



Real people. Financial strategies. Resilient places.

FAKTON  
CONSULTANCY

Postbus 30188  
3001 DD Rotterdam  
E info@fakton.com  
P +31(0)10 300 6000

**Bank**  
NL74ABNA0578510332

**KvK Rotterdam**  
24.30.90.47

**BTW nr.**  
NL8091.33.921B01

**fakton.com**

## Nota van wijzigingen - HB2018

---

Versie 007 bij het definitieve handboek

26 oktober 2018

Rotterdam



## Inhoudsopgave

Nota van wijzigingen - HB2018 .....	1
<b>1. Inleiding.....</b>	<b>4</b>
1.1. Wijzigingen op basis officiële rectificaties.....	4
1.2. Status van deze nota .....	4
<b>2. Methodische wijzigingen .....</b>	<b>4</b>
2.1. Omgaan met een streefhuur/markthuur die lager is dan de opgevoerde contractuur.....	4
2.2. Indexatie leegwaarden parkeren.....	5
<b>3. Wijzigingen voor aanscherpen en verduidelijking.....</b>	<b>5</b>
3.1. Opslag 15% huur bij beschermd stads- en dorpsgezicht alleen bij aantoonbare kosten.....	5
3.2. Aanscherpen regels hoe om te gaan bij geen contract bij BOG/MOG.....	5
3.3. Verduidelijk omgaan met BOG/MOG/ZOG contracten met ingangsdatum ná 1 januari 2019 .....	5
3.4. Aanscherpen regels hoe om te gaan het herzieningshuur/markthuur bij mutatie .....	5
3.5. Beter aangeven of een gegeven een complex- of een objectgegeven betreft.....	6
3.6. Methode voor het bepalen van een kasstroom medio jaar niet voorgeschreven.....	6
3.7. Aanscherpen, eenduidig maken en verder verduidelijking van rekenregels voor bepaling eindwaarde .....	6
3.8. Alle normen en parameters in tabellen .....	6
3.9. Toelichting berekening verhuurderheffing .....	6
3.10. Omgaan met aanvangsleegstand woongelegenheden.....	6
3.11. Udfasieren aannemelijkheidsverklaring .....	6
3.12. Aanpassing doorlooptijd “Groeipad gebruiksoppervlakte” .....	7
3.13. Beter aangeven dat waarderingscomplex uit BOG-MOG-ZOG eenheden kan bestaan.....	7
<b>4. Toevoegingen aan het handboek.....</b>	<b>7</b>
4.1. Beleidswaarde als hoofdstuk in handboek.....	7
4.2. Verplichte full-waardering voor krimpgebieden. ....	7
4.3. Afronding.....	7
4.4. Certificering software.....	7
4.5. Kwaliteitskortingsgrens .....	7
4.6. Doorexploiteer en uitpondscenario bij krimp- en/of aardbevingsgebieden .....	8
4.7. Schematische vrijheid voor woningen -> toevoeging gebruik subtypes .....	8
<b>5. Overige wijzigingen.....</b>	<b>8</b>
5.1. Omgaan met een contract met ingangsdatum ná waarderingsdatum BOG/MOG/ZOG .....	8
5.2. Indexeren splitsingskosten in uitpondscenario .....	8
5.3. Toevoegen objectgegeven “gesplitst complex” voor parkeergelegenheden.....	8
<b>6. Wijzigingen voortkomend uit Q &amp; A’s bij het handboek 2017.....</b>	<b>8</b>
<b>7. Bijlage: Q &amp; A’s handboek 2017.....</b>	<b>9</b>



Fakton Consultancy



## 1. Inleiding

In deze nota zijn de wijzigingen in het handboek 2018 opgenomen. Die wijzigingen vallen in de volgende categorieën:

- Methodische wijzigingen. Dit zijn wijzigingen die op deelonderwerpen een andere methode impliceren dan in het handboek 2017.
- Wijzigingen voor aanscherpen en verduidelijking van de in het handboek 2017 gehanteerde methoden.
- Wijzigingen in of toevoegingen aan definities.
- Wijzigingen gericht op het compacter maken van het handboek en het voorkomen van herhaling in de paragrafen. Het samenvoegen van het hoofdstuk waardering BOG/MOG en het hoofdstuk Intramuraal zorgvastgoed (ZOG) valt in deze categorie.
- Toevoegingen aan het handboek. Het hoofdstuk over de beleidswaarde is daar het grootste voorbeeld van.
- Wijzigingen over de context en procedures in het handboek. Daarvan is een voorbeeld het omgaan met aannemelijkheidsverklaringen.
- Wijzigingen in de parameters van het handboek. Hierbij gaat het om de macro-economische parameters, de parameters voor de waarderingen en wijzigingen in tarieven.

