

Bijlage 2 bij de Regeling van de Minister voor Wonen en Rijksdienst van 3 december 2015, nr. 2015-0000624698, houdende wijziging van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015

Bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen 2015

Handboek modelmatig waarden marktwaarde – Actualisatie peildatum 31 december 2015

Inhoudsopgave

1.	Vooraf	9
2.	Inleiding	11
2.1.	Juridisch kader	11
2.2.	Algemene uitgangspunten.....	11
3.	Nadere kaderstelling.....	13
3.1.	Doel van de waardering	13
3.2.	Typen vastgoed	13
3.3.	Marktwaarde en markthuur	13
3.4.	Waarderingsmethodiek.....	14
3.5.	Waarderingscomplex	14
3.6.	Doorexploiteer- en uitpondscenario	14
3.7.	Verhuureenheden in exploitatie buiten de landsgrenzen.....	15
4.	Macro-economische parameters.....	16
4.1.	Prijsinflatie.....	16
4.2.	Loonstijging	16
4.3.	Bouwkostenstijging	16
4.4.	Leegwaardestijging	17
5.	Woongelegenheden	18
5.1.	Objectgegevens.....	18
5.2.	Modelparameters	19
6.	Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed.....	31
6.1.	Objectgegevens.....	31
6.2.	Modelparameters	32
7.	Parkeergelegenheden	39
7.1.	Objectgegevens.....	39
7.2.	Modelparameters	40
8.	Intramuraal zorgvastgoed	46
8.1.	Objectgegevens.....	46
8.2.	Modelparameters	47
9.	Full versie	53
9.1.	Vrijheidsgraden	53
9.2.	De rol van en de opdrachtverlening aan de externe taxateur	54
10.	Bijlage 1: Definities.....	56

1. Vooraf

Op grond van de nieuwe Woningwet dienen toegelaten instellingen voor de jaarrekening het vastgoed in exploitatie te waarden op basis van marktwaarde. Invoering van de marktwaarde als waarderingsgrondslag is voor veel toegelaten instellingen ingrijpend en vergt een grote omslag in de wijze waarop het waarderingsproces wordt uitgevoerd. Een aantal toegelaten instellingen heeft deze stap al eerder gezet. Voor een groot deel van de toegelaten instellingen vormt de waardering op marktwaarde onbekend terrein. Dit waarderingshandboek beoogt deze toegelaten instellingen te ondersteunen in het proces om tot waardering op marktwaarde te komen. Daarnaast levert dit

handboek ook een bijdrage aan uniformering en transparantie van de waarderingen bij alle toegelaten instellingen, mede door de onderlinge vergelijkbaarheid te vergroten.

De vorige versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde werd op 17 juni 2015 gepubliceerd als onderdeel van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (bijlage 2). Dat handboek had als peildatum 31 december 2014. Voor het gebruik van het handboek over verslagjaar 2015 is een actualisatie nodig. Het handboek in deze bijlage is de geactualiseerde versie van het handboek met als peildatum 31 december 2015. De actualisatie is in opdracht van de minister voor Wonen en Rijksdienst uitgevoerd door Ortec Finance. Deze actualisatie van het handboek geeft een basis voor de waardering op marktwaarde van het vastgoed in exploitatie op peildatum 31 december 2015. Deze waardering zal in het kader van de verantwoordingsgegevens (dVi) op 1 juli 2016 aangeleverd dienen te worden.

Bij de totstandkoming van dit handboek is gebruik gemaakt van waarderingen bij de toegelaten instellingen die in de jaarrekening 2014 het vastgoed in exploitatie op marktwaarde hebben gewaardeerd. Met deze waarderingsgegevens is het handboek gevalideerd via backtesting. Verder is bij verschillende marktpartijen informatie opgevraagd over de marktontwikkelingen in 2015. Deze informatie is verwerkt in het handboek. Ook is met diverse betrokken partijen gesproken over de actualisatie. De opmerkingen en aanvullingen op het eerdere handboek met prijspeil 2014, die op basis van gesprekken en schriftelijke reacties zijn ontvangen, zijn waar mogelijk verwerkt in dit handboek.

De belangrijkste wijzigingen die in het handboek zijn doorgevoerd, zijn de actualisatie van de hoogte van de normen en de parameters naar peildatum 31 december 2015 en de verfijning van de wijze waarop de eindwaarde wordt berekend. Verder is de rol van en de opdrachtverlening aan de externe taxateur nader uitgewerkt. Daarnaast is de tekst op verschillende plaatsen verduidelijkt en is een bijlage met definities toegevoegd.

2. Inleiding

2.1. Juridisch kader

In de nieuwe Woningwet, artikel 35 lid 2, is opgenomen dat toegelaten instellingen in het kader van de jaarrekening, het vastgoed in exploitatie dienen te waarderen op actuele waarde, waaronder in dit verband dient te worden verstaan de marktwaarde, overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Hiermee is de mogelijkheid die bestond op basis van BW2 en de Richtlijnen voor de jaarrekening, om het vastgoed ook op historische kosten of bedrijfswaarde te waarderen, beëindigd.

Het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015 heeft in artikel 31 nadere uitwerking gegeven aan het genoemde wetsartikel. In het artikel is aangegeven dat de marktwaarde op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen berekend dient te worden (de DCF-methode).

Verder dient op basis van artikel 31 van het BTIV bij de waardering onderscheid te worden gemaakt naar de volgende categorieën:

- Woongelegenheden
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed
- Parkeergelegenheden
- Intramuraal zorgvastgoed

Bij de waardering van het vastgoed dient voorts een doorexploteer- en een uitpondscenario te worden onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen.

De verplichting om het vastgoed in exploitatie op marktwaarde te waarderen, gaat in met de jaarrekening over 2016. Daaraan voorafgaand zal de Autoriteit woningcorporaties over verslagjaar 2015 als onderdeel van de verantwoordingsgegevens separaat de marktwaarde van het vastgoed opvragen bij de toegelaten instellingen.

2.2. Algemene uitgangspunten

Dit waarderingshandboek is onderdeel van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting en geeft nadere uitwerking aan de Woningwet en het BTIV2015 met betrekking tot de wijze waarop de waardering van het vastgoed in exploitatie ten behoeve van de jaarrekening van toegelaten instellingen dient plaats te vinden. Het handboek zorgt voor vergelijkbaarheid en biedt ondersteuning aan de grote groep toegelaten instellingen die nog geen ervaring met marktwaarde heeft. Het levert daarmee een bijdrage aan de beperking van de administratieve lasten en fungeert daarmee als bindend kader voor alle toegelaten instellingen voor de wijze waarop de marktwaarde in het kader van de jaarrekening en de balansopstellingen voor de DAEB- en de niet-DAEB tak dienen te worden opgesteld.

In het handboek zijn twee benaderingen onderscheiden: de basisversie en de full versie. De basisversie biedt de mogelijkheid om op portefeuilleniveau tot een aannemelijke marktwaarde te komen. De full versie stelt de toegelaten instelling in staat om op het niveau van de afzonderlijke complexen, met ondersteuning van een externe taxateur, de aannemelijke waarde te bepalen. Bij de uitwerking van het handboek zijn verschillende uitgangspunten in acht genomen:

- De marktwaarde is van de "markt". Op basis van dit uitgangspunt is aansluiting gezocht bij de (inter)nationale richtlijnen over de wijze waarop de marktwaarde van vastgoed dient te worden bepaald. Bij het opstellen van het handboek is gebruik gemaakt van beschikbare marktgegevens om te borgen dat de waardering op basis van het handboek aansluit bij de markt.
- Er is een balans gezocht tussen enerzijds uniformering van de waardering en anderzijds ruimte voor maatwerk. Uniformering waar mogelijk om de transparantie en de onderlinge vergelijkbaarheid te bevorderen. Maatwerk waar nodig om desgewenst rekening te kunnen houden met specifieke omstandigheden. Daarnaast biedt maatwerk de mogelijkheid om tot een grotere nauwkeurigheid van de waardering te komen, binnen de algemene kaders ten

- behoefte van de uniformering. Dit gaat met hogere lasten voor de toegelaten instelling gepaard, maar daar staat de mogelijkheid tot een betere vastgoedsturing tegenover.
- Bij de toepassing van de basisversie van het waarderingshandboek komt een waardering van het vastgoed tot stand, die ten behoeve van de jaarrekening op het niveau van de totale vastgoedportefeuille, onderscheiden naar DAEB en niet-DAEB, tot een bruikbare waarde leidt. Voor afzonderlijke complexen is een waardering zonder maatwerk niet altijd voldoende om daarop beleid te baseren en beslissingen te nemen.
 - Toegelaten instellingen die de waardering ook willen gebruiken voor professionele vastgoedsturing, hebben daartoe de ruimte via maatwerk zoals weergegeven in de full versie. Deze ruimte dient voldoende groot te zijn om de gewenste nauwkeurigheid te bereiken die noodzakelijk is voor de vastgoedsturing. Op deze wijze sluit de waardering ten behoeve van de jaarrekening aan bij de waardering ten behoeve van de vastgoedsturing. Het is de eigen verantwoordelijkheid en keuze van de toegelaten instelling of, en zo ja in welke mate, de mogelijkheden van maatwerk worden toegepast.
 - Als een toegelaten instelling maatwerk toepast, is dat alleen mogelijk met tussenkomst van een externe taxateur. Op de in het handboek benoemde onderdelen, heeft de externe taxateur de ruimte om op basis van het principe "pas toe of leg uit" tot aanpassingen over te gaan en daarmee tot een betere waardering te komen. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd worden door de taxateur verstrekt aan de toegelaten instelling en zijn op aanvraag beschikbaar bij de toegelaten instelling voor de Autoriteit woningcorporaties.

3. Nadere kaderstelling

3.1. Doel van de waardering

Het waarderingsprotocol van dit handboek heeft tot doel een waardering van het vastgoed op basis van marktwaarde op te leveren ten behoeve van de jaarrekening van toegelaten instellingen. Op deelpartefeuilleniveau, onderscheiden naar DAEB en niet-DAEB, dient de waardering een goed beeld van de marktwaarde van het vastgoed op te leveren. Dit impliceert dat de waardering op complexniveau gemiddeld genomen wel een goed beeld geeft, maar dat er mogelijk complexen zijn met een te hoge en complexen met een te lage waardering.

Toegelaten instellingen gebruiken de waardering van het vastgoed niet alleen voor de jaarrekening, maar ook voor de vastgoedsturing. Deze toegelaten instellingen willen voor elk afzonderlijk complex de aannemelijke waarde vastgesteld hebben. Dit handboek biedt daartoe ook de mogelijkheid. In dat geval kan met ondersteuning van een externe taxateur een waardering worden vastgesteld die zowel voor de jaarrekening als voor de vastgoedsturing kan worden gebruikt.

In dit waarderingshandboek worden derhalve twee versies voor de waardering beschreven:

- De basisversie
- De full versie

De basisversie vormt het uitgangspunt van alle marktwaardewaarderingen. Deze versie wordt gedetailleerd uitgewerkt in dit handboek. Alle toegelaten instellingen hebben de vrijheid om de full versie toe te passen. De full versie maakt gebruik van vrijheidsgraden. Dit betekent dat op genoemde onderdelen kan worden afgeweken van de parameters zoals opgenomen in de basisversie. Het is de eigen verantwoordelijkheid en keuze van de toegelaten instelling of, en zo ja, op welke onderdelen van de waardering de full versie wordt toegepast. Daarbij geldt het principe "pas toe, of leg uit". Dit houdt in dat op die onderdelen van de waardering waar de full versie wordt toegepast, een onderbouwing noodzakelijk is van de keuze door een externe taxateur.

3.2. Typen vastgoed

In dit handboek worden verschillende typen vastgoed onderscheiden te weten:

1. Woongelegenheden: eengezinswoningen (EGW), meergezinswoningen (MGW), studenteneenheden en zorgeenheden (extramuraal).
2. Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG).
3. Parkeergelegenheden: parkeerplaatsen en garageboxen.
4. Intramuraal zorgvastgoed.

Voor elk van de verschillende typen vastgoed wordt gebruik gemaakt van eigen waarderingsmodel. In de bijlage zijn de definities en een overzicht van de verhuureenheden per type opgenomen

3.3. Marktwaarde en markthuur

Ten aanzien van de verschillende waardebegrippen sluit dit handboek aan bij internationale richtlijnen, zoals die zijn vastgelegd door middel van de International Valuation Standards (IVS) en de European Valuation Standards (EVS). De definitie van marktwaarde is:

"Het geschatte bedrag waarvoor het object op de waardepeildatum, na behoorlijke marketing, zou worden overgedragen in een marktconforme transactie tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper, waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang."¹

Ook wordt ten aanzien van de definitie van de markthuur aangesloten bij de IVS en de EVS. De definitie voor markthuur luidt:

¹ Praktijkhandreiking Nederlandse Vastgoedtaxaties Commercieel Vastgoed, p. 18. .

"Het geschatte huurbedrag waarvoor het object op de waardepeildatum na behoorlijke marketing, onder de voorwaarden van de huurovereenkomst in een marktconforme transactie zou worden verhuurd door een bereidwillige verhuurder en een bereidwillige huurder, waarbij elk der partijen zou hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang."²

3.4. Waarderingsmethodiek

Er bestaan verschillende mogelijkheden om de waardering van vastgoed uit te voeren. Zoals gebruikelijk is in de woningsector³, volgt dit handboek de inkomstenbenadering, en meer specifiek de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Ook ten aanzien van deze methode volgt het handboek de internationale definities.⁴ Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een discontovoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, resp. betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van 15 jaar.

3.5. Waarderingscomplex

Om te komen tot een marktwaardewaardering van het vastgoed, wordt het gehele bezit, dat wil zeggen alle verhuureenheden van de toegelaten instelling, opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Er bestaat geen minimum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Dit betekent dus dat een waarderingscomplex ook uit één verhuureenheid kan bestaan. Eveneens geldt dat geen maximum aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex wordt voorgeschreven.

Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit DAEB en niet-DAEB vastgoed. In dat geval dient, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst te worden in een deel dat aan het DAEB vastgoed, resp. aan het niet-DAEB deel kan worden toegerekend.

3.6. Doorexploiteer- en uitpondscenario

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploiteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

Het doorexploiteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd. Daarbij wordt verondersteld dat elk jaar bij een deel van de verhuureenheden, de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt de eenheid opnieuw verhuurd en wordt de huur na mutatie opgetrokken naar de potentiële huur, die bepaald is op basis van de markthuurl of de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel. Aan het einde van de 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen en de eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar het heden en opgeteld om tot een waarde in het doorexploiteerscenario te komen.

² Praktijkhandreiking Nederlandse Vastgoedtaxaties Commercieel Vastgoed, p. 20

³ Zie onder meer RJ213. van de Raad voor de Jaarverslaglegging.

⁴ IVSC; Discounted Cash Flow. Technical Information Paper 1, 2012.

In het uitpondscenario wordt verondersteld dat verhuureenheden bij mutatie leeg worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet opgetrokken, maar wordt daarvoor in de plaats een verkoopkasstroom opgenomen. Na de 15-jarige DCF-periode wordt de eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden bepaald. De kasstromen en de eindwaarde worden contant gemaakt en vervolgens opgeteld om tot de waarde in het uitpondscenario te komen.

Bij woongelegenheden en parkeergelegenheden worden de verhuureenheden in het waarderingscomplex eerst afzonderlijk gewaardeerd volgens beide scenario's. De waarde op basis van het doorexploiteerscenario, resp. het uitpondscenario is de som van de waarde van alle verhuureenheden in het waarderingscomplex. Nadat de waarden op basis van beide scenario's zijn bepaald, leidt de hoogste waarde van de twee scenario's uiteindelijk tot de marktwaarde van het waarderingscomplex.

3.7. Verhuureenheden in exploitatie buiten de landsgrenzen

Voor verhuureenheden buiten de Nederlandse landsgrenzen geldt dat de waardering dient plaats te vinden met inschakeling van een externe taxateur. De reden hiervoor is dat het handboek betrekking heeft op de Nederlandse situatie en niet op vastgoed in het buitenland.

4. Macro-economische parameters

Om de te verwachte kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van macro-economische parameters. Het gaat hierbij om de prijsinflatie, de loonstijging, de bouwkostenstijging en de leegwaardestijging. De parameters worden hierna weergegeven.

4.1. Prijsinflatie

De prijsinflatie wordt als basis gehanteerd voor de jaarlijkse indexering van de volgende posten:

- de contracthuur, exclusief de boveninflatoire opslag;
- de maximale huur en de liberalisatiegrens volgens het woningwaarderingstelsel;
- de markthuur;
- de belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten.

