning fractioneel kan muteren.

Daarnaast moet de exponentiële benadering gevolgd worden. Bij de exponentiële benadering blijft de mutatiegraad gelijk en wordt deze toegepast op de niet gemuteerde woningen. Naarmate de tijd vordert, zijn sommige huren al eerder gemuteerd (geharmoniseerd) naar de streefhuur. Hierdoor harmoniseert ieder jaar een minder groot deel naar de streefhuur.

Bij een mutatiegraad van 5% geldt het volgende voor de berekening van de huurkasstroom.

- In jaar 1:
 - Voor 5,00% vindt er een mutatie plaats en wordt de streefhuur toegepast.
 - Voor de overige 95,00% van de huurcontracten blijft het bestaande contract van kracht en wordt de huur alleen regulier verhoogd.
- In jaar 2:
 - Voor 4,75% (5,00% over 95,00%) vindt er een mutatie plaats en wordt de streefhuur toegepast.
 - 5,00% is reeds in jaar 1 gemuteerd naar de streefhuur en wordt de huur regulier verhoogd.
 - Voor de overige 90,25% van de huurcontracten blijft het bestaande contract van kracht en wordt de huur alleen regulier verhoogd.
- Et cetera.

Bij mutatie wordt de huur aangepast naar de streefhuur. Dit gebeurt binnen de beleidswaardeberekening altijd medio jaar.

4.1.3 Leegstand en huurderiving

4.1.3.1 Aanvangsleegstand

Als op het moment van waarden sprake van leegstand en er feitelijk geen actieve contracthuur is, dan wordt bij de berekening van de beleidswaarde direct vanaf aanvang gerekend met de streefhuur.

4.1.3.2 Huurderiving

Bij het bepalen van de beleidswaarde wordt uitgegaan van de huurkasstroom. In de kasstroomprognose wordt vervolgens een correctie toegepast voor huurderiving.

Onder huurderiving wordt verstaan:

- Niet-geïncasseerde huur- en overige opbrengsten:
 - Leegstand, waaronder mutatieleegstand, aanvangsleegstand en structurele leegstand.
 - Oninbare servicekosten en doorlopende servicekosten tijdens leegstand die ten laste komen van de eigenaar.
- Kosten door wanbetaling of leegstand ten laste van eigenaar.

De corporatie bepaalt de huurderiving in beginsel op basis van de gerealiseerde huurderiving over de voorgaande 5 jaren. Hierbij wordt uitsluitend uitgegaan van huurderiving onder normale exploitatieomstandigheden, bij voortzetting van de exploitatie (doorexplotatie).

De huurderiving wordt berekend als het totaal van de reguliere huurderiving gedeeld door de som van de jaarlijkse verhuuropbrengsten bij volledige verhuur, volgens het corporatiebeleid. De huurderiving wordt minimaal op het niveau van de portefeuille woongelegenheden bepaald. De huurderiving bepalen op een lager niveau is daarbij toegestaan.

De bepaalde huurderiving wordt als een vast percentage toegepast op de huursom tijdens de gehele DCF-periode.

4.2 Onderhoud

4.2.1 Uitgangspunt

Voor het onderhoud in de beleidswaardeberekening geldt een reeks van 60 jaar als uitgangspunt. Er is géén sprake van een (generieke) onderhoudsnorm. De onderhoudsreeks bevat het totaal aan (instandhoudings)onderhoudsuitgaven, zowel directe als indirecte onderhoudsuitgaven. Hieronder wordt beschreven hoe de onderhoudskasstroom voor de beleidswaardeberekening wordt bepaald. De onderhoudsuitgaven moeten geïndexeerd worden met de bouwkostenontwikkeling, zoals opgenomen in de Leidraad economische parameters van het betreffende verslagjaar.

4.2.2 Definitie

Het handboek beleidswaarde sluit voor de definities onderhoud, investeringen en ingrijpende verbouwingen aan op het [Memo onderhoud, verbetering en beheer](#) uit 2020. In de praktijk zal enige interpretatie altijd nodig blijven in de toepassing bij concrete projecten. Dit handboek is alleen gericht op het onderhoud voor zover dit relevant is voor de beleidswaardebepaling. Het handboek wijkt op 1 punt af van het hierboven genoemde memo. Dit betreft de verwerking van het achterstallig onderhoud in de beleidswaardeberekening (zie [4.2.3.2](#)).

Instandhoudingsonderhoud betreft alle uitgaven die nodig zijn om het vastgoed in de technische en bouwkundige staat van de waardepeildatum te behouden. Hierbij wordt rekening gehouden met de geldende onderhoudscycli en het wegwerken van eventueel aanwezig achterstallig onderhoud. Het doel is het vastgoed gedurende 60 jaar in dezelfde staat te kunnen exploiteren. Dit impliceert dat er geen technische gebreken aanwezig mogen zijn en dat alle bouwdelen minimaal een conditiescore 4 behalen volgens NEN2767 (of een vergelijkbare methodiek) op het moment van onderhoud.