### 1.1. Wijzigingen op basis officiële rectificaties

- Begin 2017 is door het ministerie BZK een document gepubliceerd met officiële rectificaties op het handboek 2017. Deze rectificaties beschouwen wij als bekend en nemen wij integraal, voor zover het geen parameters betreft, over in het handboek 2018.
- Tevens wordt de officiële aanpassing overgenomen die het mogelijk maakt om in krimpgebieden te rekenen met het maximum van een uitpond- of doorexploteersscenario en niet alleen met een doorexploteersscenario.

### 1.2. Status van deze nota

- Dit is de definitieve versie van dit document.
- In dit document zijn de majeure wijzigingen verwerkt zoals die zijn gedaan in de definitieve versie van het waarderingshandboek.

## 2. Methodische wijzigingen

Het validatieonderzoek 2017 gaf geen aanleiding tot methodische wijzigingen anders dan de verplichting tot full taxatie van woongelegenheden in krimp gebieden. Het onderzoek leidt uiteraard wel tot aanpassingen van de parameters.

### 2.1. Omgaan met een streefhuur/markthuur die lager is dan de opgevoerde contracthuur

Toegevoegd is paragraaf 5.2.5.3 met de volgende tekst:

In paragraaf 9.2.3 in het hoofdstuk beleidswaarde is een ingekorte, op de streefhuur gerichte, versie van de tekst ingevoegd.

Het is mogelijk dat de opgevoerde contracthuur hoger is dan de markthuur en/of de maximale huur volgens het WWS, of in het geval van beleidswaarde hoger dan de streefhuur. Dit roept de vraag op hoe om te gaan met deze situatie.

- Alleen als de contracthuur van een gereguleerde woning bij aanvang hoger is dan de maximale huur volgens het WWS, dan moet bij aanvang gerekend worden met de lagere maximum huur.
- In situaties waarin de markthuur of streefhuur van gereguleerde woning lager is dan de contracthuur, maar de contracthuur lager is dan de maximale huur, dan wordt met de contracthuur als aanvangshuur gerekend en niet met de lagere markt- of streefhuur. Dit geldt voor gereguleerde woningen. Voor vrije sector



woningen wordt in het geval de contractuur hoger is dan markthuur sowieso altijd met de contractuur als aanvangshuur gerekend. Huuraanpassing vindt dan pas bij mutatie plaats.

**Verwerkt in paragrafen 5.2.5.3 en 9.2.3**

## 2.2. Indexatie leegwaarden parkeren

De leegwaarde van Parkeren wordt met de prijsinflatie geïndexeerd.

**Verwerkt in paragraaf 7.2.1**

## 3. Wijzigingen voor aanscherpen en verduidelijking

### 3.1. Opslag 15% huur bij beschermd stads- en dorpsgezicht alleen bij aantoonbare kosten.

In de tekst van het handboek zijn de voorwaarden opgenomen waaraan moet worden voldaan om de 15% huuropslag bij bescherm dorps- en stadsgezicht mogelijk te maken.

**Verwerkt in paragraaf 5.1**

### 3.2. Aanscherpen regels hoe om te gaan bij geen contract bij BOG/MOG

In het handboek zijn de regels aangescherpt voor de omgang met (delen van) complexen waarvoor geen contract voorhanden is.

- Voor dergelijke m<sup>2</sup> VVO zijn alle objectgegevens nodig met uitzondering van ingangs- en einddatum contract, en contractuur.
- Verondersteld wordt dat van de eerste dag van de beschouwingsperiode het object leegstaat gedurende de periode aanvangsleegstand zoals vermeld in het handboek
- Verondersteld wordt dat het object na die periode van leegstand verhuurd wordt tegen de markthuur.