Voor 2015 en 2016 wordt aangesloten bij de meest recente prognose van het Centraal Planbureau (CPB)⁵. Voor het restant van de prognoseperiode wordt aangesloten bij de lange termijn verwachting, conform het (maximale) streven van de Europese Centrale Bank (ECB).

	2015	2016	2017	2018 e.v.
Prijsinflatie	0,50%	1,10%	2,00%	2,00%

Tabel 1 prijsinflatie

4.2. Loonstijging

De loonstijging vormt het uitgangspunt voor de stijging van de beheerkosten, exclusief de zakelijke lasten.

Voor 2015 en 2016 wordt aangesloten bij de meest recente prognose van het CPB.⁶ Voor het restant van de prognoseperiode wordt aangesloten bij de reële groei van de lonen in het verleden, die gemiddeld ongeveer 0,5% boven inflatie was. Dit sluit ook aan bij voorspellingen van het CPB en de ECB voor de arbeidsproductiviteitsgroei. De loonstijging vanaf 2017 is daarmee gelijk aan de prijsinflatie plus 0,5%.

	2015	2016	2017	2018 e.v.
Loonstijging	1,30%	1,40%	2,50%	2,50%

Tabel 2 loonstijging

4.3. Bouwkostenstijging

De bouwkostenstijging vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten.

Voor de veronderstelde bouwkostenstijging wordt aangesloten bij de loonstijging. Zoals beschreven, wordt deze stijging voor 2015 en 2016 ontleend aan de meest recente prognose van het CPB. Voor het restant van de prognoseperiode geldt eveneens dat de bouwkostenstijging gelijk is gesteld aan de loonstijging.

	2015	2016	2017	2018 e.v.
Bouwkostenstijging	1,30%	1,40%	2,50%	2,50%

Tabel 3 bouwkostenstijging

⁵ Centraal Planbureau, Macro-economische verkenning, p. 85, september 2015

⁶ Idem.

4.4. Leegwaardestijging

De leegwaardestijging vormt de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario. Omdat er regionale verschillen zijn, is de leegwaardestijging voor elke provincie en voor de vier grote steden afzonderlijk weergegeven. Over 2014 en 2015 gaat het daarbij om de gerealiseerde stijgingen op basis van gegevens van het Kadaster. Vanaf 2016 is verondersteld dat de leegwaardestijging in 3 jaar geleidelijk uitkomt op 2,0%. Dit sluit aan bij de lange termijn verwachting dat de leegwaardestijging gelijk is aan de veronderstelde prijsinflatie.

	2014	2015	2016	2017	2018 e.v.
Groningen	2,00%	2,70%	2,50%	2,20%	2,00%
Friesland	-0,10%	2,40%	2,30%	2,10%	2,00%
Drenthe	0,10%	1,20%	1,50%	1,70%	2,00%
Overijssel	0,60%	0,70%	1,10%	1,60%	2,00%
Flevoland	1,60%	2,60%	2,40%	2,20%	2,00%
Gelderland	1,60%	2,10%	2,10%	2,00%	2,00%
Utrecht (provincie)	3,80%	3,90%	3,30%	2,60%	2,00%
Noord-Holland	4,50%	5,50%	4,30%	3,20%	2,00%
Zuid-Holland	2,40%	3,10%	2,70%	2,40%	2,00%
Zeeland	-0,40%	-0,70%	0,20%	1,10%	2,00%
Noord-Brabant	1,90%	2,10%	2,10%	2,00%	2,00%
Limburg	1,90%	2,30%	2,20%	2,10%	2,00%
Amsterdam	9,10%	9,90%	7,30%	4,60%	2,00%
's-Gravenhage	3,10%	4,10%	3,40%	2,70%	2,00%
Rotterdam	2,70%	5,00%	4,00%	3,00%	2,00%
Utrecht (gemeente)	5,50%	7,30%	5,50%	3,80%	2,00%
Nederland	2,30%	2,90%	2,60%	2,30%	2,00%

Tabel 4 leegwaardestijging naar provincie en de vier grote steden (Bron: Kadaster)

5. Woongelegenheden

In dit hoofdstuk worden de te hanteren gegevens en de uitgangspunten voor de waardebeoordeling van woongelegenheden uiteengezet. Voor de waardebeoordeling is het belangrijk om onderscheid te maken tussen de *objectgegevens* en de *modelparameters*. De objectgegevens zijn specifieke gegevens van de toegelaten instelling die op het niveau van de verhuureenheid beschikbaar dienen te zijn. Deze gegevens komen uit de basisadministratie van de toegelaten instelling. Naast de objectgegevens wordt gebruik gemaakt van de modelparameters. De modelparameters zijn die gegevens die noodzakelijk zijn voor de berekening van de marktwaarde. Over deze waarden geeft dit handboek uitsluitend.

5.1. Objectgegevens

De onderstaande tabel bevat een overzicht van de specifieke objectgegevens voor woongelegenheden van de toegelaten instelling. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen gegevens die betrekking hebben op het waarderingscomplex en op de afzonderlijke verhuureenheden.

Objectgegevens	Omschrijving
1. Waarderingscomplex	
Id waarderingscomplex	Unieke identificatiecode van het waarderingscomplex.
Mutatiekans	De gemiddelde mutatiekans per waarderingscomplex over de periode 2011 – 2015.
Aangeboden complex	Van het waarderingscomplex zijn reeds afzonderlijke verhuureenheden verkocht.
Gesplitst complex	Het waarderingscomplex is wel of niet voor verkoop van afzonderlijke verhuureenheden gesplitst.
Mogelijkheid van verkoop	Het maximaal aantal verkoopbare verhuureenheden als percentage van het totaal aantal verhuureenheden per waarderingscomplex.
2. Verhuureenheid	
Id verhuureenheid	Unieke identificatiecode van de verhuureenheid die aansluit bij de basisadministratie.
Postcode	Viercijferige postcode van de verhuureenheid.
Type verhuureenheid	Type verhuureenheid onderscheiden naar EGW, MGW, studenteneenheid, zorgeenheid (extramuraal).
Zelfstandige verhuureenheid	Betreft het wel of niet een zelfstandige verhuureenheid.
Gereguleerde verhuureenheid	Betreft het wel of niet een gereguleerde huurovereenkomst bij de verhuureenheid.
Bouwjaar	Bouwjaar van de verhuureenheid.
Oppervlakte	De gebruiksoppervlakte (GBO) van de verhuureenheid.
WWS-punten	Het aantal punten volgens het woningwaarderingstelsel van de verhuureenheid.
Actuele contractuur	De overeengekomen kale maanduur van de verhuureenheid op peildatum 31-12-2015.
Leegstand	Wel of geen leegstand bij de verhuureenheid.

WOZ-waarde	WOZ-waarde van de verhuureenheid voor belastingjaar 2015, die als waardepeildatum 01-01-2014 kent.
Achterstallig onderhoud	Wel of geen achterstallig onderhoud opgenomen in de meerjarenprognose.
Bedrag achterstallig onderhoud	Indien van toepassing, het bedrag waarmee het achterstallig onderhoud kan worden verholpen.
Erfpacht	Wel of geen erfpacht bij de verhuureenheid, met de indeling: nee, ja met erfpacht afgekocht, ja met erfpachtcanon.
Erfpachtcanon	Indien van toepassing, erfpachtcanon van de verhuureenheid, een bedrag per jaar.
Einddatum erfpachtcontract	Indien van toepassing, per verhuureenheid de einddatum van het erfpachtcontract.
Afkoopbedrag erfpacht	Indien van toepassing, het bedrag dat bij verkoop van de verhuureenheid als afkoop van de erfpacht is verschuldigd.

Tabel 5 objectgegevens voor woongelegenheden

5.2. Modelparameters

Met de modelparameters vindt de modelmatige waardering van de verhuureenheden in de waarderingscomplexen plaats, waarbij gebruik wordt gemaakt van de hierboven aangegeven objectgegevens. Het betreft hier de modelparameters voor de basisversie. In hoofdstuk 9 worden de vrijheidsgraden beschreven waar in de full versie gebruik van kan worden gemaakt om af te wijken van de basisversie.

5.2.1. Leegwaarde

De leegwaarde is de geschatte verkoopprijs op basis van de kosten koper, vrij van huur en overige lasten. De leegwaarde wordt als opbrengst in het uitpondscenario opgenomen, zodra de mogelijkheid tot de verkoop van een verhuureenheid zich voordoet.

De leegwaarde wordt gelijk gesteld aan de geïndexeerde WOZ-waarde. Hierbij wordt aangenomen dat de beschikbare WOZ-beschikking betrekking heeft op de waardepeildatum 1 januari 2014. De WOZ-waarde van de WOZ-beschikking dient dan te worden geïndexeerd met de leegwaardestijging van 2014 en 2015 om een leegwaarde te krijgen met peildatum 31 december 2015. Indien de WOZ-beschikking met waardepeildatum 1 januari 2014 nog niet beschikbaar is, dan wel de WOZ-beschikking met waardepeildatum 1 januari 2015 al beschikbaar is, dient deze waarde te worden aangepast zodanig dat de WOZ-waarde als objectgegeven de waardepeildatum 1 januari 2014 heeft.

5.2.2. Markthuur van woningen

De markthuur is de (kale) huurprijs per maand van een verhuureenheid die, uitgaande van optimale marketing en verhuur, kan worden gerealiseerd op de waardepeildatum 31 december 2015. In het doorexploiteerscenario wordt de markthuur gebruikt voor het bepalen van de nieuwe huur nadat een woning is gemuteerd. In het uitpondscenario speelt de markthuur een rol als sprake is van juridische belemmeringen. Door deze belemmeringen kan het voorkomen dat slechts een deel van de verhuureenheden in een complex mag worden verkocht. Indien dit deel is bereikt, mag vanaf dat moment niet meer worden verkocht in het uitpondscenario, maar zal bij mutatie sprake zijn van wederverhuur. In dat geval is de markthuur van belang bij het bepalen van de nieuwe huur na mutatie. Voorts dient bij leegstand ook de markthuur genomen te worden, in plaats van de contractuur.

Op basis van gegevens van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) over de gerealiseerde markthuren van woningen per maand over de periode januari 2013 tot en met juni 2015 is de

markthuur in procenten van de leegwaarde geschat op waardepeildatum 31 december 2015. De hoogte van de markthuur is daarbij afhankelijk van de volgende woningkenmerken:

- Leegwaarde ingedeeld in 16 klassen
- Bouwjaar ingedeeld in zes bouwjaarklassen
- Woningtype ingedeeld in twee typen
- Oppervlakte (GBO) ingedeeld in zes klassen
- COROP-gebied met 40 gebieden⁷

Bij de schatting is gebruik gemaakt van een referentiewoning. De keuze voor de referentiewoning heeft geen invloed op de hoogte van de markthuur van de andere woningen. Onderstaande tabel geeft de kenmerken van de referentiewoning weer.

Kenmerk	Klasse
Leegwaarde	> 175.000 ≤ 200.000
Bouwjaarklasse	≥ 1990
Woningtype	MGW
Oppervlakte	≥ 100 ≤ 149
COROP gebied	Agglomeratie 's-Gravenhage

Tabel 6 referentiewoning

De markthuur voor deze referentiewoning bedraagt op jaarbasis 6,18% van de leegwaarde. Onderstaande tabellen geven de afzonderlijke effecten op het markthuurpercentage weer van elk van de onderscheiden kenmerken. Om te komen tot de markthuur van de overige woningen, anders dan de referentiewoning, worden de afzonderlijke effecten opgeteld bij of afgetrokken van het markthuurpercentage van de referentiewoning. Daarbij wordt een bovengrens van het markthuurpercentage van 10% en een ondergrens van 3,25% gehanteerd.

Leegwaardeklasse	Effect	Leegwaardeklasse	Effect
≤ 50.000	3,50%	> 225.000 ≤ 250.000	-0,47%
> 50.000 ≤ 75.000	3,22%	> 250.000 ≤ 275.000	-0,55%
> 75.000 ≤ 100.000	2,35%	> 275.000 ≤ 300.000	-0,65%
> 100.000 ≤ 125.000	1,49%	> 300.000 ≤ 350.000	-0,79%
> 125.000 ≤ 150.000	0,93%	> 350.000 ≤ 400.000	-0,93%
> 150.000 ≤ 175.000	0,42%	> 400.000 ≤ 450.000	-1,02%
> 175.000 ≤ 200.000	0,00%	> 450.000 ≤ 500.000	-1,08%
> 200.000 ≤ 225.000	-0,25%	> 500.000	-1,50%

Tabel 7 effect leegwaardeklasse

Bouwjaarklasse	Effect	Bouwjaarklasse	Effect
< 1900	0,66%	≥ 1940 < 1970	0,30%
≥ 1900 < 1920	0,62%	≥ 1970 < 1990	-0,01%
≥ 1920 < 1940	0,38%	≥ 1990	0,00%

Tabel 8 effect bouwjaarklasse

⁷ COROP-gebieden zoals door het CBS gedefinieerd.

Woningtype	Effect	Woningtype	Effect
EGW	-0,20%	MGW	0,00%

Tabel 9 effect woningtype

Oppervlakteklasse	Effect	Oppervlakteklasse	Effect
< 40	-0,84%	≥ 100 < 150	0,00%
≥ 40 < 70	-0,41%	≥ 150 < 200	0,62%
≥ 70 < 100	-0,23%	≥ 200	1,20%

Tabel 10 effect oppervlakteklasse

COROP-gebied	Effect	COROP-gebied	Effect
Oost-Groningen	0,04%	Agglomeratie Haarlem	-0,23%
Delfzijl en omgeving	-0,08%	Zaanstreek	-0,18%
Overig Groningen	-0,08%	Groot-Amsterdam	0,04%
Noord-Friesland	-0,50%	Het Gooi en Vechtstreek	-0,20%
Zuidwest-Friesland	-0,63%	Aggl. Leiden en Bollenstreek	-0,23%
Zuidoost-Friesland	-0,63%	Agglomeratie 's-Gravenhage	0,00%
Noord-Drenthe	-0,14%	Delft en Westland	-0,32%
Zuidoost-Drenthe	0,05%	Oost-Zuid-Holland	-0,68%
Zuidwest-Drenthe	-0,44%	Groot-Rijnmond	-0,14%
Noord-Overijssel	-0,63%	Zuidoost-Zuid-Holland	-0,46%
Zuidwest-Overijssel	-0,40%	Zeeuws-Vlaanderen	-0,36%
Twente	-0,40%	Overig Zeeland	-0,36%
Veluwe	-0,71%	West-Noord-Brabant	-0,30%
Achterhoek	-0,66%	Midden-Noord-Brabant	-0,37%
Arnhem/Nijmegen	-0,39%	Noordoost-Noord-Brabant	-0,51%
Zuidwest-Gelderland	-0,53%	Zuidoost-Noord-Brabant	-0,30%
Utrecht	-0,44%	Noord-Limburg	-0,37%
Kop van Noord-Holland	-0,58%	Midden-Limburg	-0,68%
Alkmaar en omgeving	-0,49%	Zuid-Limburg	-0,09%
IJmond	-0,45%	Flevoland	-0,04%

Tabel 11 effect COROP-gebied

Het bepaalde markthuurpercentage is alleen van toepassing op peildatum 31 december 2015. De markthuur in de jaren daarna wordt berekend door de markthuur ultimo 2015 aan te passen met de prijsinflatie.

5.2.3. Markthuur van studenteneenheden en extramurale zorgeenheden

Voor studenteneenheden en extramurale zorgeenheden zijn onvoldoende gegevens beschikbaar om een markthuur op te baseren. Aansluitend bij de praktijk, is daarom de markthuur voor studenteneenheden en extramurale zorgeenheden gelijk gesteld aan de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel. Dit huurniveau is ook van toepassing bij een leegstaande eenheid.

5.2.4. Exploitatiekosten

De exploitatiekosten bestaan uit de onderhoudskosten, onderscheiden naar instandhoudingsonderhoud, mutatieonderhoud en achterstallig onderhoud. Daarnaast vallen ook de beheerkosten, belastingen verzekeringen, overige zakelijke lasten en verhuurderheffing onder de exploitatiekosten. Deze kostensoorten worden hierna nader toegelicht.

Instandhoudingsonderhoud

Het instandhoudingsonderhoud is het onderhoud dat gedurende de 15-jarige DCF-periode nodig is om een verhuurbare eenheid in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de waardepeildatum bevindt. Het gaat hierbij niet om investeringen die leiden tot een verbetering van de kwaliteit van de verhuureenheid. Het instandhoudingsonderhoud leidt ook niet tot een hogere huur.

De hoogte van de kosten voor het instandhoudingsonderhoud is afhankelijk van twee kenmerken van de verhuureenheid:

- Bouwjaar ingedeeld in vijf klassen.
- Type verhuureenheid ingedeeld in vier typen.