De (instandhoudings)onderhoudsuitgaven bestaan uit directe en indirecte onderhoudsuitgaven. De directe onderhoudsuitgaven in exploitatie zijn alleen de betaalde of toekomstige betalingen voor materiaal en de manuren om het onderhoud daadwerkelijk uit te voeren, rekening houdend met gangbare toerekeningen in een bedrijf. De indirecte onderhoudsuitgaven zijn de uitgaven voor technisch beheer. Deze moeten afzonderlijk worden bepaald.

4.2.3 Directe onderhoudsuitgaven

Planmatig onderhoud en contractonderhoud vormen de basis voor de directe onderhoudsuitgaven. Deze uitgaven zijn opgenomen in de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB). Deze bevat alle maatregelen die nodig zijn om het bezit voortdurend in stand te houden.

Dit betreft zowel kortcyclisch als langcyclisch onderhoud. Dus ook de uitgaven voor de vervanging van daken, voegwerk en kozijnen zijn opgenomen, omdat dit in beginsel kwalificeert als instandhouding. Dit geldt ook voor het vervangen van installaties. Ook de uitgaven voor vervanging van keukens, badkamers en toiletten vallen onder de onderhoudsuitgaven in verband met het technisch en bouwkundig in stand houden van het gebouw.

Hoewel mutatieonderhoud vaak geen onderdeel is van de MJOB, moet dit wel als directe onderhoudsuitgaven worden opgenomen voor de beleidswaardeberekening. Dit geldt ook voor het inrekenen van dagelijks onderhoud, zoals reparatieverzoeken en dergelijke. In de beleidswaardeberekening mogen deze uitgaven apart worden toegerekend, zolang er een onderbouwing is op berekening/verdeelsleutel.

4.2.3.1 MJOB

De uitgangspunten voor de MJOB worden onderbouwd aan de hand van concrete bronnen, rekening houdend met de conditie van het vastgoed. De MJOB moet aansluiten op de technische staat van het bezit op de waardepeildatum. En moet gebaseerd zijn op zowel historische realisaties als toekomstige onderhoudsactiviteiten gericht op een doorexpluatatieperiode van 60 jaar.

Daarnaast moet de MJOB per complex onderbouwd en uitlegbaar zijn. De MJOB moet realistisch, volledig en technisch onderbouwd zijn.

Let op: De onderhoudskasstroom in de beleidswaardeberekening moet onafhankelijk van de complexstrategie worden bepaald. De beleidswaardeberekening gaat uit van doorexplotatie van het bezit in exploitatie op waardepeildatum. Dit betekent een voortdurende exploitatie in dezelfde technische en bouwkundige staat. Het kan dus zijn dat de onderhoudskasstroom in de beleidswaardeberekening afwijkt van de onderhoudslasten in de meerjarenbegroting (dPi).

Op de volgende punten is aandacht vereist:

- Het 'concept' ingrijpende verbouwing geldt niet voor onderhoud in de beleidswaarde. Bij voorgenomen investeringen (inclusief ingrijpende verbouwingen) moet de corporatie voor de beleidswaardeberekening het onderhoud meenemen dat nodig zou zijn om de oorspronkelijke technische en bouwkundige staat te behouden, ook wanneer in de MJOB al wordt uitgegaan van een gewijzigde staat.
- Bij voorgenomen sloop worden de onderhoudslasten voor de laatste jaren vaak (deels) verlaagd in de MJOB. Zolang er op de waardepeildatum niet wordt voldaan aan de voorwaarden uit [paragraaf 2.2.2](#) moet dit onderhoud voor de beleidswaarde worden hersteld naar het niveau van instandhouding.
- Bij voorgenomen verkoop (al dan niet onherroepelijk) moet voor de beleidswaarde het onderhoud gebaseerd zijn op oneindig doorexplotatie op waardepeildatum.
- Het komt incidenteel voor dat een corporatie tijdelijk (taakstellend) lagere onderhoudsuitgaven heeft dan op basis van instandhouding noodzakelijk is. In de beleidswaardeberekening wordt in die situatie het onderhoudsniveau op basis van instandhouding meegenomen. Bij structurele onderbesteding moet in de toekomstige jaren een inhaalslag in het onderhoud en/of achterstallig onderhoud tot uitdrukking komen in de berekende beleidswaarde.