**Verwerkt in paragraaf 6.2.2.4**

### 3.3. Verduidelijk omgaan met BOG/MOG/ZOG contracten met ingangsdatum ná 1 januari 2019

Paragraaf 6.2.2.5 toegevoegd met volgende tekst:

Indien een contract wordt opgevoerd met een ingangsdatum na 1 januari 2019 dan gelden de volgende principes:

- De periode vanaf 1 januari 2019 tot de ingangsdatum van het contract moet als leegstand worden opgevat.
- De opgevoerde contractuur heeft in dat geval als peildatum de ingangsdatum van het contract, tenzij uitdrukkelijk anders is vermeld.

**Verwerkt in paragraaf 6.2.2.5**

### 3.4. Aanscherpen regels hoe om te gaan het herzieningshuur/markthuur bij mutatie

In het handboek zijn de regels aangescherpt voor de omgang met herzienings-/markthuur bij mutatie.

- Indien het object geen verlenging heeft (verlengen nee), dan bij elke mutatie overgaan naar de geïndexeerd markthuur
- Indien het object wel verlenging heeft (verlengen ja) dan:
  - Als herzieningshuur is opgevoerd, dan bij mutatie altijd naar de geïndexeerde herzieningshuur.
  - Als geen herzieningshuur is opgevoerd, dan bij mutatie altijd naar de geïndexeerde markthuur.
- Er wordt een spreadsheet met rekenvoorbeeld gepubliceerd hoe de huurstream wordt berekend gegeven bovengenoemde feiten en de opmerkingen in 3.3 en het feit dat huurcontracten niet persé, of per definitie zelden, de kalenderjaren volgen.

**Verwerkt in paragraaf 6.2.2.6**



### 3.5. Beter aangeven of een gegeven een complex- of een objectgegeven betreft

De tekst van het handboek is nauwkeurig gecontroleerd op dit aspect en het onderscheid is daarbij duidelijk aangebracht.

**Verwerkt in de tabellen objectgegevens in de paragrafen 5.1, 6.1 en 7.1**

### 3.6. Methode voor het bepalen van een kasstroom medio jaar niet voorgeschreven

De huidige tekst in het handboek is gehandhaafd en de uitwerking van de berekening is van suggesties voorzien, maar vrijgelaten.

**Verwerkt in paragraaf 3.4.2**

### 3.7. Aanscherpen, eenduidig maken en verder verduidelijking van rekenregels voor bepaling eindwaarde

De rekenregels voor de bepaling van de eindwaarde zijn helderder omschreven en duidelijker toegelicht.

- Tegenstellingen tussen voorbeelden en tekst in handboek opgeheven.
- Terminologie volledig eenduidig gemaakt. Voorbeeld zijn de drie huurcomponenten benoemd in 5.2.18: deel dat al geharmoniseerd is in jaar 15, deel dat nog geharmoniseerd wordt na jaar 15, deel dat niet geharmoniseerd is na jaar 15.
- Er wordt een Excel model gepubliceerd dat ten grondslag ligt aan de voorbeelden in de bijlagen en dat de rekenregels expliciteert.
- Uitgebreide toelichting in bijlage 8.
- Toegevoegd paragraaf 5.2.18.4 over de correctiefactor verkoopkosten en -opbrengsten in de eindwaarde uitponden.

**Verwerkt in bijlage 8, paragraaf 5.2.18 en specifiek paragraaf 5.2.18.4**

### 3.8. Alle normen en parameters in tabellen

De nog resterende parameters die in de lopende tekst waren opgenomen zijn expliciet in een tabel opgenomen.

**Verwerkt in bijvoorbeeld paragraaf 5.2.10.2 over de mutatiekans bij uitponden).**

### 3.9. Toelichting berekening verhuurderheffing

Aan paragraaf 5.2.4.6 van het handboek over de verhuurderheffing is onder de kop "Toelichting berekening verhuurderheffing" een toelichting op de berekening van de heffing zowel in het doorexploteer- als uitpondscenario opgenomen.