De bedragen voor het instandhoudingsonderhoud zijn ontleend aan waarderingsgegevens van de toegelaten instellingen die op marktwaarde hebben gewaardeerd, en zijn weergegeven in onderstaande tabel. De bedragen zijn per jaar, inclusief 21% BTW.

Type	Instandhoudingsonderhoud naar type en bouwjaarklasse				
	Bouwjaar				
	< 1960	1960 – 1974	1975 – 1989	1990 – 2004	≥ 2005
EGW	909	994	835	891	882
MGW	861	946	787	843	834
Studenteneenheid	516	601	442	498	489
Zorgeenheid (extramuraal)	1006	1091	932	987	979

Tabel 12 kosten voor instandhoudingsonderhoud naar type en bouwjaarklasse

Mutatieonderhoud

Mutatieonderhoud doet zich voor bij het verhuizen van de huurder. De hoogte van de kosten voor het mutatieonderhoud is afhankelijk van het type verhuureenheid. De bedragen voor het mutatieonderhoud zijn ontleend aan de waarderingsgegevens van de toegelaten instellingen, die op marktwaarde hebben gewaardeerd, en zijn weergegeven in de onderstaande tabel. Daarbij geldt dat de bedragen per mutatie gelden. De bedragen zijn inclusief 21% BTW.

Type	Mutatieonderhoud
EGW	810
MGW	608
Studenteneenheid	182

Zorgeenheid (extramuraal)	608
---------------------------	-----

Tabel 13 mutatieonderhoud

Achterstallig onderhoud

Achterstallig onderhoud of onderhoudsgebreken moeten worden betrokken bij de waardering van de woongelegenheden. Het gaat dan met name om achterstallig onderhoud en onderhoudsgebreken voor zover deze niet, of niet volledig, zijn meegenomen bij de hoogte van de WOZ-waarde. Onder meer kan dit 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 correctie bij de waardering is aan de orde als de toegelaten instelling de ingreep om achterstallig onderhoud of onderhoudsgebreken ongedaan te maken, in de meerjarenprognose heeft opgenomen. De contante waarde van de kosten van deze ingreep dienen dan in mindering te worden gebracht op de waarde van de betreffende verhuureenheid. De bedragen zijn inclusief 21% BTW.

Beheerkosten

Beheerkosten zijn de kosten die worden gemaakt voor het beheer van de verhuureenheid. Het gaat hierbij om de kosten gemaakt voor de verhuur en marketing van de verhuureenheden. De niet-object gebonden kosten, maatschappelijke beheerkosten, taxatiekosten en accountantskosten worden niet gerekend tot de beheerkosten.

De hoogte van de beheerkosten is afhankelijk van het type verhuureenheid. De bedragen voor de beheerkosten zijn ontleend aan waarderingsgegevens van de toegelaten instellingen die op marktwaarde hebben gewaardeerd, en zijn weergegeven in onderstaande tabel. De bedragen zijn per verhuureenheid, per jaar, inclusief 21% BTW.

Type	Beheerkosten
EGW	408
MGW	397
Studenteneenheid	349
Zorgeenheid (extramuraal)	339

Tabel 14 beheerkosten naar type

Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten

Onder belastingen en overige zakelijke lasten vallen de gemeentelijke OZB, de rioolheffing en de verontreinigingsheffing, als ook de waterschapsbelasting. Deze belastingen en heffingen verschillen per gemeente en waterschap. Daarnaast zijn er kosten voor de verzekeringen.

Toegelaten instellingen kunnen voor de gemeentelijke OZB gebruik maken van de door COELO gepubliceerde gemeentelijke tarieven 2015⁸. De gemeentelijke OZB wordt als een percentage van de WOZ-waarde weergegeven.

Voor de rioolheffing, de verontreinigingsheffing, de waterschapsbelasting en verzekeringen, is een gemiddeld percentage per verhuureenheid opgenomen. De percentages, waarop dit gemiddelde is gebaseerd, zijn ontleend aan de waarderingsgegevens van de toegelaten instellingen en weergegeven in onderstaande tabel. Het percentage heeft initieel betrekking op de WOZ-waarde

⁸ <http://www.coelo.nl/index.php/wat-betaal-ik-waar/digitale-gemeente-atlas-2015>

met peildatum 1 januari 2014. Tijdens de 15-jarige DCF-periode wordt het initieel, op basis van de WOZ-waarde tot stand gekomen bedrag, geïndexeerd met de prijsinflatie. Inclusief 21% BTW.

	Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten
Gemeentelijke OZB	Gemeentelijke tarieven 2015 zoals gepubliceerd op de website van COELO uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waardepeildatum 1-1-2014.
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (excl. gemeentelijke OZB)	0,13% van de WOZ-waarde

Tabel 15 belastingen en verzekeringen

Verhuurderheffing

Op grond van de huidige wet dient de verhuurderheffing voor de volledige DCF-periode te worden opgenomen. De heffing wordt berekend als een percentage van de WOZ-waarde. In 2015 betreft het de WOZ-beschikking op de waardepeildatum 1 januari 2014.. De WOZ-waarde wordt jaarlijks geïndexeerd met de leegwaardestijging.

De heffing wordt alleen opgenomen voor zelfstandige woonegelegenheden met een huur die aan het begin van het kalenderjaar onder de liberalisatiegrens ligt. Indien de huur gedurende de DCF-periode door mutatie of jaarlijkse huurverhoging aan de zittende bewoner boven de liberalisatiegrens uitkomt, dan wordt geen heffing meer ingerekend. De geldende tarieven zijn opgenomen in de onderstaande tabel.

	2016	2017	2018 e.v.
Tarief WOZ	0,491%	0,536%	0,536%

Tabel 16 verhuurderheffing

5.2.5. Huurstijging

Bij de huurstijging wordt onderscheid gemaakt tussen de jaarlijkse huurverhoging en de huuraanpassing bij mutatie. De jaarlijkse huurverhoging is van toepassing op de contracthuur, de markthuur en de maximale huur. In de basisversie worden deze drie huurniveaus geïndexeerd met de prijsinflatie van het voorafgaande jaar. Daarnaast is er de komende jaren sprake van een jaarlijkse boveninflatoire opslag op de huurverhoging.

Boveninflatoire huurverhoging

De jaarlijkse boveninflatoire huurverhoging, geldt alleen voor de contracthuur van geregeleerde zelfstandige verhuureenheden. De hoogte van de opslag boven de prijsinflatie is afhankelijk van overheidsbeleid dat kan wijzigen, en de verwachtingen daarover in de markt. De verwachting in de markt is dat in samenhang met het huursombeleid, de komende jaren de boveninflatoire huurverhoging beperkt zal zijn. Er wordt om die reden voor een korte periode met een beperkte opslag van 0,5% gerekend. Hierbij is verondersteld dat door de kopende belegger de mogelijkheden die het rijksbeleid biedt, worden benut. Bij het toepassen van de boveninflatoire huurverhoging geldt de randvoorwaarde dat de huur niet boven de markthuur of de maximale huur uitkomt.

	2016	2017	2018	2019 e.v.
Zelfstandige eenheden	0,5%	0,5%	0,5%	0,0%
Onzelfstandige eenheden	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Tabel 17 opslag jaarlijkse huurverhoging boven inflatie bij gereguleerde verhuureenheden

Huursprong bij mutatie

In het doorexploiteerscenario gaat de huur van woongelegenheden bij mutatie naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren. Hierbij is het volgende het geval:

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel.
- Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

5.2.6. Bevriezing liberalisatiegrens

Voor de waardering is ook de te verwachten bevriezing van de liberalisatiegrens van belang. De bevriezing van de liberalisatiegrens geldt voor de jaren 2016, 2017 en 2018. Hierdoor is het mogelijk dat de huur eerder de liberalisatiegrens overschrijdt. Als deze overschrijding plaats vindt, is daaropvolgende jaar geen verhuurderheffing meer verschuldigd.

5.2.7. Huurderving oninbaar

Onder huurderving oninbaar valt de huur die door wanbetaling, tijdelijke leegstand of anderszins niet is te incasseren. Structurele leegstand wordt hierin niet opgenomen. De huurderving wordt opgenomen als een vast percentage van 1,0% over de huursom voor de gehele DCF-periode. Dit percentage is ontleend aan de waarderingsgegevens van toegelaten instellingen.

5.2.8. Mutatiekans

Bij de hoogte van de mutatiekans wordt onderscheid gemaakt tussen de mutatiekans in het doorexploiteerscenario en in het uitpondscenario.

- Mutatiekans bij doorexploiteren

De mutatiekans in het doorexploiteerscenario is gelijk aan de gemiddelde mutatiekans van de betreffende verhuureenheden over de afgelopen vijf jaar (2011 – 2015).

- Mutatie bij uitponden

De mutatiekans in het uitpondscenario kan per prognosejaar variëren, waarbij de mutatiekans voor doorexploiteren de basis vormt voor de hoogte van de mutatiekans bij uitponden. De opslagen in het uitpondscenario zijn ontleend aan waarderingsgegevens van toegelaten instellingen, die op marktwaarde hebben gewaardeerd, en zijn hieronder weergegeven. De volgende opslagen zijn van toepassing:

- Jaar 1: Indien sprake is van een niet-aangebroken waarderingcomplex, dan geldt een opslag van 2% op de mutatiekans voor doorexploiteren. Indien er wel al is uitgepond, wordt de mutatiekans voor doorexploiteren gevolgd.
- Jaar 2 tot en met 5: De mutatiekans voor doorexploiteren wordt gevolgd. Er wordt dus geen opslag toegepast.
- Jaar 6 tot en met 15: Voor de laatste jaren van de DCF-periode geldt dat de hoogte van de mutatiekans wordt verlaagd naar 70% van de mutatiekans die wordt gehanteerd in het doorexploiteerscenario.

Minimale en maximale mutatiekans

Voor zowel de mutatiekans bij doorexpluiten, als de mutatiekans bij uitponden wordt een minimale mutatiekans van 2% gehanteerd voor alle typen verhuureenheden. Voor de maximale mutatiekans wordt een uitsplitsing naar type verhuureenheid gemaakt: EGW, MGW en zorg eenheid (extramuraal) kennen een maximale mutatiegraad van 50%. Studenteneenheden kennen een maximale mutatiegraad van 100%. Indien een mutatiegraad in een complex boven de maximale mutatiegraad komt te liggen, dan geldt dat de mutatiegraad gelijk wordt gesteld aan het maximum.

5.2.9. Splitsingskosten

Splitsingskosten zijn de kosten die moeten worden gemaakt om een complex dat nu als een geheel staat geregistreerd in het Kadaster te splitsen. Hierdoor kan het complex vervolgens per verhuureenheid worden verkocht. De splitsingskosten worden verdeeld in juridische en technische splitsingskosten.

- Juridische splitsingskosten

Juridische kosten betreffen vergoedingen die voortkomen uit de splitsingsverordening van gemeenten en daarbij gaat het om notaris- en kadasterkosten. Voor juridische kosten wordt een norm gehanteerd van 500 euro per te splitsen eenheid.

- Technische splitsingskosten

Technische splitsingskosten zijn de kosten die worden gemaakt ten behoeve van de nadere voorwaarden, die voortvloeien uit de afgegeven splitsingsvergunning door de gemeente. Het gaat hierbij niet om onderhoudskosten, maar om de aanvullende eisen die in het kader van de splitsing dienen te worden gerealiseerd.

In de modelmatige bepaling van de marktwaarde worden geen technische splitsingskosten opgenomen. Als de corporatie dat nodig acht, kunnen de technische splitsingskosten via de full versie als afzonderlijke vrijheidsgraad worden meegenomen. In dat geval is tussenkomst van een externe taxateur vereist met een nadere toelichting.

5.2.10. Verkoopkosten

De verkoopkosten zijn de kosten die worden gemaakt voor de verkoop van de verhuureenheden in het uitpondscenario. Onder deze kosten vallen makelaarskosten en, indien aanwezig, eventuele andere handelingskosten. Onderhoudskosten die worden gemaakt om een woning gereed te maken voor verkoop en de overdrachtsbelasting, vallen niet onder de verkoopkosten. De hoogte van het percentage is ontleend aan de waarderingsgegevens van toegelaten instellingen. Het in de tabel weergegeven percentage is alleen van toepassing op de peildatum 31 december 2015. Het bedrag ultimo 2015 wordt aangepast conform de bijbehorende bouwkostenontwikkeling en is inclusief 21% BTW.

	Verkoopkosten
Verkoopkosten	1,7% van de leegwaarde

Tabel 18 verkoopkosten

5.2.11. Erfpacht

Erfpacht beïnvloedt de waarde van de verhuureenheid. Het effect van de erfpacht op de waarde vloeit voort uit de consequenties die de erfpacht voor de koper heeft. Er zijn in Nederland verschillende vormen van erfpacht. In deze paragraaf worden alleen enkele hoofdlijnen

beschreven. Als de consequenties van de erfpacht voor de waardering te veel afwijken van deze hoofdlijnen, is maatwerk nodig dat op basis van de full versie mogelijk is.

Als de erfpacht niet is afgekocht en als sprake is van een jaarlijkse canon, zonder dat bij verkoop aan een belegger of vervolgens bij uitpanden aan een particulier een afkoopsom is verschuldigd, is de betreffende canon een doorlopende kasstroom die onderdeel vormt van de DCF-berekening. Afhankelijk van de erfpachtovereenkomst, dient deze canon wel of niet te worden geïndexeerd. Loopt het contract niet voor nog minimaal 15 jaar door, dan wordt een inschatting gemaakt van de canon bij ingang van het nieuwe contract. Door de complexiteit van deze methodiek, is in dat geval maatwerk vereist, dat via de full versie mogelijk is.

In sommige gevallen zal sprake zijn van een afkoopsom omdat bij verkoop aan een belegger, sprake is van een bestemmingswijziging van sector van toegelaten instellingen naar beleggerssector. Deze afkoopsom dient dan in de DCF-berekening meegenomen te worden.

5.2.12. Disconteringsvoet

De disconteringsvoet is de marktconforme rendementseis waartegen de verwachte toekomstige inkomsten en uitgaven contant worden gemaakt. In de basisversie wordt geen onderscheid gemaakt tussen de hoogte van de disconteringsvoet in het doorexploiteer- en uitpandscenario. Met het herstel van de koopwoningmarkt, zijn nu onvoldoende redenen om aan te nemen dat de te verwachten kasstromen in het doorexploiteer- en uitpandscenario een andere risicoprofiel kennen.

De disconteringsvoet wordt opgebouwd uit de volgende drie onderdelen:

1. De risicovrije rentevoet.
2. De vastgoedsector specifieke opslag.
3. De opslag voor het object- en marktrisico.

De hoogte van de risicovrije rentevoet wordt bepaald aan de hand van het 24-maands historisch gemiddelde van de 10-jaar EURO Interest Rate Swap (IRS). Doordat gebruik wordt gemaakt van het 24-maands gemiddelde, worden incidentele pieken van de rente op de peildatum van de waardering voorkomen.

De vastgoed sectorspecifieke opslag is een vastgoedsector gebonden risico-opslag, welke dient ter compensatie voor het extra risico dat wordt gelopen voor het investeren in vastgoed, ten opzichte van de risicovrije rente. Het percentage voor de vastgoedsector specifieke opslag is ontleend aan waarderinggegevens van toegelaten instellingen.

	Opbouw disconteringsvoet
Risicovrije rentevoet	1,76%
Vastgoed sectorspecifieke opslag	4,90% ⁹

Tabel 19 risicovrije rentevoet en vastgoed opslag

De opslagen voor het markt- en objectrisico zijn gecombineerd. Deze gecombineerde opslag is afhankelijk gesteld van drie kenmerken van de verhuureenheden:

- Bouwjaar ingedeeld in vijf bouwjaarklassen.
- Type verhuureenheid ingedeeld in vier typen.
- Regio ingedeeld in vier regio's¹⁰.

Bij de schatting van de hoogte van de opslag voor het markt- en objectrisico is gebruik gemaakt van een referentieobject. De keuze voor het referentieobject heeft geen invloed op de hoogte van

⁹ De sectorspecifieke opslag is met 0,2%-punt verlaagd ten opzichte van de in 2014 door taxateurs toegepaste disconteringsvoet. De reden is dat de verhuurderheffing in 2014 niet als een doorlopende kasstroom is ingerekend en in plaats daarvan de opslag van 0,2% is toegepast. In dit handboek is de verhuurderheffing wel als doorlopende kasstroom ingerekend zodat de opslag op de disconteringsvoet vervalt.