4.2.3.2 Achterstallig onderhoud

Bij de waardering moet rekening gehouden worden met de eventuele aanwezigheid van achterstallig onderhoud.

De kosten van achterstallig onderhoud zijn kosten die het gevolg zijn van onvoldoende onderhoud. Het gaat hierbij om herstel van technische gebreken aan gebouwdelen die een slechtere conditiescore hebben dan 4 volgens NEN 2767 of vergelijkbaar. Of om externe omstandigheden (bijvoorbeeld dalende grondwaterstand, aardbevingen) die een direct gevaar vormen voor de elementaire gebouwprestaties en voor het op lange termijn doorexploteren 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 contante waarde van de kosten om achterstallig onderhoud of onderhoudsgebreken ongedaan te maken moet in mindering worden gebracht op de waarde van het vastgoed op T=0.

Let op: Dubbelingen moeten vermeden worden. Het kan zijn dat deze kosten ook al zijn opgenomen in de MJOB. De corporatie moet in dat geval de kosten voor het achterstallig onderhoud op T=0 corrigeren voor de kosten die al in de MJOB zijn opgenomen.

4.2.3.3 EFG-energielabels

De verplichtingen voor EFG-energielabels worden in de beleidswaarde opgenomen. Door wetgeving wordt de verhuring beperkt. Daarom wordt een standaardverplichting aan het achterstallig onderhoud toegevoegd voor een woning met label E, F of G. Corporaties moeten hierbij de meest recente beschikbare informatie gebruiken voor het label. Door wijzigingen in de labelsystematiek in de loop van de jaren en mogelijke veranderingen in de woning, geven afgemelde labels niet altijd een goed beeld van de actuele situatie. Voor woongelegenheden waarvoor de corporatie geen

energielabel beschikbaar heeft en voor monumenten moeten geen verplichtingen ingerekend worden. Zie voor de kosten voor het wegwerken van EFG-labels de Leidraad economische parameters van het betreffende verslagjaar. Hiervan mogen corporaties niet afwijken. De bedragen moeten per prijspeil van het moment van waardering opgenomen worden.

Let op: Wanneer in de MJOB al kosten zijn opgenomen voor het uitfaseren van deze labels, moeten deze kosten, om dubbelbetaling te voorkomen, in mindering gebracht worden op het onderhoud voor de beleidswaardeberekening.

4.2.4 Indirecte onderhoudsuitgaven

Onder indirecte onderhoudsuitgaven vallen de kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de technische beheeractiviteiten. Het betreft de (veelal personeels)kosten van vastgoedsturing (inclusief onderhoudsbeleid) en vastgoedbeheer (inclusief aansturing onderhoud). Hierbij kan worden gedacht aan werkzaamheden zoals opgenomen in [tabel 2 van bijlage IV](#). Het gaat hierbij om de werkzaamheden in de kolom met technische beheeractiviteiten (aansturing en toezicht op onderhoud). De technische beheeractiviteiten moeten in de beleidswaarde op basis van een verdeelsleutel worden toegerekend aan de individuele vastgoedobjecten.

Let op: De indirecte onderhoudskosten worden bepaald met een inschatting van het langjarige niveau. Dit komt in beginsel overeen met de meerjarenbegroting (dPi). Belangrijk is wel dat het niveau representatief moet zijn als langjarige toekomstige kosten.

4.3 Beheer

4.3.1 Uitgangspunt

Voor de beleidswaardeberekening wordt een beheernorm bepaald. Hieronder wordt beschreven hoe de beheernorm voor de beleidswaardeberekening wordt bepaald. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen beheerkosten en belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten. De beheernorm wordt geïndexeerd op basis van de loonontwikkeling zoals opgenomen in de Leidraad economische parameters van het betreffende verslagjaar.

4.3.2 Definitie

Beheerkosten zijn de kosten die worden gemaakt voor het beheer van de verhuureenheid. Het gaat hier om de beheerkosten en overige lasten zoals belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten. Hieronder volgt een beschrijving van de posten die hierin worden meegenomen.

4.3.3 Beheerkosten

Onder beheerkosten vallen de kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Het betreft de (veelal personeels)kosten van vastgoedsturing (inclusief huurbeleid) en vastgoedbeheer (inclusief verhuur). Hierbij kan worden gedacht aan werkzaamheden zoals opgenomen in [tabel 2 van bijlage IV](#). Het gaat hierbij om de werkzaamheden in de kolom financieel/administratieve beheeractiviteiten (gericht op verhuuractiviteiten).

De volgende kosten vallen niet onder beheerkosten:

- Huurdersbegeleiding, zoals budgetcoaching, wijkbeheer en leefbaarheid.
- Organisatie en aansturing van de corporatie, zoals werkzaamheden van bestuur, RvC en management die niet direct met vastgoedbeheer te maken hebben.
- Administratieve lasten zoals jaarrekening, accountantscontrole en taxatie.
- Verplichtingen zoals de saneringsheffing en de bijdrageheffing Aw.