**Verwerkt in paragraaf 5.2.4.6**

### 3.10. Omgaan met aanvangsleegstand woongelegenheden

In de paragrafen 5.2.9.1 en 5.2.9.2 is extra tekst toegevoegd over het omgaan met aanvangsleegstand.

**Verwerkt in paragraaf 5.2.9**

### 3.11. Uitsfaseren aannemelijkheidsverklaring

De verplichte markttechnische update voor het portfeuilledeel dat reeds eerder door taxateur is getaxeerd, vervalt. Ook voor dit deel kan de aannemelijkheidstoets (AT) worden toegepast. Verwerkt in paragraaf 2.5 en 9.2

Over het meerjarenperspectief voor wat betreft het omgaan met aannemelijkheidstoets en markttechnische update loopt er nog discussie tussen diverse partijen (accountants, taxateurs, ministerie). Daarom is dit nog niet opgenomen in het handboek.

**Verwerkt in paragrafen 2.5 en 9.2**



### 3.12. Aanpassing doorlooptijd “Groeipad gebruiksovervlakte”

Aangepaste tekst in Paragraaf 2.6 over het vernieuwde tijdsplan voor het op orde brengen van GO-metraging. Gemeenten en woningcorporaties krijgen zo gelegenheid tot samenwerking en synergie door gelijklopend tijdsplan.

**Verwerkt in paragraaf 2.6**

### 3.13. Beter aangeven dat waarderingcomplex uit BOG-MOG-ZOG eenheden kan bestaan.

Als wordt voldaan aan de beschrijving van het waarderingcomplex (locatie, bouwperiode, fysiek, logischerwijs in één verkoop), dan kan het inderdaad voorkomen dat BOG-MOG-ZOG in één waarderingcomplex gecombineerd is. Er zijn bijvoorbeeld situaties denkbaar dat er BOG-MOG ruimtes voorkomen in een gebouw dat dominant als ZOG (intramuraal) wordt verhuurd. Ook andere combinaties lijken mogelijk.

**Verwerkt in paragraaf 3.5**

## 4. Toevoegingen aan het handboek

### 4.1. Beleidswaarde als hoofdstuk in handboek

De Beleidswaarde is opgenomen als integraal onderdeel van het handboek in Hoofdstuk 9.

**Verwerkt in hoofdstuk 9**

### 4.2. Verplichte full-waardering voor krimpgebieden.

In het handboek is de verplichte full versie voor woningen in krimpgebieden wederom opgenomen. Het betreft paragraaf 2.4:

Indien de huursom van reguliere woningen die gelegen zijn in krimp- of aardbevingsgebied gecombineerd met de huursom van studentenwoningen en extramuraal zorgwoningen gezamenlijk meer dan 5% van de totale huursom uitmaakt of van de DAEB-tak of de niet-DAEB tak afzonderlijk. Al deze woningen moeten dan full worden gewaardeerd. [...].

**Verwerkt in paragraaf 2.4**

### 4.3. Afronding

Het geëxpliciteerde uitgangspunt is dat in berekening niet tussentijds wordt afgerond en dat desgewenst alleen het eindresultaat wordt afgerond (marktwaarde, beleidswaarde, beleidswaarde afslagen). De gehanteerde rekenvoorbeelden en voorbeeldkasstromen in het handboek gebruiken afronding alleen om de tekst leesbaar te maken. Als in sommige gevallen de som van afgeronde getallen niet gelijk is aan het afgeronde resultaat (bijvoorbeeld de afslagen beleidswaarde), dan is dat een consequentie van de weergave.

**Verwerkt in paragraaf 3.4.5.**

### 4.4. Certificering software

In het huidige accountantsprotocol is opgenomen dat het gewenst is dat rekenmodellen die gebruikt worden voor de berekening van de marktwaarde zijn gecertificeerd volgens de accountantsnorm COS3000. De accountant toetst de werking bij de individuele corporatie om vast te stellen dat de aandachtspunten in de COS 3000 assurance rapportages bij de rekenmodellen adequaat bij de individuele corporatie zijn geadresseerd. Indien rekenmodellen niet zijn gecertificeerd zal de controlerend accountant aanvullend de werking van het rekenmodel bij de toegelaten instelling controleren.