¹⁰ De indeling in 4 regio's is gebaseerd op de indeling van het CBS.

de disconteringsvoet van de andere verhuureenheden. De schatting van deze opslag is gebaseerd op waarderingsgegevens van toegelaten instellingen, die op marktwaarde hebben gewaardeerd. Vervolgens is de disconteringsvoet geactualiseerd op basis van de marktontwikkelingen in 2015. Deze actualisatie heeft geleid tot een daling van de discontovoet met 0,3%-punt.

Kenmerk	Klasse
Bouwjaarklasse	< 1960
Type verhuureenheid	EGW
Regio	West

Tabel 20 referentieobject

De totale disconteringsvoet voor het referentie-object bedraagt 7,36%. Aangezien de risicovrije rentevoet en de vastgoedsector specifieke opslag samen op 6,66% uitkomen, kan afgeleid worden dat bij het referentieobject de opslag voor het markt- en objectrisico 0,70% bedraagt.

Om tot de disconteringsvoet van de afzonderlijke verhuureenheden te komen, wordt gebruik gemaakt van het referentieobject. De onderstaande tabellen geven de op- en afslagen ten opzichte van het referentieobject weer bij elk van de onderscheiden kenmerken. Door per verhuurbare eenheid de kenmerken te bepalen en vervolgens de relevante op- en afslagen op te tellen bij, respectievelijk af te trekken van de totale disconteringsvoet van het referentieobject, ontstaat de disconteringsvoet van de overige verhuureenheden.

Bouwjaarklasse	Opslag
< 1960	0,00%
1960 – 1974	0,13%
1975 – 1989	-0,06%
1990 – 2004	-0,25%
≥ 2005	-0,50%

Tabel 21 effect bouwjaarklasse

Type	Opslag
EGW	0,00%
MGW	0,15%
Studenteneenheid	-0,34%
Zorgeenheid (extramuraal)	0,35%

Tabel 22 effect type verhuureenheid

Regio	Opslag
Noord	0,53%
Oost	0,32%
Zuid	0,64%
West	0,00%

Tabel 23 effect regio

5.2.13. Eindwaarde

De eindwaarde is de marktwaarde van het waarderingscomplex aan het einde van het 15^e jaar. Deze waarde is gelijk aan de contante waarde van de verwachte kasstromen die vanaf het 16^e exploitatiejaar worden verwacht. Deze eindwaarde wordt vervolgens contant gemaakt met de gehanteerde disconteringsvoet naar de waardepeildatum en is zo onderdeel van de marktwaarde.

De berekening van de eindwaarde verschilt in het doorexploiteerscenario ten opzichte van het uitpondscenario.

Eindwaarde in het doorexploiteerscenario

Bij de berekening van de eindwaarde in het doorexploiteerscenario wordt vanaf het 16^e jaar wederom verondersteld dat sprake is van doorexploiteren met een voortdurende looptijd¹¹. Alle afzonderlijke kasstromen ontwikkelen zich met de eigen groeivoet. Voor de onderhoudskosten bijvoorbeeld is de groeivoet gelijk aan stijging van de bouwkostenindex. Bij huurdersmutatie wordt, waar dat aan de orde is, de huur opgetrokken naar de markthuur of de maximale huur volgens het woningwaarderingsstelsel. Voor woningen met een huur onder de liberalisatiegrens blijft de verhuurderheffing van toepassing op basis van het vanaf 2017 gehanteerde percentage van de WOZ-waarde. Voorts wordt rekening gehouden met veroudering. In de praktijk wordt via een renovatie functionele veroudering ongedaan gemaakt. De kosten die hiermee gemoeid zijn, worden benaderd door vanaf het 16^e jaar de kosten voor instandhoudingsonderhoud met 100% te verhogen. De bedragen die zo worden ingerekend corresponderen met een eenmalige renovatie. De eindwaarde aan het eind van het 15^e jaar is gelijk aan al deze kasstromen, contant gemaakt met de gehanteerde disconteringsvoet.

Desgewenst kan ervoor worden gekozen om bij de bepaling van de eindwaarde aan het einde van het 15^e jaar, naast het verder doorexploiteren, ook de mogelijkheid van uitponden vanaf het 16^e jaar te betrekken. Dit is geen verplichting, maar iets waarvoor de corporatie zelf kan kiezen. In dat geval wordt binnen het doorexploiteerscenario vanaf het 16^e jaar verondersteld dat het waarderingscomplex alsnog uitgepond wordt met ook een voortdurende looptijd totdat alle woongelegenheden van het complex zijn verkocht. Verkoop vindt plaats bij mutatie en de netto verkoopopbrengsten maken deel uit van de kasstromen. De hoogte en het verloop van de mutatiegraad is gelijk aan die bij het uitpondscenario. De kasstromen van de dan nog verhuurde woongelegenheden verlopen zoals in het doorexploiteerscenario, inclusief de verhuurderheffing voor zover van toepassing, en de opslag voor veroudering. De eindwaarde op het eind van het 15^e jaar is dan weer gelijk aan al deze kasstromen contant gemaakt met de gehanteerde disconteringsvoet. Indien deze benadering ook wordt gevolgd, is de eindwaarde gelijk aan de hoogste van de tweede berekende eindwaarden. Het is aan de toegelaten instelling om ervoor te kiezen deze benadering in het doorexploiteerscenario te betrekken bij het bepalen van de eindwaarde.

Eindwaarde in het uitpondscenario

De eindwaarde in het uitpondscenario is gebaseerd op het verder uitponden van de, aan het eind van het 15^e jaar, nog niet verkochte woongelegenheden. Hierbij wordt de mutatiekans met 50% gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans die wordt gehanteerd in het doorexploiteerscenario. De kasstromen van de dan nog verhuurde woongelegenheden verlopen zoals in het doorexploiteerscenario, inclusief de verhuurderheffing voor zover van toepassing, en de opslag voor veroudering. De eindwaarde op het eind van het 15^e jaar is dan weer gelijk aan al deze kasstromen contant gemaakt met de gehanteerde disconteringsvoet.

¹¹ Een resterende looptijd van 50 jaar is ook mogelijk. Het verschil in de uitkomst met een voortdurende looptijd is verwaarloosbaar. De eindwaarde met een voortdurende looptijd is wiskundig gemakkelijker te bepalen.

5.2.14. Overdrachtskosten

Tot slot zijn de overdrachtskosten van belang. De overdrachtskosten zijn de overdrachtsbelasting en de overige kosten, bestaande uit de notaris- en de registratiekosten bij de verkoop van het waarderingscomplex in verhuurde staat. De overdrachtskosten worden weergegeven als een percentage van de berekende waarde van een verhuureenheid.

	Overdrachtskosten
Overdrachtsbelasting	2%
Overige aankoopkosten	1%
Totale overdrachtskosten	3%

Tabel 24 overdrachtskosten

5.2.15. Overige punten

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2015 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, dient hier bij de waardering rekening mee te worden gehouden.

Bij studenteneenheden en extramurale zorgeenheden wordt verondersteld dat deze zich in complexen bevinden die niet worden uitgepond. Dit impliceert dat voor deze verhuureenheden alleen het doorexploiteerscenario van toepassing is.

5.2.16. Nadere toetsing

De modelmatige bepaalde marktwaarde van een complex ligt ten opzichte van de geïndexeerde WOZ-waarde over het algemeen binnen een bandbreedte van 50 en 125%. Indien dit niet het geval is, is een nadere beoordeling van de gebruikte objectgegevens nodig om te bezien of deze juist zijn. Indien de gebruikte objectgegevens juist blijken te zijn, behoeft de marktwaarde niet te worden aangepast.

6. Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed

In dit hoofdstuk worden de te hanteren gegevens en de uitgangspunten voor de waardebeoordeling van bedrijfsmatig (BOG) en maatschappelijk (MOG) onroerend goed uiteengezet. Voor de waardebeoordeling is het belangrijk om onderscheid te maken tussen de *objectgegevens* en de *modelparameters*. De objectgegevens zijn specifieke gegevens van de toegelaten instelling die op het niveau van het verhuurcontract beschikbaar dienen te zijn. Deze gegevens komen uit de basisadministratie van de toegelaten instelling. Naast de objectgegevens wordt gebruik gemaakt van de modelparameters. De modelparameters zijn die gegevens die noodzakelijk zijn voor de berekening van de marktwaarde. Over deze waarden geeft dit handboek uitsluitend.

Voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van BOG en MOG, wordt ten opzichte van de waardering van woonegelegenheden een aangepast rekenmodel gebruikt. Een belangrijk verschil met het model voor de woonegelegenheden is dat voor BOG en MOG alleen wordt gewerkt met een doorexploiteerscenario en dat er geen sprake is van een uitpondscenario.

Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed zijn erg heterogeen. Dit leidt ertoe dat een uniform model veelal niet geschikt is om dit type vastgoed te waarderen. Toegelaten instellingen hebben bij dit type vastgoed de vrijheid om de full versie toe te passen. Indien de huursom van bedrijfsmatig, maatschappelijk en intramuraal zorgvastgoed tezamen meer dan 5% van de totale huursom uitmaakt, van de DAEB-tak of de niet-DAEB tak afzonderlijk, is toepassing van de full versie met de inschakeling van een externe taxateur verplicht.

6.1. Objectgegevens

De volgende tabel bevat een overzicht van de specifieke objectgegevens voor BOG en MOG van de toegelaten instelling.

Objectgegevens	Beschrijving
a) Waarderingscomplex	
Id waarderingscomplex	Unieke identificatiecode van het waarderingscomplex.
b) Verhuureenheid	
Id verhuurcontract	Unieke identificatiecode van het verhuurcontract die aansluit bij de basisadministratie.
Postcode	Viercijferige postcode van de verhuureenheid.
Type verhuurcontract	Type van de verhuureenheid naar BOG en MOG.
Bouwjaar	Bouwjaar van de verhuureenheid.
Oppervlakte vvo	Verhuurbaar vloeroppervlak (vvo) in m ² van de verhuureenheid
Oppervlakte bvo	Verhuurbaar bruto vloeroppervlak (bvo) in m ² van de verhuureenheid.
Ingangsdatum huurcontract	Datum waarop de contracthuur van kracht wordt, respectievelijk is geworden.
Einddatum huurcontract	Datum waarop de contracthuur wordt beëindigd.

Actuele contractuur	Overeengekomen kale jaarhuur van het verhuurcontract op peildatum 31-12-2015.
Markthuur	Markthuur per jaar per m2 vvo van het verhuurcontract.
Indicatie verlenging huurcontract	Is wel of niet sprake van een verwachte verlenging van het verhuurcontract.
Herzieningshuur	Herzieningshuur per herzieningsdatum (bij geen huurdersmutatie).
Aantal maanden leegstand	Aantal maanden leegstand bij huurdersmutatie.
WOZ-waarde	WOZ-waarde van het contract voor belastingjaar 2015, die als waardepeildatum 01-01-2014 kent.
Achterstallig onderhoud	Wel of geen achterstallig onderhoud opgenomen in de meerjarenprognose.
Achterstallig onderhoud bedrag	Indien van toepassing, het bedrag waarmee achterstallig onderhoud kan worden verholpen.
Erfpacht	Wel of geen erfpacht bij de verhuureenheid, met de indeling: nee, ja met erfpacht afgekocht, ja met erfpachtcanon.
Erfpachtcanon	Indien van toepassing, erfpachtcanon van de verhuureenheid, een vast bedrag per m2 bvo.
Einddatum erfpachtcontract	Indien van toepassing, wordt de einddatum van het erfpachtcontract, per verhuurcontract, opgegeven.
Afkoopbedrag erfpacht	Indien van toepassing, het bedrag per m2 bvo dat bij verkoop van het verhuurcontract als afkoop van de erfpacht is verschuldigd.

Tabel 25 objectgegevens BOG en MOG

6.2. Modelparameters

Met de modelparameters vindt de modelmatige waardering plaats, uitgaande van de objectgegevens, die in het voorafgaande zijn beschreven. Het betreft hier de modelparameters voor de basisversie. Verderop zullen de afwijkingen worden beschreven die mogelijk zijn op de modelparameters in de full versie.

6.2.1. Markthuren

De markthuur is de huurprijs per maand die, uitgaande van optimale marketing en verhuur, kan worden gerealiseerd op peildatum 31 december 2015. Daarbij geldt dat de markthuur in het doorexploiteerscenario wordt gebruikt voor het bepalen van de nieuwe huur nadat een verhuurcontract is beëindigd. De markthuur wordt door de toegelaten instelling per jaar in m2 vvo van het contract als objectgegeven opgegeven.

6.2.2. Huurinkomsten en huurstijging

De huurinkomsten worden bepaald op basis van de gegevens van de huidige huurcontracten. De huidige contractuur wordt tot de einddatum opgenomen en op het moment van de einddatum zijn er twee mogelijkheden:

1. Het huidige huurcontract wordt verlengd.
2. Het huidige huurcontract wordt opgezegd.

- Verlenging

Bij verlenging van het huidige contract geldt dat op basis van de herzieningshuur, de nieuwe huur wordt opgenomen.

- Opzegging

Indien aan het einde van het huurcontract wordt verwacht dat opzegging zal plaatsvinden, wordt er van uitgegaan dat een nieuw marktconform huurcontract kan worden afgesloten. Op dat moment wordt een nieuwe huur opgenomen op basis van de markthuur. Er wordt dan ook rekening gehouden met een periode van leegstand en met mutatiekosten.

De jaarlijkse stijging van de markthuur en de contracthuur is gelijk aan de prijsinflatie van het voorafgaande jaar.

6.2.3. Exploitatiekosten

De exploitatiekosten bestaan uit de onderhoudskosten, onderscheiden naar instandhoudingsonderhoud, achterstallig onderhoud en mutatieonderhoud. Verder zijn er kosten voor beheer, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten. Deze kostensoorten worden hierna nader toegelicht.

Instandhoudingsonderhoud

Het instandhoudingsonderhoud is het onderhoud dat gedurende de 15-jarige DCF-periode nodig is om het verhuurde in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op het moment van waarden bevindt. Het gaat hierbij niet om investeringen die leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het verhuurcontract. Het instandhoudingsonderhoud leidt ook niet tot een hogere huur.

De bedragen voor het instandhoudingsonderhoud zijn ontleend aan waarderingsgegevens van de toegelaten instellingen, die op marktwaarde hebben gewaardeerd, en zijn weergegeven in onderstaande tabel. De bedragen zijn per m2 bvo, inclusief 21% BTW.

Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen BOG en MOG.

	Instandhoudingsonderhoud
Instandhoudingsonderhoud	€ 5, - per m2 bvo

Tabel 26 instandhoudingsonderhoud

Mutatieonderhoud

Mutatieonderhoud doet zich voor bij opzegging van de huurovereenkomst. Bij het mutatieonderhoud wordt onderscheid gemaakt tussen technisch mutatiekosten en de kosten voor marketing.

Onder de technische mutatiekosten worden de kosten verstaan die de verhuurder in het kader van de beëindiging van de huurovereenkomst met de zittende huurder moet maken om het verhuurcontract tegen het geldende marktwaardeniveau opnieuw te kunnen afsluiten.

Onder de kosten voor marketing worden de kosten verstaan die de verhuurder in het kader van de marketing moet maken om opnieuw een verhuurcontract af te sluiten. Het gaat daarbij om de kosten die de eigen organisatie van de verhuurder zal moeten maken en daarnaast om de kosten van de makelaar die de verhuurder zal inschakelen.

De technische mutatiekosten en de kosten voor marketing worden alleen in rekening gebracht wanneer er sprake is van opzegging, en niet bij verlenging van de huurovereenkomst.

Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen BOG en MOG.

	Technisch	Marketing
Mutatieonderhoud	€ 10, - per m2 bvo	14% van de marktjaarhuur

Tabel 27 mutatieonderhoud

Achterstallig onderhoud

Achterstallig onderhoud of onderhoudsgebreken moeten worden betrokken bij de waardering van de verhuureenheden. Het gaat dan met name om achterstallig onderhoud en onderhoudsgebreken voor zover deze niet, of niet volledig, zijn meegenomen bij de hoogte van de WOZ-waarde. Onder meer kan dit 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 correctie bij de waardering is aan de orde als de toegelaten instelling de ingreep om achterstallig onderhoud of onderhoudsgebreken ongedaan te maken, in de meerjarenprognose heeft opgenomen. De contante waarde van de kosten van deze ingreep dienen dan in mindering te worden gebracht op de waarde van de betreffende verhuureenheid. De bedragen zijn inclusief 21% BTW.

Beheerkosten

Beheerkosten zijn de kosten die worden gemaakt voor het beheer van het verhuurde. Het gaat hierbij om de kosten gemaakt voor de verhuur en marketing. De niet-object gebonden kosten, maatschappelijke beheerkosten, taxatiekosten en accountantskosten worden niet gerekend tot de beheerkosten.