De lasten voor verhuur en beheeractiviteiten moeten in de beleidswaarde zo goed mogelijk worden toegerekend aan het vastgoed. Deze lasten kunnen op basis van een verdeelsleutel worden toegerekend.

Let op: Medewerkers kunnen, naast hun formele functie, ook werkzaamheden uitvoeren binnen andere (operationele) activiteiten. De kosten moeten daarom worden toegerekend op basis van een realistische inschatting van hun daadwerkelijke inzet per activiteit, passend bij de aard en omvang van de organisatie. Bijvoorbeeld: bij een kleine corporatie kan een bestuurder deels vastgoedtaken uitvoeren, waardoor een deel van de bestuurderskosten moet worden meegenomen in de beleidswaardeberekening.

Let op: De beheernorm wordt bepaald met een inschatting van het langjarige niveau. Dit komt in beginsel overeen met de meerjarenbegroting (dPi). Belangrijk is wel dat het niveau representatief moet zijn als langjarige toekomstige beheernorm.

4.3.4 Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten

Onder de overige lasten vallen de exploitatiekosten die niet direct te relateren zijn aan de subactiviteiten verhuren, beheren en onderhouden. Dit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het feit dat de corporatie vastgoed heeft. Enkele voorbeelden hiervan zijn:

- Onroerendzaakbelasting (OZB)
- Waterschapsbelasting
- Rioolheffing
- Overige belastingen en heffingen
- Verzekeringskosten

De overige directe operationele lasten exploitatie bezit moeten in de beleidswaarde op basis van een verdeelsleutel worden toegerekend aan de individuele vastgoedobjecten.

5. Overige vastgoedtypen

In dit hoofdstuk worden de nadere uitgangspunten voor de waardebeoordeling van de overige vastgoedtypen uiteengezet.

Met name de ontwikkeling van de huurinkomsten van BOG, MOG en ZOG wijkt sterk af van de in [hoofdstuk 4](#) beschreven ontwikkeling van huurinkomsten van woningen. De voorschriften voor de huurontwikkeling van deze vastgoedtypen zijn daarom uitgebreider beschreven.

De ontwikkeling van de huurinkomsten van parkeergelegenheden en de bepaling van de exploitatielasten (onderhoud en beheer), gebeurt grotendeels op dezelfde manier als bij woongelegenheden. Voor deze onderdelen zijn in dit hoofdstuk alleen de uitzonderingen en bijzonderheden ten opzichte van hoofdstuk 4 opgenomen.

5.1 Huur BOG, MOG en ZOG

5.1.1 Definities

5.1.1.1 Contracthuur

De actuele contracthuur is de overeengekomen kale maandhuur van de verhuureenheid op de peildatum van de waardering (ultimo T=0).

De jaarlijkse ontwikkeling van de contracthuur is bij BOG, MOG en ZOG in de praktijk meer gedifferentieerd dan bij woongelegenheden. Om redenen van eenvoud wordt de volgende systematiek gehanteerd:

- De contracthuren stijgen met de prijsinflatie van het voorgaande jaar, zoals opgenomen in de Leidraad economische parameters van het betreffende verslagjaar.
- De huurverhoging vindt in alle gevallen plaats per 1 juli van een kalenderjaar.

5.1.1.2 Streefhuur

De streefhuur is de huur die naar verwachting realiseerbaar is bij nieuwe verhuring. De streefhuur volgt het eigen huurbeleid, doelportefeuille, doelgroepenbeleid en de geldende wet- en regelgeving. Dit kan een markthuur zijn, als het beleid van de corporatie is om een marktconform huurbeleid te hanteren voor het betreffende type vastgoed. De streefhuur wordt jaarlijks verhoogd volgens corporatiebeleid. De streefhuur is logischerwijs gelijk aan de streefhuur die ook in de meerjarenbegroting (dPi) wordt gehanteerd.

5.1.2 Ontwikkeling huurkasstroom

De huurkasstroom voor de beleidswaardeberekening wordt bepaald op basis van een combinatie van de contracthuur (tot mutatie) en de streefhuur (na mutatie).

5.1.2.1 Huurontwikkeling lopend contract

Het uitgangspunt is dat de huurinkomsten van het actuele contract worden bepaald op basis van de gegevens van de actuele huurcontracten. De huren worden medio jaar verhoogd met de prijsinflatie van het voorgaande jaar. De huidige contracthuur wordt in de berekening opgenomen tot en met de einddatum van het contract.