**Verwerkt in paragraaf 2.2**

### 4.5. Kwaliteitskortingsgrens

In paragraaf 9.1.2 (vrijheidsgraad markthuur) is aangevuld dat de externe taxateur in de full versie mag afwijken van de kwaliteitskortingsgrens voor studenteenheden.

**Verwerkt in paragraaf 9.1.2.**



#### 4.6. Doorexploiteer en uitpondscenario bij krimp- en/of aardbevingsgebieden

Het verplichte doorexploiteerscenario voor reguliere woningen in krimp- of aardbevingsgebieden is komen te vervallen. De teksten in 3.6 en 5.2.20 zijn aangepast.

**Verwerkt in paragrafen 3.6. en 5.2.20**

#### 4.7. Schematische vrijheid voor woningen -> toevoeging gebruik subtypes

Verwerkt in paragraaf 9.1.1

Onder schematische vrijheid kan voor reguliere woningen ook worden verstaan dat de taxateur kiest voor een andere subtypering dan op grond van de basisversie is voorgeschreven. Zo mag een externe taxateur bijvoorbeeld in de full versie taxatie afwijken van het voorschrift dat meerkamerwoningen die niet onzelfstandig worden verhuurd via MGW danwel EGW moeten worden gewaardeerd en hiervoor de gegevens van Studenteenheden gebruiken.

**Verwerkt in paragraaf 9.1.1**

### 5. Overige wijzigingen

#### 5.1. Omgaan met een contract met ingangsdatum ná waarderingsdatum BOG/MOG/ZOG

Vanuit de softwarebouwers werd de vraag gesteld hoe om te gaan met een contract waarvan de ingangsdatum ligt ná de waarderingsdatum, d.w.z. ná 1 januari 2019?

- Paragraaf 6.2.2.5 toegevoegd over dit onderwerp
- Periode tot aan ingangsdatum contract beschouwen als leegstand
- Opgevoerde actuele contractuur wordt beschouwd als contractuur op tijdstip ingangsdatum contract.

**Verwerkt in paragraaf 6.2.2.5**

#### 5.2. Indexeren splitsingskosten in uitpondscenario

In de reguliere situatie hoeven splitsingskosten niet te worden geïndexeerd omdat ze vallen op het moment primo jaar 1. Bij een exploitatieverplichting vind uitponden echter pas vanaf jaar 8 plaats en vallen deze kosten primo jaar 8. De splitsingskosten moeten daarom worden geïndexeerd. Daarbij geldt:

- Juridische splitsingskosten worden geïndexeerd met de loonstijging
- Technische splitsingskosten (alleen in de full versie) worden geïndexeerd met de bouwkostenstijging.

In paragraaf 5.2.13 is daarvoor een blokje tekst opgenomen.

**Verwerkt in paragraaf 5.2.13**

#### 5.3. Toevoegen objectgegevens “gesplitst complex” voor parkeergelegenheden

Voor parkeergelegenheden geldt het maximum van een doorexploiteer- of uitpondscenario. Hoewel in 7.2.6 wel het bedrag voor de splitsingskosten is opgenomen, bevatte tabel 58 in 7.1. niet het objectgegevens dat aangeeft of een complex reeds gesplitst is. Daarmee ontbrak een gegeven om te bepalen óf splitsingskosten wel of niet meegerekend moeten worden conform de waardering van woongelegenheden.

- Aan de tabel 58 met objectgegevens van een parkeergelegenheid in 7.1. is het objectgegevens “gesplitst complex” toegevoegd.

**Verwerkt in paragraaf 7.1**

### 6. Wijzigingen voortkomend uit Q & A's bij het handboek 2017

- De bij het handboek 2017 gestelde vragen en antwoorden (Q & A's) nemen wij op in een bijlage
- Alle Q & A's worden, voor zover ze niet al een plek vonden in bovengenoemde wijzigingen, geïntegreerd in het handboek 2018.