De hoogte van de beheerkosten is afhankelijk van het type contract en de daaruit volgende markthuur. De bedragen voor de beheerkosten zijn ontleend aan de waarderingsgegevens van toegelaten instellingen, die op marktwaarde hebben gewaardeerd, en zijn weergegeven in onderstaande tabel. De bedragen per jaar, inclusief 21% BTW.

Type	Beheerkosten naar type
BOG	3% van de markthuur
MOG	2% van de markthuur

Tabel 28 beheerkosten naar type

Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten

Onder belastingen en overige zakelijke lasten vallen de gemeentelijke OZB, de rioolheffing en de verontreinigingsheffing, als ook de waterschapsbelasting. Deze belastingen en heffingen verschillen per gemeente en waterschap. Daarnaast zijn er kosten voor de verzekeringen.

Toegelaten instellingen kunnen voor de gemeentelijke OZB gebruik maken van de door COELO gepubliceerde gemeentelijke tarieven 2015¹². De gemeentelijke OZB wordt in percentages opgegeven.

Voor de rioolheffing, de verontreinigingsheffing, de waterschapsbelasting en verzekeringen, is een gemiddeld percentage per verhuureenheid opgenomen. De percentages, waarop dit gemiddelde is gebaseerd, zijn ontleend aan de waarderingsgegevens van de toegelaten instellingen en weergegeven in onderstaande tabel. Het percentage heeft initieel betrekking op de WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2014. Tijdens de 15-jarige DCF-periode wordt het initieel, op basis van de WOZ-waarde tot stand gekomen bedrag, geïndexeerd met de prijsinflatie. Inclusief 21% BTW.

¹² <http://www.coelo.nl/index.php/wat-betaal-ik-waar/digitale-gemeente-atlas-2015>

	Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten
Gemeentelijke OZB	Gemeentelijke tarieven 2015 (%) zoals gepubliceerd op de website van COELO.
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (excl. gemeentelijke OZB)	0,13% van de WOZ-waarde

Tabel 29 belastingen en verzekeringen

6.2.4. Erfpacht

Erfpacht beïnvloedt de waarde van het verhuurde. Het effect van de erfpacht op de waarde vloeit voort uit de consequenties die de erfpacht voor de koper heeft. Er zijn in Nederland verschillende vormen van erfpacht. In deze paragraaf worden alleen enkele hoofdlijnen beschreven. Als de consequenties van de erfpacht voor de waardering te veel afwijken van deze hoofdlijnen, is maatwerk nodig dat op basis van de full versie mogelijk is.

Als de erfpacht niet is afgekocht en als sprake is van een jaarlijkse canon, zonder dat bij verkoop aan een belegger of vervolgens bij uitpanden aan een particulier een afkoopsom is verschuldigd, is de betreffende canon een doorlopende kasstroom die onderdeel vormt van de DCF-berekening. Afhankelijk van de erfpachtovereenkomst, dient deze canon wel of niet te worden geïndexeerd. Loopt het contract niet voor nog minimaal 15 jaar door, dan wordt een inschatting gemaakt van de canon bij ingang van het nieuwe contract. Door de complexiteit van deze methodiek, is in dat geval maatwerk vereist, dat via de full versie mogelijk is.

In sommige gevallen zal sprake zijn van een afkoopsom omdat bij verkoop aan een belegger sprake is van een bestemmingswijziging van sector van toegelaten instellingen naar beleggersector. Deze afkoopsom dient dan in de DCF-berekening meegenomen te worden.

6.2.5. Disconteringsvoet

De disconteringsvoet is de marktconforme rendementseis waartegen de verwachte toekomstige inkomsten en uitgaven contant worden gemaakt. Voor BOG en MOG geldt dat alleen wordt gewerkt met een doorexploiteerscenario. De disconteringsvoet wordt opgebouwd uit de volgende drie onderdelen:

1. De risicovrije rentevoet.
2. De vastgoedsector specifieke opslag.
3. De opslag voor het markt- en objectrisico.

De hoogte van de risicovrije rentevoet wordt bepaald aan de hand van het 24-maands historisch gemiddelde van de 10-jaar EURO Interest Rate Swap (IRS). Doordat gebruik wordt gemaakt van het 24-maands gemiddelde, worden incidentele pieken van de rente op de peildatum van de waardering voorkomen.

De vastgoed sectorspecifieke opslag is een vastgoedsector gebonden risico-opslag, welke dient ter compensatie voor het extra risico dat wordt gelopen voor het investeren in vastgoed, ten opzichte van de risicovrije rente. Het percentage voor de vastgoedsector specifieke opslag is ontleend aan waarderingsgegevens van toegelaten instellingen en komt overeen met de vastgoedsector specifieke opslag van woongelegenheden.

	Opbouw disconteringsvoet
Risicovrije rentevoet	1,76%
Vastgoed sectorspecifieke opslag	4,90%

Tabel 31 risicovrije rentevoet en vastgoed opslag

De opslagen voor het markt- en objectrisico zijn gecombineerd. Deze gecombineerde opslag is afhankelijk gesteld van drie kenmerken van de verhuureenheden:

- Bouwjaar ingedeeld in vijf bouwjaarklassen.
- Type verhuurcontract ingedeeld in twee typen.
- Regio ingedeeld in vier regio's.

Bij de schatting van de hoogte van de opslag voor het markt- en objectrisico is gebruik gemaakt van een referentie-contract. De keuze voor het referentie-contract heeft geen invloed op de hoogte van de disconteringsvoet van de andere verhuurcontracten. De schatting van deze opslag is gebaseerd op waarderingsgegevens van toegelaten instellingen, die op marktwaarde hebben gewaardeerd. De marktontwikkelingen in 2015 geven geen aanleiding tot een aanpassing van de disconteringsvoet.

Kenmerk	Klasse
Bouwjaarklasse	< 1960
Type contractvorm	BOG
Regio	West

Tabel 32 referentie-contractvorm

De totale disconteringsvoet voor het referentie-object bedraagt 9,34%. Aangezien de risicovrije rentevoet en de vastgoedsector specifieke opslag samen op 6,66% uitkomen, kan afgeleid worden dat bij het referentieobject de opslag voor het markt- en objectrisico 2,68% bedraagt.

Om tot de disconteringsvoet van de afzonderlijke verhuurcontracten te komen, wordt gebruik gemaakt van het referentiecontract. De onderstaande tabellen geven daarbij de afzonderlijke effecten weer van elk van de onderscheiden kenmerken. Door per contract na te gaan wat de effecten zijn voor het markt- en objectrisico en deze op te tellen bij de totale disconteringsvoet van het referentiecontract, ontstaat de disconteringsvoet van de overige verhuurcontracten.

Bouwjaarklasse	Opslag
< 1960	0,00%
1960 – 1974	-0,39%
1975 – 1989	0,44%
1990 – 2004	-0,24%
≥ 2005	-0,25%

Tabel 32 effect naar bouwjaarklasse

Type contractvorm	Opslag
BOG	0,00%
MOG	0,07%

Tabel 33 effect naar type contractvorm

Regio	Opslag
--------------	---------------

Noord	-1,03%
Oost	-0,73%
Zuid	-0,73%
West	0,00%

Tabel 34 effect naar regio

6.2.6. Eindwaarde

De eindwaarde is de marktwaarde van het waarderingscomplex aan het einde van het 15^e jaar. Deze waarde is gelijk aan de contante waarde van de verwachte kasstromen die vanaf het 16^e exploitatiejaar worden verwacht. Deze eindwaarde wordt vervolgens contant gemaakt met de gehanteerde disconteringsvoet naar de waardepeildatum en is zo onderdeel van de marktwaarde.

Bij BOG en MOG is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing. Vanaf het 16^e jaar wordt verondersteld dat sprake is van doorexploiteren met een voortdurende looptijd¹³. Alle afzonderlijke kasstromen ontwikkelen zich met de eigen groeivoet. Voor de onderhoudskosten bijvoorbeeld is de groeivoet gelijk aan stijging van de bouwkostenindex. Bij huurdersmutatie wordt, waar dat aan de orde is, de huur opgetrokken naar de markthuur. Voorts wordt rekening gehouden met veroudering. In de praktijk wordt via een renovatie functionele veroudering ongedaan gemaakt. De kosten die hiermee gemoeid zijn, worden benaderd door vanaf het 16^e jaar de kosten voor instandhoudingsonderhoud met 100% te verhogen. De bedragen die zo worden ingerekend corresponderen met een eenmalige renovatie. De eindwaarde aan het einde van het 15^e jaar is gelijk aan al deze kasstromen, contant gemaakt met de gehanteerde disconteringsvoet.

6.2.7. Overdrachtskosten

De overdrachtskosten zijn de overdrachtsbelasting en de overige aankoopkosten bestaande uit notaris- en de registratiekosten bij de verkoop van het waarderingscomplex in verhuurde staat. De overdrachtskosten worden weergegeven als een percentage van de berekende marktwaarde van het verhuurcontract.

	Overdrachtskosten
Overdrachtsbelasting	6%
Overige aankoopkosten	1%
Totale overdrachtskosten	7%

Tabel 36 overdrachtskosten

6.2.8. Overige punten

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2015 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, dient hier bij de waardering rekening mee te worden gehouden.

Bij BOG en MOG is alleen sprake van een doorexploiteerscenario.

6.2.9. Nadere toetsing

De modelmatige bepaalde marktwaarde van een complex ligt ten opzichte van de geïndexeerde WOZ-waarde over het algemeen binnen een bandbreedte van 50 en 125%. Indien dit niet het

¹³ Een resterende looptijd van 50 jaar is ook mogelijk. Het verschil in de uitkomst met een voortdurende looptijd is verwaarloosbaar. De eindwaarde met een voortdurende looptijd is wiskundig gemakkelijker te bepalen.

geval is, is een nadere beoordeling van de gebruikte objectgegevens nodig om te bezien of deze juist zijn. Indien de gebruikte objectgegevens juist blijken te zijn, behoeft de marktwaarde niet te worden aangepast.

7. Parkeergelegenheden

In dit hoofdstuk worden de te hanteren gegevens en de uitgangspunten voor de waardebeoordeling van verhuurde parkeerplaatsen en garageboxen uiteengezet. Voor de waardebeoordeling is het belangrijk om onderscheid te maken tussen de *objectgegevens* en de *modelparameters*. De objectgegevens zijn specifieke gegevens van de toegelaten instelling die op het niveau van de verhuureenheid beschikbaar dienen te zijn. De modelparameters worden hierna beschreven.

Voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van parkeerplaatsen en garageboxen wordt ten opzichte van de waardering van woongelegenheden een sterk vereenvoudigd rekenmodel gebruikt. Onder meer wordt naast een doorexploiteerscenario gewerkt met een apart uitpandscenario dat specifiek is toegespitst op parkeergelegenheden.

7.1. Objectgegevens

De volgende tabel bevat een overzicht van de specifieke objectgegevens voor parkeergelegenheden van de toegelaten instelling.

Objectgegevens	Beschrijving
a) Waarderingscomplex	
Id waarderingscomplex	Unieke identificatiecode van het waarderingscomplex.
b) Verhuureenheid	
Id verhuureenheid	Unieke identificatiecode van de verhuureenheid die aansluit bij de basisadministratie.
Postcode	Viercijferige postcode van de verhuureenheid.
Type verhuureenheid	Type verhuureenheid naar parkeerplaats en garagebox.
Bouwjaar	Bouwjaar van de verhuureenheid.
Actuele contractuur	Overeengekomen maanduur per contract van de verhuureenheid op 31-12-2015.
Leegstand	Wel of geen leegstand bij de verhuureenheid.
WOZ-waarde	WOZ-waarde van de verhuureenheid voor belastingjaar 2015, die als waardepeildatum 01-01-2014 kent.
Erfpacht	Wel of geen erfpacht bij de verhuureenheid, met de indeling: nee, ja met erfpacht afgekocht, ja met erfpachtcanon.
Erfpachtcanon per jaar	Indien van toepassing, erfpachtcanon van de verhuureenheid, een vast bedrag per jaar.
Einddatum erfpachtcontract	Indien van toepassing, wordt per verhuureenheid de einddatum van het erfpachtcontract opgenomen.
Afkoopbedrag erfpacht	Indien van toepassing, het bedrag dat bij verkoop van de verhuureenheid als afkoop van de erfpacht is verschuldigd.

Tabel 37 objectgegevens parkeergelegenheden

7.2. Modelparameters

Met de modelparameters vindt de modelmatige waardering van de parkeergelegenheden plaats, uitgaande van de objectgegevens, die in het voorafgaande zijn beschreven. Het betreft hier de modelparameters voor de basisversie. Verderop worden de vrijheidsgraden beschreven waar in de full versie gebruik van kan worden gemaakt om af te wijken van de basisversie.

7.2.1. Leegwaarde

De leegwaarde is de geschatte verkoopprijs op basis van de kosten koper, vrij van huur en overige lasten. De leegwaarde wordt als opbrengst in het uitpondscenario opgenomen, zodra de mogelijkheid tot de verkoop van een verhuureenheid zich voordoet.

De leegwaarde wordt gelijk gesteld aan de geïndexeerde WOZ-waarde. Hierbij wordt aangenomen dat de beschikbare WOZ-beschikking betrekking heeft op de waardepeildatum 1 januari 2014. De WOZ-waarde van de WOZ-beschikking dient dan te worden geïndexeerd met de leegwaardestijging van 2014 en 2015 om een leegwaarde te krijgen met peildatum 31 december 2015. Indien de WOZ-beschikking met waardepeildatum 1 januari 2014 nog niet beschikbaar is, dan wel de WOZ-beschikking met waardepeildatum 1 januari 2015 al beschikbaar is, dient deze waarde te worden aangepast zodanig dat de WOZ-waarde als objectgegeven de waardepeildatum 1 januari 2014 heeft.

7.2.2. Markthuren

De markthuur is de huurprijs per maand die, uitgaande van optimale marketing en verhuur, kan worden behaald op de waardepeildatum.

Voor parkeergelegenheden wordt verondersteld dat de markthuur gelijk is aan de actuele contractuur. Indien een parkeervoorziening niet is verhuurd is en dus te maken heeft met leegstand, is voor een rekentechnische oplossing gekozen dat dat een markthuur van 0 euro wordt opgenomen.

7.2.3. Huurinkomsten en huurstijging

De jaarlijkse stijging van de markthuur en de contractuur is gelijk aan de prijsinflatie van het voorafgaande jaar.

7.2.4. Exploitatiekosten

De exploitatiekosten bestaan uit de onderhoudskosten, waarbij alleen wordt uitgegaan van instandhoudingsonderhoud. Verder zijn er kosten voor beheer, belastingen, verzekeringen en overige zakelijk lasten. Deze kostensoorten worden hierna nader toegelicht.

Instandhoudingsonderhoud

Het instandhoudingsonderhoud is het onderhoud dat gedurende de DCF-periode nodig is om een verhuurbare eenheid in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op het moment van waarden bevindt. Het gaat hierbij niet om investeringen die leiden tot een verbetering van de kwaliteit van de verhuureenheid. Het instandhoudingsonderhoud leidt ook niet tot een hogere huur.

De bedragen voor het instandhoudingsonderhoud zijn ontleend aan de waarderingsgegevens van toegelaten instellingen, die op marktwaarde hebben gewaardeerd, en zijn weergegeven in onderstaande tabel. Voor de parkeergelegenheden wordt een vast bedrag per jaar aangehouden dat per type parkeervoorziening verschilt. De bedragen zijn per jaar, inclusief 21% BTW.

Type	Instandhoudingsonderhoud
Parkeerplaats	€ 46, - per jaar

Garagebox	€ 154, - per jaar
------------------	-------------------

Tabel 38 instandhoudingsonderhoud

Beheerkosten

Beheerkosten zijn de kosten die worden gemaakt voor het beheer van de parkeervoorziening. Het gaat hierbij om de kosten gemaakt voor de verhuur en marketing. De niet-object gebonden kosten, maatschappelijke beheerkosten, taxatiekosten en accountantskosten worden niet gerekend tot de beheerkosten.

De hoogte van de beheerkosten is afhankelijk van het type parkeervoorziening. De bedragen voor de beheerkosten zijn ontleend aan waarderingsgegevens van toegelaten instellingen, die op marktwaarde hebben gewaardeerd, en zijn weergegeven in onderstaande tabel. De bedragen zijn per jaar, inclusief 21% BTW.