De huurcontracten voor BOG, MOG en ZOG zijn divers en kunnen uit verschillende componenten bestaan, zoals een lineair en een annuïtair afschrijvingscomponent. Hierdoor kan de contracthuur grillig verlopen en is deze niet altijd te herleiden tot een vaste basishuur met een jaarlijkse inflatiecorrectie. Daarom kunnen de jaarhuren voor de looptijd van het huidige verhuurcontract handmatig worden ingevoerd. De in te voeren huurreeks is de werkelijke huur zoals die in het betreffende jaar verschuldigd is, inclusief de inflatiecorrectie zoals opgenomen in het contract. De gebruiker verwerkt de indexatie dus zelf in de ingevoerde bedragen.

Op het moment dat deze einddatum is bereikt, wordt verondersteld dat zich een van de volgende situaties voordoet: het huurcontract wordt verlengd of het huurcontract wordt opgezegd.

5.1.3 Huurontwikkeling na lopend contract

5.1.3.1 Verlenging

Bij verlenging geldt dat het huidige contract na afloop eenmalig wordt verlengd. Hierbij moet opgegeven worden tegen welke huur en voor hoe lang het contract wordt verlengd (de contractduur). Voor de huurprijs bij verlenging zijn er 2 opties in de beleidswaardeberekening:

- De huidige contracthuur wordt voor de opgegeven duur gecontinueerd en jaarlijks verhoogd met de prijsinflatie van het voorgaande jaar.
- De huur wordt bij aanvang van de verlenging vastgesteld op de streefhuur, geïndexeerd naar het moment van verlenging, en vervolgens jaarlijks verhoogd met de prijsinflatie van het voorgaande jaar.

Het is niet mogelijk dat meerdere verlengingen plaatsvinden gedurende de rekenhorizon van de waardering. Bovenstaande geldt bij de eerste mutatie, daaropvolgende mutaties worden behandeld als een opzegging.

Let op: Als de huidige contracthuur als handmatige reeks is opgevoerd en bij verlenging is gekozen voor het continueren van de contracthuur, dan moet de opgegeven reeks ook de periode van het verlengde contract omvatten.

5.1.3.2 Opzegging (mutatie)

Bij opzegging geldt dat aan het einde van het huurcontract opzegging plaatsvindt, en een nieuw huurcontract wordt afgesloten op basis van de opgegeven streefhuur.

De corporatie kan de contractduur van het nieuwe contract opgeven. Als er geen contractduur is opgevoerd, wordt uitgegaan van een standaard contractduur van 5 jaar.

Het is mogelijk dat er meerdere mutaties plaatsvinden tijdens de rekenhorizon van de waardering. Hierbij geldt telkens het hierboven beschreven principe: een nieuw contract tegen de opgegeven streefhuur voor de opgegeven contractduur.

Let op: 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 (zie [5.3](#)).

5.1.4 Leegstand en huurderiving

5.1.4.1 Aanvangsleegstand

In het geval van aanvangsleegstand (leegstand op de waardepeildatum) wordt uitgegaan van een leegstandsperiode van 6 maanden vanaf de waardepeildatum. Na afloop van deze periode wordt verondersteld dat het object wordt verhuurd tegen de streefhuur, voor een periode die gelijk is aan de bij de objectgegevens opgevoerde 'contractduur bij verlenging of nieuw contract'. Als geen contractduur is opgevoerd, wordt uitgegaan van een standaard contractduur van 5 jaar.

Let op: Wanneer sprake is van leegstand op de waardepeildatum maar er al een contract is overeengekomen met een ingangsdatum ná de waardepeildatum van de waardering, wordt verondersteld dat het contract of de verhuureenheid tot die ingangsdatum leegstaat. Deze periode kan langer of korter zijn dan de standaardperiode van 6 maanden die wordt gehanteerd bij aanvangsleegstand. De opgevoerde contracthuur heeft in deze situatie als peildatum de ingangsdatum van het contract, tenzij uitdrukkelijk anders is vermeld.

5.1.4.2 Mutatieleegstand

Als bij de objectgegevens is gekozen voor verlenging blijft de huurder zitten en is er geen sprake van mutatieleegstand. Is er niet gekozen voor verlenging? Dan vindt er een mutatie van de huurder plaats. In dit geval geldt een mutatieleegstand van 6 maanden.

5.1.4.3 Huurderving

Bij het bepalen van de beleidswaarde wordt uitgegaan van de huurkasstroom. In de kasstroomprognose wordt vervolgens een correctie toegepast voor huurderving.

Onder huurderving worden verstaan:

- Niet-geïncasseerde huur- en overige opbrengsten:
 - Wanbetaling.
 - Oninbare servicekosten en doorlopende servicekosten tijdens leegstand die ten laste komen van de eigenaar.
- Kosten door wanbetaling of leegstand ten laste van eigenaar.

