

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 MODELMATIG WAARDEREN MARKTWAARDE 2025

Kenmerk 107773.25/v0

Rotterdam, 31-10-2025

1. Inleiding

In deze nota nemen wij de wijzigingen in het handboek 2025 op. Deze wijzigingen vallen in de volgende categorieën:

- Methodische wijzigingen, dit zijn wijzigingen die op deelonderwerpen een andere methode impliceren dan in het handboek 2024.
- Wijzigingen voor het aanscherpen, aanvullen en verduidelijken van de in het handboek 2024 gehanteerde methoden.
- Wijzigingen in of toevoegingen aan definities.
- 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 WOZ-klassen voor factor fWOZ

Achtergrond

Sinds het handboek 2023 actualiseren we jaarlijks de tabel WOZ-klassen voor de factor fWOZ ten behoeve van het bepalen van de markthuur.

Wijzigingen

Ten opzichte van het handboek 2024 worden de categorieën geactualiseerd. Hiervoor wordt de daadwerkelijke verdeling van WOZ-waardes van de woningen uit de validatieset 2024 gebruikt.

Uitwerking

De wijzigingen voor de WOZ-klassen is als volgt:

Tabel voor:

WOZ-waarde 1 januari 2023 klasse	Factor	WOZ-waarde 1 januari 2023 klasse	Factor
≤ 105.000	x	> 260.000 ≤ 325.000	x
> 105.000 ≤ 140.000	X	> 325.000 ≤ 390.000	x
> 140.000 ≤ 175.000	X	> 390.000 ≤ 455.000	x
> 175.000 ≤ 210.000	X	> 455.000	x
> 210.000 ≤ 260.000	X		

Tabel 1: factor WOZ-waarde op 1 januari 2024 klasse: fWOZ

Tabel na wijziging:

WOZ-waarde 1 januari 2024 klasse	Factor	WOZ-waarde 1 januari 2024 klasse	Factor
≤ 115.000	x	> 280.000 ≤ 340.000	x
> 115.000 ≤ 150.000	X	> 340.000 ≤ 410.000	x
> 150.000 ≤ 185.000	X	> 410.000 ≤ 480.000	x
> 185.000 ≤ 225.000	X	> 480.000	x
> 225.000 ≤ 280.000	X		

Tabel 2: factor WOZ-waarde op 1 januari 2025 klasse: fWOZ

2.1. Aansluiting huurindex gereguleerde woningen vóór harmonisatie (laag segment) bij verwachte reeks voor huursomstijging Leidraad economische parameters dPi 2025

Achtergrond

De Nationale prestatieafspraken 2025-2035, die Aedes, VNG en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) hebben gesloten, heeft voor een verandering van het kader met betrekking tot het huurbeleid gezorgd. De maximale huursomstijging voor 2025 is gematigd naar 4,5% en vanaf 2026 is opgenomen dat voor de maximale jaarlijkse huursomstijging een driejaars gemiddelde van de inflatie wordt gehanteerd. In overleg met het AW is besloten om aan te sluiten bij de verwachte reeks voor huursomstijging vanuit het Leidraad economische parameters dPi 2025.

Wijzigingen

Ten opzichte van het handboek 2024 wordt de zelfde methodiek gehanteerd om de huurindex te bepalen. Echter, zijn de opslagen aangepast om de huurindex per jaar aan te laten sluiten bij de verwachte huursomstijging vanuit het Leidraad Economische parameters dPi 2025. Er is bewust gekozen om de methodiek vanuit de voorgaande jaren te behouden zodat er zo min mogelijk aanpassingen nodig zijn voor de softwareleveranciers.

Uitwerking

De wijzigingen voor de opslagen en huurindexen contracthuren gereguleerde woningen vóór harmonisatie (laag segment) zijn als volgt:

Tabel voor:

Opslagen, grondslagen en huurindexen contracthuren gereguleerde woningen vóór harmonisatie, laag segment					
Kalenderjaar	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Opslag		0,00%-punt	0,50%-punt	0,50%-punt	0,50%-punt
Grondslag		Loonindex (t-1)	Prijsinflatie (t-1)	Prijsinflatie (t-1)	Prijsinflatie (t-1)
Bepaling huurindex op basis van opslag en grondslag					
Prijsinflatie	3,60%	3,20%	2,70%	2,00%	
Loonindex	6,60%	4,30%	3,80%	3,80%	
Grondslag in %		6,60%	3,20%	2,70%	2,00%
Huurindex		6,60%	3,70%	3,20%	2,50%