Type	Beheerkosten
Parkeerplaats	€ 25, - per jaar
Garagebox	€ 35, - per jaar

Tabel 39 beheerkosten

Belastingen en verzekeringen

Bij parkeervoorzieningen wordt rekening gehouden met belastingen en verzekeringen. De bedragen voor belastingen en verzekeringen zijn ontleend aan waarderingsgegevens van toegelaten instellingen, die op marktwaarde hebben gewaardeerd, en zijn weergegeven in onderstaande tabel. Het percentage heeft betrekking op de WOZ-waarde ontleend aan de WOZ-beschikking van 2015, die de waardepeildatum 1 januari 2014 kent. De bedragen zijn per jaar, inclusief 21% BTW. In het doorexploteerscenario wordt tijdens de DCF-periode wordt dit op basis van de WOZ-waarde tot stand gekomen, bedrag, geïndexeerd met de prijsinflatie.

	Belastingen en verzekeringen
Belastingen en verzekeringen	0,25% van de WOZ-waarde

Tabel 40 belastingen en verzekeringen

7.2.5. Splitsingskosten

Splitsingskosten zijn de kosten die moeten worden gemaakt om een complex dat nu als een geheel staat geregistreerd in het Kadaster te splitsen, zodat het complex vervolgens per verhuureenheid kan worden verkocht. De splitsingskosten worden verdeeld in juridische en technische splitsingskosten.

- Juridische splitsingskosten

Juridische kosten betreffen vergoedingen die voortkomen uit de splitsingsverordening van gemeenten en daarbij gaat het om notaris- en kadasterkosten. Voor juridische kosten wordt een norm gehanteerd van 500 euro per te splitsen eenheid.

- Technische splitsingskosten

Technische splitsingskosten zijn de uitgaven die worden gemaakt ten behoeve van de nadere voorwaarden, die voortvloeien uit de afgegeven splitsingsvergunning door de gemeente. Het gaat hierbij niet om onderhoudskosten, maar om de aanvullende eisen die in het kader van de splitsing dienen te worden gerealiseerd.

In deze basisvariant worden geen technische splitsingskosten opgenomen. Als daar reden toe is, kunnen de technische splitsingskosten via de full versie worden meegenomen.

7.2.6. Verkoopkosten

De verkoopkosten zijn de kosten die worden gemaakt voor de verkoop van de parkeergelegenheden bij uitponden. Onder deze kosten vallen makelaarskosten en, indien aanwezig, eventuele andere handelingskosten. Onderhoudskosten die worden gemaakt om een parkeergelegenheid gereed te maken voor verkoop en de overdrachtsbelasting, vallen niet onder de verkoopkosten. De hoogte van het bedrag is ontleend aan de waarderingsgegevens van toegelaten instellingen, die op marktwaarde hebben gewaardeerd. Het bedrag is inclusief 21% BTW

Er wordt geen onderscheid gemaakt naar type parkeervoorziening.

Type	Verkoopkosten
Verkoopkosten per eenheid	€ 500, -

Tabel 41 verkoopkosten

7.2.7. Erfpacht

Erfpacht beïnvloedt de waarde van de parkeergelegenheid. Het effect van de erfpacht op de waarde vloeit voort uit de consequenties die de erfpacht voor de koper heeft. Er zijn in Nederland verschillende vormen van erfpacht. In deze paragraaf worden alleen enkele hoofdlijnen beschreven. Als de consequenties van de erfpacht voor de waardering te veel afwijken van deze hoofdlijnen, is maatwerk nodig dat op basis van de full versie mogelijk is.

Als de erfpacht niet is afgekocht en als sprake is van een jaarlijkse canon, zonder dat bij verkoop aan een belegger of vervolgens bij uitponden aan een particulier een afkoopsom is verschuldigd, is de betreffende canon een doorlopende kasstroom die onderdeel vormt van de DCF-berekening. Afhankelijk van de erfpachtovereenkomst, dient deze canon wel of niet te worden geïndexeerd. Loopt het contract niet voor nog minimaal 15 jaar door, dan wordt een inschatting gemaakt van de canon bij ingang van het nieuwe contract. Door de complexiteit van deze methodiek, is in dat geval maatwerk vereist, dat via de full versie mogelijk is.

In sommige gevallen zal sprake zijn van een afkoopsom omdat bij verkoop aan een belegger sprake is van een bestemmingswijziging van sector van toegelaten instellingen naar beleggersector. Deze afkoopsom dient dan in de DCF-berekening meegenomen te worden.

7.2.8. Disconteringsvoet

De disconteringsvoet is de marktconforme rendementseis waartegen de verwachte toekomstige inkomsten en uitgaven contant worden gemaakt. De disconteringsvoet wordt opgebouwd uit de volgende drie onderdelen:

- De risicovrije rentevoet.
- De vastgoedsector specifieke opslag.
- De opslag voor het markt- en objectrisico.

De hoogte van de risicovrije rentevoet wordt bepaald aan de hand van het 24-maands historisch gemiddelde van de 10-jaar EURO Interest Rate Swap (IRS). Doordat gebruik wordt gemaakt van het 24-maands gemiddelde, worden incidentele pieken van de rente op de peildatum van de waardering voorkomen.

De vastgoed sectorspecifieke opslag is een vastgoedsector gebonden risico-opslag, welke dient ter compensatie voor het extra risico dat wordt gelopen voor het investeren in vastgoed, ten opzichte van de risicovrije rente. Het percentage voor de vastgoedsector specifieke opslag is ontleend aan waarderingsgegevens van toegelaten instellingen en komt overeen met de vastgoedsector specifieke opslag van woongelegenheden.

	Opbouw disconteringsvoet
Risicovrije rentevoet	1,76%

Vastgoed sectorspecifieke opslag	4,90%
---	-------

Tabel 42 risicovrije rentevoet en vastgoed opslag

De opslagen voor het markt- en objectrisico zijn gecombineerd. Deze gecombineerde opslag is afhankelijk gesteld van twee kenmerken van de verhuureenheden:

- Type verhuureenheid ingedeeld in twee typen.
- Regio ingedeeld in vier regio's.

Bij de schatting van de hoogte van de opslag voor het markt- en objectrisico is gebruik gemaakt van een referentieobject. De keuze voor het referentieobject heeft geen invloed op de hoogte van de disconteringsvoet van de andere parkeergelegenheden. De schatting van deze opslag is gebaseerd op waarderingsgegevens van toegelaten instellingen, die op marktwaarde hebben gewaardeerd. De marktontwikkelingen in 2015 geven geen aanleiding tot een aanpassing van de disconteringsvoet.

Kenmerk	Klasse
Type verhuureenheid	Parkeerplaats
Regio	West

Tabel 43 referentieobject

De totale disconteringsvoet voor het referentie-object bedraagt 7,30%. Aangezien de risicovrije rentevoet en de vastgoedsector specifieke opslag samen op 6,66% uitkomen, kan afgeleid worden dat bij het referentieobject de opslag voor het markt- en objectrisico 0,64% bedraagt.

Om tot de disconteringsvoet van de afzonderlijke parkeergelegenheden te komen, wordt gebruik gemaakt van het referentieobject. De onderstaande tabellen geven daarbij de afzonderlijke effecten weer van elk van de onderscheiden kenmerken. Door per verhuureenheid na te gaan wat de effecten zijn voor het markt- en objectrisico en deze op te tellen bij de totale disconteringsvoet van het referentieobject, ontstaat de disconteringsvoet van de overige parkeergelegenheden.

Type	Opslag
Parkeerplaats	0,00%
Garagebox	0,09%

Tabel 44 effect naar type

Regio	Opslag
Noord	0,58%
Oost	-0,15%
Zuid	-0,15%
West	0,00%

Tabel 45 effect naar regio

7.2.9. Eindwaarde

De eindwaarde is de marktwaarde van het waarderingscomplex aan het einde van het 15^e jaar. Deze waarde is gelijk aan de contante waarde van de verwachte kasstromen die vanaf het 16^e

exploitatiejaar worden verwacht. Deze eindwaarde wordt vervolgens contant gemaakt met de gehanteerde disconteringsvoet naar de waardepeildatum en is zo onderdeel van de marktwaarde.

Bij parkeergelegenheden is bij de eindwaarde alleen het doorexploiteerscenario aan de orde omdat het uitpondscenario, zoals in paragraaf 7.2.11 wordt toegelicht, een looptijd heeft van drie jaren. Vanaf het 16^e jaar wordt verondersteld dat sprake is van doorexploiteren met een voortdurende looptijd¹⁴. Alle afzonderlijke kasstromen ontwikkelen zich met de eigen groeivoet. Voor de onderhoudskosten bijvoorbeeld is de groeivoet gelijk aan stijging van de bouwkostenindex. Er wordt rekening gehouden met veroudering. In de praktijk wordt via een renovatie functionele veroudering ongedaan gemaakt. De kosten die hiermee gemoeid zijn, worden benaderd door vanaf het 16^e jaar de kosten voor instandhoudingsonderhoud met 100% te verhogen. De bedragen die zo worden ingerekend corresponderen met een eenmalige renovatie. De eindwaarde aan het eind van het 15^e jaar is gelijk aan al deze kasstromen, contant gemaakt met de gehanteerde disconteringsvoet.

7.2.10. Overdrachtskosten

De overdrachtskosten zijn de overdrachtsbelasting en de notaris- en de registratiekosten bij de verkoop van de parkeergelegenheden in verhuurde staat. De overdrachtskosten worden weergegeven als een percentage van de berekende marktwaarde van een eenheid.

	Overdrachtskosten
Overdrachtsbelasting	6%
Overige aankoopkosten	1%
Totale overdrachtskosten	7%

Tabel 46 overdrachtskosten

7.2.11. Overige punten

Indien op het waarderingcomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2015 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, dient hier bij de waardering rekening mee te worden gehouden.

Bij parkeergelegenheden is sprake van een specifiek uitpondscenario. Dit is het geval omdat huurders van parkeergelegenheden niet dezelfde wettelijke bescherming kennen als huurders van woongelegenheden. Algemeen geldt voor parkeerplaatsen dat, indien de verhuurder besluit om tot verkoop over te gaan, de huurder de parkeervoorziening nog twee jaar lang mag huren. Na die twee jaar, geniet de huurder nog één jaar ontruimingsbescherming. Kort gezegd kan de verhuurder, als hij nu de beslissing tot verkopen neemt, alle eenheden over drie jaar uitponden. Gedurende de drie jaren kan dit dus niet, door de genoemde bescherming. Doordat na jaar drie mogelijk alle eenheden zijn uitgepond, wordt in het uitpondscenario gewerkt met een DCF-periode van drie jaar in plaats van 15 jaar, zoals bij de overige waarderingmodellen het geval is.

Aanvullend geldt dat een parkeergelegenheid alleen via het model voor parkeergelegenheden wordt gewaardeerd, als geldt dat sprake is van een apart contract voor de parkeervoorziening. Immers als de parkeervoorziening tezamen met een woongelegenheden of BOG of MOG eenheid wordt verhuurd en één en hetzelfde contract kent, dan dient de parkeervoorziening met het model voor woongelegenheden, resp. het model voor BOG en MOG te worden gewaardeerd.

¹⁴ Een resterende looptijd van 50 jaar is ook mogelijk. Het verschil in de uitkomst met een voortdurende looptijd is verwaarloosbaar. De eindwaarde met een voortdurende looptijd is wiskundig gemakkelijker te bepalen.

7.2.12. *Nadere toetsing*

De modelmatige bepaalde marktwaarde van een complex ligt ten opzichte van de geïndexeerde WOZ-waarde over het algemeen binnen een bandbreedte van 50 en 125%. Indien dit niet het geval is, is een nadere beoordeling van de gebruikte objectgegevens nodig om te bezien of deze juist zijn. Indien de gebruikte objectgegevens juist blijken te zijn, behoeft de marktwaarde niet te worden aangepast.

8. Intramuraal zorgvastgoed

In dit hoofdstuk worden de te hanteren gegevens en de uitgangspunten voor de waardebepaling van intramuraal zorgvastgoed uiteengezet. Voor de waardebepaling is het belangrijk om onderscheid te maken tussen de *objectgegevens* en de *modelparameters*. De objectgegevens zijn specifieke gegevens van de toegelaten instelling die op het niveau van de verhuureenheid beschikbaar dienen te zijn. Naast de objectgegevens wordt gebruik gemaakt van modelparameters.

Voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van intramuraal zorgvastgoed, ligt hier in de basis het rekenmodel voor BOG en MOG aan ten grondslag. Ook nu wordt alleen gewerkt met een doorexploiteerscenario en geldt dat er geen sprake is van een uitpondscenario. Het waarderingmodel voor intramuraal zorgvastgoed is daar waar nodig aangepast ten behoeve van de specifieke contracten waar intramuraal zorgvastgoed mee wordt geconfronteerd.

Intramuraal vastgoed is erg heterogeen. Dit leidt ertoe dat een uniform model veelal niet geschikt is om dit type vastgoed te waarderen. Toegelaten instellingen hebben bij dit type vastgoed de vrijheid om de full versie toe te passen. Indien de huursom van bedrijfsmatig, maatschappelijk en intramuraal zorgvastgoed tezamen meer dan 5% van de totale huursom uitmaakt, van de DAEB-tak of de niet-DAEB tak afzonderlijk, is toepassing van de full versie met de inschakeling van een externe taxateur vernicht.

8.1. Objectgegevens

De volgende tabel bevat een overzicht van de specifieke objectgegevens voor intramuraal zorgvastgoed van de toegelaten instelling.

Objectgegevens	Beschrijving
<ul style="list-style-type: none">• Waarderingscomplex	
Id waarderingscomplex	Unieke identificatiecode van het waarderingscomplex..
<ul style="list-style-type: none">• Verhuureenheid	
Id verhuurcontract	Unieke identificatiecode van het verhuurcontract die aansluit bij de basisadministratie.
Postcode	Viercijferige postcode van het verhuurcontract.
Bouwjaar	Bouwjaar van het complex vallend onder het verhuurcontract.
Oppervlakte vvo	Verhuurbaar vloeroppervlak (vvo) in m2 van het verhuurcontract.
Oppervlakte bvo	Verhuurbaar bruto vloeroppervlak (bvo) in m2 van het verhuurcontract.
Aantal plekken verhuurcontract	Het aantal plekken dat onder één en hetzelfde huurcontract valt.
Ingangsdatum huurcontract	Datum waarop de contracthuur van kracht wordt, respectievelijk is geworden.
Einddatum huurcontract	Datum waarop de contracthuur wordt beëindigd.
Actuele contracthuur	Overeengekomen kale jaarhuur van het verhuurcontract op 31-12-2015.

Markthuur	Markthuur per verhuurcontract.
Indicatie verlenging huurcontract	Is wel of niet sprake van een verwachte verlenging van het verhuurcontract.
Herzieningshuur	Herzieningshuur per herzieningsdatum bij huurdersmutatie.
Aantal maanden leegstand	Aantal maanden leegstand bij huurdersmutatie.
WOZ-waarde	WOZ-waarde van de verhuureenheid voor belastingjaar 2015, die als waardepeildatum 01-01-2014 kent.
Achterstallig onderhoud	Wel of geen achterstallig onderhoud opgenomen in de meerjarenprognose. .
Achterstallig onderhoud bedrag	Indien van toepassing, het bedrag waarmee achterstallig onderhoud verholpen kan worden.
Erfpacht	Wel of geen erfpacht bij het verhuurcontract, met de indeling: nee, ja met erfpacht afgekocht, ja met erfpachtcanon.
Erfpachtcanon	Indien van toepassing, erfpachtcanon van het verhuurcontract, een vast bedrag per bvo m2.
Einddatum erfpachtcontract	Indien van toepassing, wordt de einddatum van het erfpachtcontract per verhuurcontract.
Afkoopbedrag erfpacht	Indien van toepassing, het bedrag per bvo m2 dat bij verkoop van het verhuurcontract als afkoop van de erfpacht is verschuldigd.
Mutatieonderhoud	Noodzakelijke investering als gevolg van een contractopzegging.

Tabel 47 objectgegevens intramuraal zorgvastgoed

8.2. Modelparameters

Met de modelparameters vindt de modelmatige waardering plaats, uitgaande van de objectgegevens, die in het voorafgaande zijn beschreven. Het betreft hier de modelparameters voor de basisversie. Verderop zullen de afwijkingen worden beschreven die mogelijk zijn op de modelparameters in de full versie..

8.2.1. Markthuren

De markthuur is de huurprijs per maand die, uitgaande van optimale marketing en verhuur, kan worden behaald op de waardepeildatum. Daarbij geldt dat de markthuur in het doorexploiteerscenario wordt gebruikt voor het bepalen van de nieuwe huur nadat een verhuureenheid is gemuteerd. De markthuur wordt door de toegelaten instelling per jaar per verhuurcontract als objectgegeven opgegeven.