Let op: Omdat in de huurkasstromen al rekening wordt gehouden met leegstand, moet bij de bepaling van de huurderving voor BOG, MOG en ZOG de leegstand (waaronder mutatieleegstand, aanvangsleegstand en structurele leegstand) buiten beschouwing worden gelaten.

De corporatie bepaalt de huurderving in beginsel op basis van de gerealiseerde derving over de voorgaande 5 jaren. Hierbij wordt uitsluitend uitgegaan van derving onder normale exploitatieomstandigheden, bij voortzetting van de exploitatie (doorexplotatie). De huurderving wordt minimaal op het niveau van de totale portefeuille met BOG, MOG en ZOG bepaald. De huurderving bepalen op een lager niveau is daarbij toegestaan.

De huurderving wordt berekend als het totaal van de reguliere derving gedeeld door de som van de jaarlijkse verhuuropbrengsten bij volledige verhuur, volgens het corporatiebeleid.

De op deze manier bepaalde huurderving wordt als een vast percentage toegepast op de huursom gedurende de gehele DCF-periode.

5.2 Huur parkeergelegenheden

Voor de huur van parkeergelegenheden gelden de volgende uitgangspunten:

- De contractuur wordt verhoogd op basis van de prijsinflatie van het voorgaande kalenderjaar, zoals opgenomen in de Leidraad economische parameters van het betreffende verslagjaar.
- De streefhuur wordt jaarlijks verhoogd volgens corporatiebeleid.
- Ook voor parkeergelegenheden is het uitgangspunt dat de contractuur per 1 juli van het jaar wordt aangepast.
- De huuraanpassing bij mutatie volgt dezelfde principes als die bij woongelegenheden: de fractionele en exponentiële benadering op basis van de opgegeven mutatiegraad. De mutatiegraad wordt minimaal op het niveau van de totale portefeuille parkeergelegenheden bepaald. De mutatiegraad bepalen op een lager niveau is daarbij toegestaan.

Voor wat betreft leegstand en huurderving gelden dezelfde principes als bij woongelegenheden:

- Er is geen sprake van mutatieleegstand in de berekening van de huurkasstroom. Net als bij woongelegenheden wordt de leegstand meegenomen in de huurderving.
- Als er op het moment van waarden sprake is van leegstand, dan wordt bij de berekening direct vanaf aanvang gerekend met de streefhuur.

- In de kasstroomprognose wordt een correctie toegepast voor huurderiving. Deze huurderiving is inclusief leegstand. De huurderiving wordt minimaal op het niveau van de totale portefeuille parkeergelegenheden bepaald. De huurderiving bepalen op een lager niveau is daarbij toegestaan.

5.3 Onderhoud en beheer overige vastgoedtypen

Voor de onderhouds- en beheerkosten geldt in de basis dezelfde instructie als voor woonegelegenheden. Het onderhoud en beheer moeten volgens het eigen beleid van de corporatie worden ingerekend. Daarbij gelden de volgende aandachtspunten:

- **Achterstallig onderhoud**
Ook bij de waardering van overige vastgoedtypen moet rekening gehouden worden met de eventuele aanwezigheid van achterstallig onderhoud (zie [paragraaf 4.2.3.2](#)).
- **Toerekening indirecte kosten**
Bij de toerekening van indirecte onderhoudskosten en beheerkosten is het van belang dat deze kosten evenwichtig over de eenheden worden verdeeld, zodat geen sprake is van een onevenredige toerekening van kosten aan individuele eenheden (zie [paragraaf 4.2.2](#)).
- **Mutatieonderhoud**
Het mutatieonderhoud moet expliciet worden meegenomen in de beleidswaardeberekening en in overeenstemming zijn met het gehanteerde beleid van de corporatie (zie [paragraaf 4.2.3](#)).
- **Btw-behandeling**
Bij de waardering van overige vastgoedtypen moet rekening gehouden worden met een juiste verwerking van de btw-regels.