**Verwerkt in diverse paragrafen.**





## 7. Bijlage: Q & A's handboek 2017

Vanaf welk moment dient een corporatie over eigen ingemeten m2 GBO conform de NEN 2580 te beschikken?	Groei-pad aangepast in handboek	GEREED	
Met welke index moeten de splitsingskosten worden geïndexeerd naar jaar 8 bij toepassing van de 7-jaars exploitatieverplichting?	De splitsingskosten moeten worden geïndexeerd met de bouwkostenindex.	GEREED. OPGENOMEN IN 4.2 EN IN 5.2.10.3	LET OP: In tegenstelling tot Q&A: juridische splitsingskosten index LOONSTIJGING, technische splitsingskosten index bouwkostenstijging.
Hoe moet met een gesplitst complex worden omgegaan als een deel van het complex al wel gesplitst is en het andere deel nog niet?	Indien het waarderingscomplex nog niet geheel is gesplitst, moet bij het objectgegeven worden aangegeven dat het gehele complex nog niet gesplitst is. De splitsingskosten moeten vervolgens alleen over het aantal nog te splitsen vhe worden berekend  REACTIE SOFTWAREBOUWER: 06 – dit antwoord impliceert dat gesplitst geen complex maar een objectgegeven is! Dit heeft implicaties voor de software! Wat moet het worden?	GEREED	
Hoe dient het objectgegeven “mogelijkheid van verkoop” te worden geïnterpreteerd?	Dit moet zo worden geïnterpreteerd dat de mogelijkheid van verkoop beperkt is als hier een juridische grondslag voor is. Dit is bijvoorbeeld het geval als de gemeente een verkoopbeklemming heeft opgelegd of indien dit in een koopovereenkomst is vastgelegd.	GEREED	



<p>Wanneer moet een verhuureenheid worden gewaardeerd als extramurale zorgwoning?</p>	<p>In principe kan in elke woongelegenheid extramurale zorg verleend worden door een zorgaanbieder. In het handboek marktwaardering gaat echter om woningen die naar aard en gebruik geen logische andere aanwendbaarheid kennen dan als zorgwoning. Dit is het geval bij onder andere aanleunwoningen of serviceflats. In deze gevallen zijn er geen of weinig andere doelgroepen dan zorgbehoevenden geïnteresseerd in het huren of kopen van de woning.</p>	<p>GEREED</p>	
<p>Kan een complex deels in een krimpgemeente liggen?</p>	<p>Scheiding van het complex in twee delen is het meest logische; de locatie van een verhuureenheid is namelijk meebepalend voor de vraag of verhuureenheden tot één complex kunnen behoren. Voor het complex(gedeelte) in krimpgebied moet mogelijk de full versie worden toegepast; zie het schema op pagina 60 van het handboek. Voor het complex(gedeelte) buiten de krimpgemeente bestaat de keuze om deze via de basis- of via de full versie te waarderen.</p>	<p>GEREED</p>	



<p>Voor welke woningen geldt de 7-jaars exploitatieverplichting?</p>	<p>De exploitatieverplichting van 7 jaar is het gevolg van de gewijzigde verkoopregels per 1-4-2017 (BTIV artikelen 22 t/m 27). De exploitatieverplichting is van toepassing op (en moet dus ingerekend worden voor) alle genoemde woningen in artikel 26, lid 1 sub a van het BTIV <a href="http://wetten.overheid.nl/BWBR0036702/2017-07-12#HoofdstukIV_Paragraaf3_Artikel260">http://wetten.overheid.nl/BWBR0036702/2017-07-12#HoofdstukIV_Paragraaf3_Artikel260</a> (<a href="http://wetten.overheid.nl/BWBR0036702/2017-07-12#HoofdstukIV_Paragraaf3_Artikel260">http://wetten.overheid.nl/BWBR0036702/2017-07-12#HoofdstukIV_Paragraaf3_Artikel260</a> ). Met andere woorden: alle vhe met maximaal 144 WWS-punten en alle gemengd gereguleerde complexen (complexen waarbij meer dan 10% van de woningen maximaal 144 WWS-punten hebben). Voor gemengd geliberaliseerde complexen (complexen waarbij minder dan 10% van de woningen maximaal 144 WWS-punten hebben) geldt de exploitatieverplichting niet (dus ook niet voor de enkele woningen in het complex met minder dan 144 WWS-punten).</p>	<p>GEREED</p>	
--	---	---------------	--