8.2.2. Huurinkomsten en huurstijging

De huurinkomsten worden bepaald op basis van de gegevens van de huidige huurcontracten. De huidige huurcontracten zijn divers en bestaan veelal uit verschillende componenten, onder andere een lineair afschrijvingscomponent en een annuïtair afschrijvingscomponent. Derhalve zijn de contracturen voor de looptijd van het verhuurcontract vrij invulbaar. Daarbij geldt dat de contractuur zodanig moet worden opgegeven voor de looptijd van het verhuurcontract, dat elk jaar een correctie kent voor de prijsinflatie van het voorafgaande jaar. Door het grillige verloop van de contracturen, bestaat de mogelijkheid om voor de gehele looptijd van het verhuurcontract de

kale jaarhuur van het verhuurcontract op te geven. Daarbij geldt dat de kale jaarhuur de huur is inclusief de correctie voor de prijsinflatie van het voorafgaande jaar.

Op het moment van de einddatum van het verhuurcontract zijn er twee mogelijkheden:

1. Het huidige huurcontract wordt verlengd.
2. Het huidige huurcontract wordt opgezegd.
 - Verlenging

Bij de verlenging van het huurcontract geldt dat op basis van de herzieningshuur, de nieuwe contracthuur wordt opgenomen.

- Opzegging

Indien aan het einde van het huurcontract wordt verwacht dat opzegging zal plaatsvinden, wordt er van uitgegaan dat een nieuw marktconform huurcontract kan worden afgesloten. Indien een nieuw huurcontract wordt afgesloten, geldt dat de nieuwe contracthuur wordt opgenomen. 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. De bedragen zijn per m2 bvo, inclusief 21% BTW.

8.2.3. Exploitatiekosten

De exploitatiekosten bestaan uit de onderhoudskosten, onderscheiden naar instandhouding- onderhoud, achterstallig onderhoud en mutatieonderhoud. Verder zijn er kosten voor beheer, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten. Deze kostensoorten worden hierna nader toegelicht.

Instandhoudingsonderhoud

Het instandhoudingsonderhoud is het onderhoud dat gedurende de 15-jarige DCF-periode nodig is om het contract in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op het moment van waarden bevindt. Het gaat hierbij niet om investeringen die leiden tot een verbetering van de kwaliteit van de verhuureenheid. Het instandhoudingsonderhoud leidt ook niet tot een hogere huur.

De bedragen voor het instandhoudingsonderhoud zijn ontleend aan gegevens van toegelaten instellingen en weergegeven in onderstaande tabel. De bedragen zijn per m2 bvo, inclusief 21% BTW.

Er wordt geen onderscheid gemaakt naar type intramuraal zorgvastgoed.

	Instandhoudingsonderhoud
Instandhoudingsonderhoud	€ 8, - per m2 bvo

Tabel 48 instandhoudingsonderhoud

Mutatiekosten

Mutatiekosten doen zich voor bij opzegging van de huurovereenkomst. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen kosten voor technisch onderhoud en de kosten voor marketing.

Onder technische mutatieonderhoud worden de kosten verstaan die de verhuurder in het kader van de beëindiging van de huurovereenkomst met de zittende huurder moet maken om een nieuw verhuurcontract tegen het geldende marktwaardeniveau te kunnen afsluiten. Het gaat daarbij om maatregelen in het kader van instandhoudingsonderhoud.

Onder de mutatiekosten marketing worden de kosten verstaan die de verhuurder in het kader van de marketing moet maken om het contract opnieuw te kunnen afsluiten. Het gaat daarbij om de kosten die de eigen organisatie van de verhuurder zal moeten maken en daarnaast om de kosten van de makelaar die de verhuurder zal inschakelen.

De kosten voor technische mutatieonderhoud en de mutatiekosten marketing worden alleen in rekening gebracht wanneer er sprake is van opzegging, en niet bij verlenging, van de huurovereenkomst.

Er wordt geen onderscheid gemaakt naar type intramuraal zorgvastgoed. De bedragen in de tabel zijn inclusief 21% BTW.

	Technisch	Marketing
Mutatieonderhoud	€ 10, - per m2 bvo	14% van de markt(jaar)huur

Tabel 49 mutatieonderhoud

In veel gevallen is bij vertrek van de huurder volledige renovatie van de binnenkant nodig. In dat geval geldt dat de kosten die gepaard gaan met deze verbouwingsingrepen als achterstallig onderhoud dienen te worden beschouwd.

Achterstallig onderhoud

Achterstallig onderhoud of onderhoudsgebreken moeten worden betrokken bij de waardering van de verhuureenheden. Het gaat dan met name om achterstallig onderhoud en onderhoudsgebreken voor zover deze niet, of niet volledig, zijn meegenomen bij de hoogte van de WOZ-waarde. Onder meer kan dit 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 correctie bij de waardering is aan de orde als de toegelaten instelling de ingreep om achterstallig onderhoud of onderhoudsgebreken ongedaan te maken, in de meerjarenprognose heeft opgenomen. De contante waarde van de kosten van deze ingreep dienen dan in mindering te worden gebracht op de waarde van de betreffende verhuureenheid. De bedragen zijn inclusief 21% BTW.

Beheerkosten

Beheerkosten zijn de kosten die worden gemaakt voor het beheer van het verhuurcontract. Het gaat hierbij om de kosten gemaakt voor de verhuur en marketing van het verhuurcontract. De niet-object gebonden kosten, maatschappelijke beheerkosten, taxatiekosten en accountantskosten worden niet gerekend tot de beheerkosten.

De hoogte van de beheerkosten is ontleend aan gegevens van toegelaten instellingen. De beheerkosten zijn 2,5% van de markthuurlast op jaarbasis. De bedragen zijn inclusief 21% BTW.

Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten

Onder belastingen vallen de gemeentelijke belastingen en heffingen, zoals de OZB, de rioolheffing en de verontreinigingsheffing, als ook de waterschapsbelasting. Deze belastingen en heffingen verschillen per gemeente en waterschap. In dit verband is een gemiddeld percentage voor de belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten per verhuurcontract genomen. De bedragen voor belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten zijn ontleend aan gegevens van toegelaten instellingen, en weergegeven in onderstaande tabel. Het percentage heeft initieel betrekking op de WOZ-waarde van de WOZ-beschikking 2015, die als waardepeildatum 1 januari 2014 kent. De bedragen zijn per jaar, inclusief 21% BTW. Tijdens de DCF-periode wordt dit op basis van de WOZ-waarde tot stand gekomen bedrag geïndexeerd met de prijsinflatie.

	Belastingen en verzekeringen
Belastingen en verzekeringen	0,37% van de WOZ-waarde

Tabel 50 belastingen en verzekeringen

8.2.4. Erfpacht

Erfpacht beïnvloedt de waarde van het verhuurcontract. Het effect van de erfpacht op de waarde vloeit voort uit de consequenties die de erfpacht voor de koper heeft. Er zijn in Nederland verschillende vormen van erfpacht. In deze paragraaf worden alleen enkele hoofdlijnen beschreven. Als de consequenties van de erfpacht voor de waardering te veel afwijken van deze hoofdlijnen, is maatwerk nodig dat op basis van de full versie mogelijk is.

Als de erfpacht niet is afgekocht en als sprake is van een jaarlijkse canon, zonder dat bij verkoop aan een belegger of vervolgens bij uitpanden aan een particulier een afkoopsom is verschuldigd, is de betreffende canon een doorlopende kasstroom die onderdeel vormt van de DCF-berekening. Afhankelijk van de erfpachtovereenkomst, dient deze canon wel of niet te worden geïndexeerd. Loopt het contract niet voor nog minimaal 15 jaar door, dan wordt een inschatting gemaakt van de canon bij ingang van het nieuwe contract. Door de complexiteit van deze methodiek, is in dat geval maatwerk vereist, dat via de full versie mogelijk is.

In sommige gevallen zal sprake zijn van een afkoopsom omdat bij verkoop aan een belegger sprake is van een bestemmingswijziging van sector van toegelaten instellingen naar beleggersector. Deze afkoopsom dient dan in de DCF-berekening meegenomen te worden.

8.2.5. Disconteringsvoet

De disconteringsvoet is de marktconforme rendementseis waartegen de verwachte toekomstige inkomsten en uitgaven contant worden gemaakt. Voor intramuraal zorgvastgoed geldt dat alleen wordt gewerkt met een doorexploteerscenario. De disconteringsvoet wordt opgebouwd uit de volgende drie onderdelen:

1. De risicovrije rentevoet
2. De vastgoedsector specifieke opslag
3. De opslag voor het markt- en objectrisico

De hoogte van de risicovrije rentevoet wordt bepaald aan de hand van het 24-maands historisch gemiddelde van de 10-jaar EURO Interest Rate Swap (IRS). Doordat gebruik wordt gemaakt van het 24-maands gemiddelde, worden incidentele pieken van de rente op de peildatum van de waardering voorkomen.

De vastgoed sectorspecifieke opslag is een vastgoedsector gebonden risico-opslag, welke dient ter compensatie voor het extra risico dat wordt gelopen voor het investeren in vastgoed, ten opzichte van de risicovrije rente. Het percentage voor de vastgoedsector specifieke opslag is ontleend aan waarderingsgegevens van corporaties en komt overeen met de vastgoedsector specifieke opslag van woongelegenheden.

	Opbouw disconteringsvoet
Risicovrije rentevoet	1,76%
Vastgoed sectorspecifieke opslag	4,90%

Tabel 51 risicovrije rentevoet en vastgoed opslag

De opslagen voor het markt- en objectrisico zijn gecombineerd. Deze gecombineerde opslag is afhankelijk gesteld van twee kenmerken van de verhuureenheden:

- Bouwjaar ingedeeld in vijf klassen.
- Regio ingedeeld in vier regio's.

Bij de schatting van de hoogte van de opslag voor het markt- en objectrisico is gebruik gemaakt van een referentiecontract. De keuze voor het referentiecontract heeft geen invloed op de hoogte van de disconteringsvoet van de andere verhuurcontracten. De schatting van deze opslag is

gebaseerd op waarderingsgegevens van toegelaten instellingen. De marktontwikkelingen in 2015 geven geen aanleiding tot een aanpassing van de disconteringsvoet.

Kenmerk	Klasse
Bouwjaarklasse	< 1960
Regio	West

Tabel 52 referentieobject

De totale disconteringsvoet voor het referentie-object bedraagt 9,34%. Aangezien de risicovrije rentevoet en de vastgoedsector specifieke opslag samen op 6,66% uitkomen, kan afgeleid worden dat bij het referentieobject de opslag voor het markt- en objectrisico 2,68% bedraagt.

Om tot de disconteringsvoet van de afzonderlijke verhuurcontracten te komen, wordt gebruik gemaakt van het referentiecontract. De onderstaande tabellen geven daarbij de afzonderlijke effecten weer van elk van de onderscheiden kenmerken. Door per contract na te gaan wat de effecten zijn voor het markt- en objectrisico en deze op te tellen bij de totale disconteringsvoet van het referentiecontract, ontstaat de disconteringsvoet van de overige verhuurcontracten.

Bouwjaarklasse	Opslag
< 1960	0,00%
1960 – 1974	-0,39%
1975 – 1989	0,44%
1990 – 2004	-0,24%
≥ 2005	-0,25%

Tabel 53 effect naar bouwjaarklasse

Regio	Opslag
Noord	-1,03%
Oost	-0,73%
Zuid	-0,73%
West	0,00%

Tabel 54 effect naar regio

8.2.6. Eindwaarde

De eindwaarde is de marktwaarde van het waarderingscomplex aan het einde van het 15^e jaar. Deze waarde is gelijk aan de contante waarde van de verwachte kasstromen die vanaf het 16^e exploitatiejaar worden verwacht. Deze eindwaarde wordt vervolgens contant gemaakt met de gehanteerde disconteringsvoet naar de waardepeildatum en is zo onderdeel van de marktwaarde.

Bij intramuraal vastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing. Vanaf het 16^e jaar wordt verondersteld dat sprake is van doorexploiteren met een voortdurende looptijd¹⁵. Alle afzonderlijke kasstromen ontwikkelen zich met de eigen groeivoet. Voor de onderhoudskosten bijvoorbeeld is de groeivoet gelijk aan stijging van de bouwkostenindex. Bij huurdersmutatie wordt, waar dat aan de orde is, de huur opgetrokken naar de markthuurl. Voorts wordt rekening

¹⁵ Een resterende looptijd van 50 jaar is ook mogelijk. Het verschil in de uitkomst met een voortdurende looptijd is verwaarloosbaar. De eindwaarde met een voortdurende looptijd is wiskundig gemakkelijker te bepalen.

gehouden met veroudering. In de praktijk wordt via een renovatie functionele veroudering ongedaan gemaakt. De kosten die hiermee gemoeid zijn, worden benaderd door vanaf het 16^e jaar de kosten voor instandhoudingsonderhoud met 100% te verhogen. De bedragen die zo worden ingerekend corresponderen met een eenmalige renovatie. De eindwaarde aan het eind van het 15^e jaar is gelijk aan al deze kasstromen, contant gemaakt met de gehanteerde disconteringsvoet.

8.2.7. Overdrachtskosten

De overdrachtskosten zijn de overdrachtsbelasting en de notaris- en de registratiekosten bij de verkoop van het waarderingscomplex in verhuurde staat. De overdrachtskosten worden weergegeven als een percentage van de berekende waarde van een eenheid.

	Overdrachtskosten
Overdrachtsbelasting	2%
Overige aankoopkosten	1%
Totale overdrachtskosten	3%

Tabel 55 overdrachtskosten

8.2.8. Overige punten

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2015 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, dient hier bij de waardering rekening mee te worden gehouden.

Bij intramuraal zorgvastgoed is alleen sprake van een doorexploteerscenario.

8.2.9. Nadere toetsing

De modelmatige bepaalde marktwaarde van een complex ligt ten opzichte van de geïndexeerde WOZ-waarde over het algemeen binnen een bandbreedte van 50 en 125%. Indien dit niet het geval is, is een nadere beoordeling van de gebruikte objectgegevens nodig om te bezien of deze juist zijn. Indien de gebruikte objectgegevens juist blijken te zijn, behoeft de marktwaarde niet te worden aangepast.

9. Full versie

Naast de basisversie van het waarderingshandboek heeft de toegelaten instelling ook de mogelijkheid om voor verschillende parameters aanpassingen toe te passen. In dat geval wordt voor deze parameters afgeweken van de basisvariant van het waarderingshandboek. In het geval dat de toegelaten instelling ervoor kiest om ten aanzien van één of meer parameters af te wijken van dit handboek, dient de toegelaten instelling een externe taxateur in te schakelen. Een dergelijk waarderingproces levert in principe een hogere kwaliteit op van de waardering

9.1. Vrijheidsgraden

In de full versie is het mogelijk om op basis van een toetsing door de externe taxateur tot een aanpassing van de op basis van dit handboek modelmatig vastgestelde waarde van het waarderingcomplex te komen. Een aanpassing van de waarde dient het resultaat te zijn van een aanpassing van de daaraan ten grondslag liggende normen en parameters. De parameters en normen die mogen worden aangepast, zijn de markthuur, de leegwaarde(stijging), de bijzondere omstandigheden, de disconteringsvoet, de mutatie- en verkoopkans en het onderhoud. Daarnaast geldt ook dat in bepaalde gevallen erfpacht mag worden aangepast. Het is mogelijk dat de toegelaten instelling de taxateur opdracht geeft op alle onderdelen te bezien of aanpassing gerechtvaardigd is, of de opdracht te beperken tot de toetsing van één of meer van de genoemde vrijheidsgraden. Als bij één of meer complexen één of meer vrijheidsgraden zijn toegepast dient de externe taxateur tevens de aannemelijkheid van de marktwaarde te beoordelen, die daarvan het resultaat is.

9.1.1. Markthuur

In de basisversie is de markthuur voor woningen bepaald aan de hand van een modelmatige schatting. Deze schatting houdt geen rekening met specifieke omstandigheden waardoor de markthuur anders is dan uit het model voortvloeit. In de full versie heeft de externe taxateur de mogelijkheid om de modelmatig bepaalde markthuur te vervangen door zijn inschatting van de markthuur.

9.1.2. Leegwaarde(stijging)

De leegwaarde wordt in de basisversie ontleend aan de WOZ-waarde. Echter, er kunnen verschillende redenen zijn waarom de op deze wijze bepaalde leegwaarde niet aansluit bij de markt. Onder meer vloeit een mogelijk verschil voort uit de ficties waarop de WOZ-waardering is gebaseerd. De externe taxateur heeft de mogelijkheid om de WOZ-waarde te vervangen door een leegwaarde die beter aansluit bij de markt.