Bijlage I: Indeling typen verhuureenheden

Woongelegenheden

Reguliere woongelegenheden

- Eengezinswoningen
- Meergezinswoningen
- Studenteneenheden
- Extramurale (zorg)eenheden

Niet-reguliere woongelegenheden

- Woonwagens
- Woonwagenstandplaatsen
- Woonschepen met ligplaatsen
- Flexwoningen
- Modulaire en/of verplaatsbare woningen, voor zover sprake is van een onroerende zaak
- Containerwoningen
- Tiny houses
- Onzelfstandige eenheden in flats voor verplegend personeel
- Skaeve huse

Overige vastgoedtypen

Bedrijfsonroerend goed (BOG), maatschappelijk onroerend goed (MOG) en Intramuraal zorgvastgoed (ZOG)

- Winkel
- Kantoor
- Commerciële ruimte
- Horeca
- Hotel
- Kinderdagverblijf
- Buurthuizen
- Gemeenschapscentra
- Jongerencentra
- (brede) Scholen
- Wijk sportvoorzieningen
- Opvangcentra
- Steunpunten voor zorg of schuldsanering
- Centra voor jeugd en gezin
- Ruimten voor dagbesteding gehandicapten/ouderen
- Multifunctionele centra voor maatschappelijke dienstverlening
- Ruimten voor maatschappelijk werk of welzijnswerk
- Dorps- of wijkbibliotheken
- Psychiatrische inrichting
- Residentiële jeugdhulpverlening
- Verpleeghuis, hospices
- Ziekenhuis
- Woningcomplexen complexmatig verhuurd aan een woongroep of wooncoöperatie

Parkeergelegenheden

- Parkeerplaats
- Garagebox

Bijlage II: Objectgegevens

De onderstaande tabel bevat een overzicht van de objectgegevens die nodig zijn voor de waardering. Hierbij is aangegeven op welk type vastgoed de gegevens betrekking hebben.

Tabel 1: Objectgegevens

	Woon gelegen heden	Overige vastgoed typen	Parkeer gelegen heden
ID verhuureenheid (unieke ID cf. basisadministratie)	V	V	V
Type verhuureenheid ⁽¹⁾	V	V	V
DAEB of niet-DAEB (DAEB/niet-DAEB)	V	V	V
Actuele contractuur (bedrag)	V	V	V
Aanvangsleegstand (ja/nee)	V	V	V
Streefhuur (bedrag)	V	V	V
Onderhoud conform beleid (reeks met bedragen)	V	V	V
Beheer conform beleid (bedrag)	V	V	V
Bedrag achterstallig onderhoud (bedrag)	V	V	V
Erfpacht van toepassing ⁽²⁾	V	V	V
Erfpacht - kasstroom (reeks met bedragen)	V	V	V
Erfpacht - waardecorrectie (bedrag)	V	V	V
Huurderving (in %)	V	V	V
Sloopjaar, conform 2.2.2 (jaar)	V	V	V
Opbrengst grond ⁽³⁾	V	V	V
Mutatiëgraad (in %)	V	X	V
Zelfstandige verhuureenheid (ja/nee)	V	X	X
Gereguleerde verhuureenheid (laag/midden/hoog)	V	X	X
Ingangsdatum voor 1-7-2024 (ja/nee of datum)	V	X	X
Nieuwbouwopslag van toepassing (ja/nee)	V	X	X
Nieuwbouwopslag - eerste ingebruikname (datum)	V	X	X
WWS-punten (aantal punten ⁴)	V	X	X
Monumentale status (cf. Wet betaalbare huur)	V	X	X
Boveninflatoire opslag (bij huurverhoging)	V	X	X
Aantal plekken binnen huurcontract (alleen bij ZOG)	X	V	X
Ingangsdatum huurcontract (datum)	X	V	X
Einddatum huurcontract (datum)	X	V	X
Contractuur per jaar cf. 5.1.2.1 (reeks bedragen)	X	V	X
Indicatie verlenging huurcontract (ja/nee)	X	V	X
Huur bij verlening (contract- of streefhuur)	X	V	X
Contractuur bij verlenging of nieuw contract (jaren)	X	V	X

¹ EGW, MGW, studenteneenheden, extramurale (zorg)eenheden, niet-reguliere woning, BOG, MOG, ZOG of parkeergelegenheid.

² Wel of geen erfpacht bij de verhuureenheid, met de indeling: geen erfpacht, eeuwigdurende erfpacht, voortdurende erfpacht, tijdelijke erfpacht.

³ De opbrengst- of inbrengwaarde van de grond, verminderd met de sloop- en verhuiskosten.

⁴ Het aantal punten van de verhuureenheid volgens het woningwaarderingstelsel.

Bijlage III: Erfpacht

Deze bijlage geeft verdere toelichting op de verwerking van erfpacht in de waardering. In de praktijk zijn er zeer uiteenlopende erfpachtovereenkomsten tussen woningcorporaties en gemeenten. Daarom is erfpacht hier uitsluitend op hoofdlijnen beschreven. Deze beschrijving is bedoeld als handreiking.

Wel of geen erfpacht en typen erfpacht

Qua zakelijk recht op de grond zijn de volgende 4 mogelijkheden (naar tijdsindeling) het meest gebruikelijk:

- **Eigendom (geen erfpacht)**
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. Deze kan eventueel tussentijds bij het einde van een tijdvak 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 maar in de praktijk "voortdurend" zijn omdat ze strikt genomen uitgaan van continuering bij het einde van het tijdvak.