Tabel 3: Opslagen, grondslagen en huurindexen contracthuren gereguleerde woningen vóór harmonisatie, laag segment vanaf 31-12-2024

Tabel na wijziging:

Opslagen, grondslagen en huurindexen contracturen gereguleerde woningen vóór harmonisatie, laag segment							
Kalenderjaar	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 e.v.
Opslag		0,43%-punt	0,50%-punt	0,81%-punt	0,74%-punt	0,71%-punt	0,66%-punt
Grondslag		Prijsinflatie (t-1)	Prijsinflatie (t-1)	Prijsinflatie (t-1)	Prijsinflatie (t-1)	Prijsinflatie (t-1)	Prijsinflatie (t-1)
Bepaling huurindex op basis van opslag en grondslag							
Prijsinflatie	3,20%	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,00%	2,00%
Huurindex		3,63%	3,10%	3,01%	2,94%	2,91%	2,66%

Tabel 4: Opslagen, grondslagen en huurindexen contracturen gereguleerde woningen vóór harmonisatie, laag segment vanaf 31-12-2025

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 Leegwaardeontwikkeling

Achtergrond

In paragraaf 4.4 Leegwaardeontwikkeling wordt de eindejaarsprognose onderbouwd. Deze prognose vormt de basis voor de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.

Wijzigingen

Toegevoegd is een toelichting op de totstandkoming van de eindejaarsprognose. Daarbij is gekozen voor een methodiek die uitgaat van het gemiddelde van de marktontwikkeling tot en met het tweede kwartaal en de prognoses van de grootbanken, met toepassing van een onder- en bovengrens voor de bandbreedte.

3.2 Aanvangsleegstand

Achtergrond

In paragraaf 5.2.11 Aanvangsleegstand wordt de objectparameter aanvangsleegstand onderbouwd. Deze parameter bepaalt of het object leegstaat vanaf het begin van de beschouwingsperiode

Wijzigingen

Toegevoegd is een toelichting voor de situatie wanneer een object contractuur € 0 is, maar de objectparameter 'aanvangsleegstand' geen aanvangsleegstand weergeeft. Indien deze situatie voorkomt, dient er alsnog gerekend te worden alsof er sprake is van aanvangsleegstand. In verband met de missende input voor contractuur, dient gerekend te worden met de maximale huur op basis de WWS-punten als contractuur ná een eventuele periode van leegstand.

3.3 Tekstaanpassing hoofdstuk beleidswaarde huuraanpassing

Achtergrond

In paragraaf 9.2.3.2 Huuraanpassing contracthuren gereguleerde woningen in beleidswaarde zijn de afspraken vanuit de Nationale Prestatieafspraken 2025-2035 verwerkt.

Wijzigingen

Toegevoegd is een toelichting over de Nationale Prestatieafspraken en hoe de maximale huursomstijging voor laag segment gereguleerde huurwoningen vanaf 2026 tot stand komt.

3.4 Tekstaanpassing hoofdstuk Onderhoud beleidswaarde

Achtergrond

In overleg met de accountants uit de klankbörgroep en het Aw is de tekst onder paragraaf 9.2.4. aangepast. Dit betreft geen inhoudelijke aanpassing, maar is een uitgebreidere toelichting.

Wijzigingen

Het Aw leverde een aangepaste tekst aan en deze is opgenomen onder paragraaf 9.2.4.

3.5 Actualisatie verplichting per VHE EFG-labels beleidswaarde

Achtergrond

In paragraaf 9.2.4.3. is de verplichting voor EFG-labels aangepast naar prijspeil 31-12-2025

Wijzigingen

De tabel onder paragraaf 9.2.4.3. is geactualiseerd naar prijspeil 31-12-2025

Uitwerking

De actualisatie van de verplichting per VHE is als volgt:

Tabel voor:

Label	Verplichting (prijspeil 31-12-2024)	
	Zelfstandige woonegelegenheden	Onzelfstandige woonegelegenheden
E	€ 4.820	€ 2.060
F	€ 8.960	€ 3.720
G	€ 15.210	€ 6.410

Tabel na actualisatie

Label	Verplichting (prijspeil 31-12-2025)	
	Zelfstandige woongelegenheden	Onzelfstandige woongelegenheden
E	€ 5056	€ 2.161
F	€ 9.399	€ 3.902
G	€ 15.955	€ 6.724