In het objectgegeven 'Erfpacht' wordt aangegeven welke van deze 4 situaties van toepassing is.

Grondwaarde en bestemming

De grondwaarde (en daarmee de hoogte van de erfpachtverplichtingen) kan worden bepaald op basis van de huidige bestemming van de woning. Voor sociale woningen kunnen lagere grondprijzen gelden dan voor geliberaliseerde woningen. In de praktijk kan voor de bestemming onderscheid gemaakt worden tussen sociaal, middenhuur of geliberaliseerd. Bij de berekening van de erfpacht is het uitgangspunt dat de grondwaarde wordt bepaald op basis van de huidige bestemming van de woning.

Erfpachtcanon

Een ander aspect van de erfpacht gaat over 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 de canon herzien wordt bij het einde van een tijdvak (bij tijdelijke erfpacht of voortdurende erfpacht).

Berekening

Bij de berekening van erfpacht kan er sprake zijn van een samenstelling van de volgende tijdvakken:

1. Canon

De erfpachtcanon tot de einddatum van het contract. De indexatie van de canon verschilt per contract en kan bijvoorbeeld jaarlijks of om de 2 of 5 jaar plaatsvinden.

2. Afkoopsom bij eerste herziening

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 herziene canonverplichtingen. Om de hoogte van de afkoopsom op herzieningsdatum te benaderen zijn de volgende gegevens nodig:

- De grondwaarde op peildatum. Deze kan als bekend worden verondersteld of worden berekend op basis van een grondquote.
- Een indexatie van de grondwaarde. Hiervoor kan de prijsinflatie worden gehanteerd ervan uitgaand dat grond in de loop der tijd reëel dezelfde waarde behoudt.
- Een afslag op de grondwaarde bij herziening: veel gemeenten rekenen bij herziening van de erfpacht met een reductie/afslag op de waarde.
- De tijdsduur tot het moment van herziening van het canon of het opnieuw afkopen.

3. Afkoopsom bij volgende herziening(en)

De afkoopsom bij de daaropvolgende herziening, bepaald op dezelfde manier maar verder in de tijd.

De hierboven beschreven aanpak is een handreiking. Werkelijke berekeningen kunnen afwijken van de hierboven beschreven principes.

Bijlage IV: Lasten voor (verhuur en) beheeractiviteiten

In onderstaande tabel staan werkzaamheden die te relateren zijn aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij is onderscheid gemaakt naar financieel/administratief en technisch beheer. Financieel/administratief beheer zal hierbij onder (verhuur en) beheeruitgaven verantwoord blijven en technisch beheer onder indirect onderhoud. De opsomming in tabel 2 is niet limitatief. Een en ander zal afhankelijk zijn van de specifieke activiteiten van de corporatie.

Tabel 2: Onderscheid beheerkosten (indicatief)

	Asset management (Vastgoedsturing)	Property management (Vastgoedbeheer)
Financieel/ administratief	<ul style="list-style-type: none"> • Opstellen of actualiseren strategie • Opstellen of actualiseren investeringsstatuut • Opstellen, actualiseren of monitoren portefeuillestrategie • Opstellen, actualiseren of monitoren object beleidsplannen: het vertalen van portefeuillestrategie in concrete ingrepen in complexen • Huurbeleid • Betaalbaarheid en bereikbaarheid • Hold – Sell analyses • Prestatiemeting op basis budgetten • (Licentie)kosten systemen 	<ul style="list-style-type: none"> • Objectadministratie: huurcontracten, huuropzeggingen, wederverhuur, afhandelen huurachterstanden, huurincasso • Afrekenen servicekosten • Debiteuren- en crediteuren afhandeling • Brondata beheren en op orde brengen • Jaarlijkse rapportages over bezit • (Licentie)kosten systemen
Technisch	<ul style="list-style-type: none"> • Onderhoudsbeleid • Onderhoud toetsen • Onderhoud goedkeuren 	<ul style="list-style-type: none"> • Inspectie objecten en aansturen conditiemetingen, aansturen opstellen MJOP • Aanbesteden onderhoud • Toezicht op uitvoering onderhoud • Inspecties bij mutatie • Afhandelen opleveringen • Periodiek bezoek service- en onderhoudsmonteur • Afhandelen klachten

Dit is een uitgave van de

Inspectie Leefomgeving en Transport

Postadres : Postbus 16191
2500 BD Den Haag

Telefoon : 088 489 00 00

Website : <https://www.ilent.nl>

Instagram : @ilt_in_beeld