De leegwaardestijging is gedifferentieerd naar provincie en naar de vier grote steden. Het kan zijn dat er redenen zijn om van deze differentiatie af te wijken, bijvoorbeeld omdat de te verwachten stijging van de leegwaarde in de specifieke situatie niet overeenkomt met die van de provincie, respectievelijk de betreffende stad. De externe taxateur heeft de mogelijkheid om dan af te wijken van de veronderstelde leegwaardestijging.

9.1.3. Bijzondere omstandigheden

Bijzondere omstandigheden kunnen van toepassing zijn waarmee in de basisversie geen rekening wordt gehouden. Hierbij valt te denken aan beklemmingsafspraken met de gemeente ten aanzien van huurverhoging en/of verkoop, die ook van kracht zijn voor een potentiële koper. De toegelaten instelling heeft de mogelijkheid om in die gevallen de externe taxateur in te schakelen. De taxateur kan dan het effect van de beklemmingen meenemen bij de waardering.

9.1.4. Disconteringsvoet

De hoogte van de disconteringsvoet is modelmatig bepaald. Daarmee wordt niet altijd recht gedaan aan de risico's die voor specifieke objecten en/of specifieke locaties van toepassing zijn. Deze specifieke omstandigheden kunnen een andere disconteringsvoet rechtvaardigen. De toegelaten instelling heeft de mogelijkheid om dan een externe taxateur in te schakelen om een marktconforme disconteringsvoet vast te stellen. Als daartoe reden is, kan in dat geval dan ook een verschil worden gemaakt in de hoogte van de disconteringsvoet bij uitponden ten opzichte van doorexploiteren.

9.1.5. Mutatie- en verkoopkans

De hoogte van de mutatiekans is gebaseerd op het gemiddelde aantal mutaties in de afgelopen vijf jaar. Deze mutatiekans hoeft niet te gelden voor de toekomst. Als daar reden voor is, onder meer omdat de feitelijke mutaties in de betrokken periode een afwijkend beeld laten zien, heeft de toegelaten instelling de mogelijkheid om een externe taxateur in te schakelen om de mutatiekans aan te passen.

Als er redenen zijn om aan te nemen dat de op basis van de mutatiekans vrijkomende verhuureenheden niet allemaal kunnen worden verkocht, kan daar ook rekening mee worden gehouden door een deel van de vrijkomende verhuureenheden in de wederverhuur te nemen. Voor deze verhuureenheden geldt dan dat de huur opgetrokken naar de markthuur of de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel. Verder is bij deze verhuureenheden in de toekomst weer dezelfde mutatiekans van toepassing.

9.1.6. Erfpacht

Zoals in het voorafgaande is aangegeven, zijn er zeer uiteenlopende erfpachtovereenkomsten tussen toegelaten instellingen en gemeenten. In de basisversie is gewerkt met een globale benadering. Als deze benadering onvoldoende aansluit bij de feitelijke situatie, is het mogelijk met tussenkomst van de taxateur tot een betere schatting van het effect van de erfpacht op de waarde te komen.

9.1.7. Onderhoud

In de basisvariant is voor de verschillende onderhoudscategorieën gewerkt met gemiddelde bedragen voor het onderhoud, die afhankelijk zijn van een beperkt aantal kenmerken van de verhuureenheid. In de praktijk kan de noodzaak voor onderhoud meer variëren dan in de basisvariant is uitgewerkt. Als dat zo is, kunnen de onderhoudsbedragen met tussenkomst van de externe taxateur worden aangepast.

9.1.8. Technische splitsingskosten

In de basisvariant zijn geen technische splitsingskosten opgenomen. Wel is toegelicht dat de technische splitsingskosten de uitgaven zijn die worden gemaakt ten behoeve van de nadere voorwaarden, die voortvloeien uit de afgegeven splitsingsvergunning door de gemeente. Het gaat hierbij niet om onderhoudskosten, maar om de aanvullende eisen die in het kader van de splitsing dienen te worden uitgevoerd. In de praktijk kunnen deze technische splitsingskosten van belang zijn bij de waardering. Als dit het geval is, kunnen de technische splitsingskosten met tussenkomst van de externe taxateur meegenomen worden.

9.2. De rol van en de opdrachtverlening aan de externe taxateur

De waardering op basis van de full versie met de genoemde vrijheidsgraden vereist de inschakeling van een externe taxateur. De inschakeling van een externe taxateur is eveneens verplicht bij het bedrijfsmatig, maatschappelijk en intramuraal zorgvastgoed indien de huursom hiervan tezamen meer dan 5% van de totale huursom uitmaakt van de DAEB-tak of de niet-DAEB tak afzonderlijk.

De externe taxateur dient aangesloten te zijn bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) of daarmee vergelijkbare beroeps- en gedragsregels te hanteren.

Ten aanzien van de aangegeven vrijheidsgraden heeft de taxateur de ruimte om op basis van het principe "pas toe of leg uit" tot aanpassingen over te gaan in de modelmatige waardering, en daarmee voor afzonderlijke complexen tot een betere waardering te komen. De aanpassingen ten aanzien van de vrijheidsgraden dienen door de taxateur te worden toegelicht in het taxatierapport en daarnaast onderbouwd in het taxatiedossier te worden vastgelegd. In het taxatierapport dient per vrijheidsgraad toegelicht te worden waarom is afgeweken van de basisvariant van het waarderingshandboek. Verder dient per vrijheidsgraad de reikwijdte, aard en omvang van de aanpassing toegelicht te worden. In principe dienen de afwijkingen per vrijheidsgraad op complexniveau te worden verantwoord, tenzij de aard van de reikwijdte, aard en omvang van de aanpassing voor meerdere complexen hetzelfde is. In dat geval kan ook worden volstaan met een verantwoording op portefeuilleniveau. Het taxatierapport en het taxatiedossier worden door de taxateur verstrekt aan de toegelaten instelling en zijn op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Bij gebruik van de full versie dient jaarlijks minimaal een derde, steeds wisselend deel van het betreffende vastgoed, via een volledige taxatie te worden gewaardeerd, dan wel via een hertaxatie als er in de afgelopen drie jaar een volledige taxatie heeft plaats gevonden. Bij deze vormen van taxatie zijn op basis van de NRVT verschillende rapportagevereisten van toepassing, waaronder rapportage met betrekking tot de kadastrale recherche, het titelonderzoek en de milieuaspecten. Indien er intern documentatie beschikbaar is, waarop de taxateur kan steunen, kan in de rapportage van de taxateur naar die documentatie worden verwezen. Hierbij is wel vereist dat de taxateur de waarde mede heeft gebaseerd op die informatie. De betreffende informatie dient ook toegankelijk te zijn voor Autoriteit woningcorporaties en de accountant. Voor het andere, tweederde deel van het vastgoed is een aannemelijkheidsverklaring van de externe taxateur vereist.

De opdracht van de toegelaten instelling aan de externe taxateur dient in overeenstemming te zijn met wet- en regelgeving, in casu dit handboek en verder aan te sluiten bij de bepalingen van het reglement van de NRVT. Voorts dient in de opdracht vastgelegd te zijn dat de externe taxateur een taxatierapport en een taxatiedossier opstelt waarin nadere toelichting en onderbouwing is opgenomen daar waar gebruik is gemaakt van de vrijheidsgraden. Er mogen geen belemmeringen zijn voor de toegelaten instelling om het taxatierapport en het taxatiedossier aan de Autoriteit woningcorporaties ter beschikking te stellen.

10. Bijlage 1: Definities

1. Aangebroken complex: van het oorspronkelijke samengestelde waarderingscomplex zijn al één of meer afzonderlijke verhuureenheden verkocht.
2. Actuele contractuur: bij de actuele contractuur gaat het om de kale huurprijs per maand van de verhuureenheid op de waardepeildatum 31 december 2015, die tussen huurder en verhuurder is overeengekomen.
3. Basisversie: de totstandkoming van de marktwaarde zoals weergegeven in het waarderingshandboek, waarbij geen gebruik wordt gemaakt van één of meer van de vrijheidsgraden. De tussenkomst van een externe taxateur is bij gebruikmaking van de basisversie niet noodzakelijk.
4. Doorexploiteersscenario: in dit scenario worden verhuureenheden bij mutatie doorverhuurd. Daarbij geldt dat bij de nieuwe verhuring na de mutatie de huur wordt opgetrokken naar de huur opgetrokken naar de markthuurl of de maximale huur volgens het woningwaarderingsstelsel. Aan het einde van de DCF-periode wordt een eindwaarde berekend. De kasstromen gedurende de DCF-periode en de eindwaarde worden contant gemaakt en leiden tot de marktwaarde in het doorexploiteersscenario.
5. Full versie: de totstandkoming van de marktwaarde zoals weergegeven in het waarderingshandboek, waarbij gebruik wordt gemaakt van één of meer vrijheidsgraden. De tussenkomst van een externe taxateur is voor deze vrijheidsgraden noodzakelijk. De externe taxateur heeft de taak om via het "pas toe of leg uit principe" uit te leggen waarom gebruik wordt gemaakt van de vrijheidsgraden. Daarnaast dient de externe taxateur in dit geval de uiteindelijke marktwaarde te valideren.
6. Gebruikersoppervlakte (GBO): gebruiksoppervlakte (GBO) van de verhuureenheid wordt vastgesteld op basis van NEN 2580. De meetinstructie, zoals opgesteld door de Waarderingskamer, die in beperkte mate afwijkt van NEN 2580, kan ook worden gebruikt.
7. Huursom: de huursom die van belang is om vast te stellen of BOG, MOG en intramuraal vastgoed op basis van de full versie dient te worden gewaardeerd, is gelijk aan de te ontvangen nettohuur op jaarbasis, exclusief vergoedingen. Dit sluit aan bij de definitie in de verantwoordingsgegevens (dVi).
8. Leegstand: onder leegstand worden alle vormen van leegstand verstaan:
 1. Structurele leegstand: indien een verhuureenheid langere tijd niet verhuurd wordt is sprake van structurele leegstand. De redenen hiervoor kunnen zijn een ongunstige locatie en markttechnische omstandigheden (overaanbod en een ongunstige bouwindeling).
 2. Mutatieleegstand: indien een verhuureenheid niet onmiddellijk na vertrek van de voorgaande huurder, wordt verhuurd, is sprake van mutatieleegstand.
 3. Aanloopleegstand: een verhuureenheid is opgeleverd en wordt niet verhuurd. Tot 2 jaar na oplevering is sprake van tijdelijke aanloopleegstand, daarna is sprake van structurele leegstand.Indien sprake is van leegstand op de waardepeildatum 31 december 2015, wordt om rekentechnische redenen verondersteld dat deze leegstaande verhuureenheden tegen markthuurl worden verhuurd. De kosten van leegstand maken onderdeel uit van mutatiekosten
9. Leegwaarde: de leegwaarde is de onderhandse verkoopwaarde van een verhuureenheid, vrij van huur, gebruik en overige lasten. Hierbij wordt verondersteld

dat sprake is van de verkoopprijs op basis van kosten koper (k.k.). Onder overige lasten worden de makelaarskosten verstaan en de verdere kosten die niet onder de k.k. vallen.

10. Markthuur: het geschatte huurbedrag waarvoor het object op de waardepeildatum na behoorlijke marketing, onder de voorwaarden van de huurovereenkomst in een marktconforme transactie zou worden verhuurd door een bereidwillige verhuurder en een bereidwillige huurder, waarbij elk der partijen zou hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.
11. Marktwaarde: het geschatte bedrag waarvoor het object op de waardepeildatum, na behoorlijke marketing, zou worden overgedragen in een marktconforme transactie tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper, waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.
12. Mutatiekans: de kans dat een verhuureenheid door het beëindigen van de huurovereenkomst vrij komt. De gemiddelde mutatiekans over de afgelopen vijf jaren wordt bepaald door het totaal aantal mutaties in die periode te delen door de som van de ultimo standen van het aantal verhuureenheden van het complex in elk jaar.
13. Oppervlakte VVO: het verhuurbaar vloeroppervlak van de verhuureenheid of in het geval van BOG/MOG/Zorgeenheid intramuraal het contract is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van binnenruimten omhullen. Deze definitie volgt de NEN 2580 norm.
14. Oppervlakte BVO: het bruto verhuuroppervlak van de verhuureenheid of in het geval van BOG/MOG/Zorgeenheid intramuraal het contract is de vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep ruimten gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimte omhullen. Deze definitie volgt de NEN 2580 norm.
15. Parkeergelegenheden: parkeergelegenheden worden alleen volgens het model voor parkeergelegenheden gewaardeerd als deze voorzieningen niet zijn deel uitmaken van een woongelegenheden of BOG/MOG of intramuraal zorgvastgoed. Dit betekent dat parkeergelegenheden die wel deel uitmaken van aan een andere verhuureenheid, worden gewaardeerd als onderdeel van de betreffende verhuureenheid. Het maakt daarnaast niet uit of een losse parkeerplek aan een particulier of aan een bedrijf wordt verhuurd, mits sprake is van een apart contract voor de parkeergelegenheid.
16. Studenteneenheden: studenteneenheden zijn woongelegenheden die zowel zelfstandig als onzelfstandig van aard kunnen zijn. Studenteneenheden met een zelfstandig karakter, beschikken zelf over alle, voor het wonen noodzakelijke, voorzieningen. Studenteneenheden met een onzelfstandig karakter zijn voor de dagelijkse huishouding aangewezen op één of meerdere gemeenschappelijke voorzieningen. Deze gemeenschappelijke voorzieningen zijn echter alleen bestemd voor een selecte groep woongelegenheden.

In het waarderingsmodel voor woongelegenheden is de typologie "Studenteneenheden" opgenomen. Ondanks dat deze naam doet vermoeden dat alleen woongelegenheden met als doel de huisvesting van studenten onder deze term vallen, worden daarnaast ook enkele andere verhuureenheden onder deze groep geschaard. De aanvullende verhuureenheden vallen onder deze typologie omdat de aard van de verhuureenheid het niet toelaat om de norm ten behoeve van de kostentoe wijzing een EGW, MGW of extramuraal zorgvastgoed te gebruiken.

De volgende verhuureenheden worden gewaardeerd via de parameters van studenteneenheden:

1. Onzelfstandige eenheden in flats voor verplegend personeel.
2. Onzelfstandige HAT (Van eenheden)
3. Kamergewijze verhuur
4. Woonwagenstandplaatsen
5. Woonwagens
6. Woonschepen met ligplaatsen.
7. Standplaatsen

17. Uitpondscenario: in dit scenario worden verhuureenheden bij mutatie leeg verkocht. OP dat moment wordt de netto verkoopkasstroom ingerekend. Aan het eind van de DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen voor de verhuureenheden die nog niet zijn verkocht. De kasstromen gedurende de DCF-periode en de eindwaarde worden contant gemaakt en leiden tot de marktwaarde in het uitpondscenario.

18. Verhuureenheden: het gaat hierbij om het aantal verhuureenheden dat de toegelaten instelling in eigendom heeft per 31 december 2015.

19. Vrijheidsgraden: in de vrijheidsgraden is vastgelegd welke parameters met tussenkomst van een externe taxateur, mogen afwijken van de voorgeschreven parameters in het waarderingshandboek volgens de basisversie. Het toepassen van een vrijheidsgraad vereist nadere toelichting van de externe taxateur via het principe "pas toe of leg".

20. Waarderingscomplex: bij de waardering op marktwaarde wordt gebruik gemaakt van een specifieke complexindeling: het waarderingcomplex. Elk waarderingcomplex bestaat in principe uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast geldt de aanvullende eis dat een geheel waarderingcomplex als eenheid aan een derde partij is te verkopen. Op basis van deze uitgangspunten worden verhuureenheden bijeengebracht in een waarderingcomplex. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingcomplex of vormen een afzonderlijk waarderingcomplex.

21. Waarderingsmodellen: het handboek maakt onderscheid in vier verschillende waarderingmodellen, te weten waarderingmodellen voor woongelegenheden, BOG/MOG, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed. De afzonderlijke waarderingmodellen zijn van toepassing voor verschillende typen verhuureenheden:

Waarderingsmodel woongelegenheden
Woongelegenheden
Woonzorgcomplexen
Woonschepen met ligplaatsen
Woonwagens en standplaatsen
Kindertehuizen en jeugdinternaten
Skæve huse
Parkeergelegenheden behorende bij woongelegenheden (d.w.z. één verhuurcontract)

Onzelfstandige eenheden in flats voor verplegend personeel
Kamergewijze verhuur
Onzelfstandige HAT eenheden
Waarderingsmodel BOG/MOG
Buurthuizen
Gemeenschapscentra
Jongerencentra
Scholen voor onderwijs
Brede scholen
Wijk sportvoorzieningen
Ruimten voor maatschappelijk werk
Ruimten voor welzijnswerk
Opvangcentra
Zorgsteunpunten
Steunpunten voor o.a. schuldsanering
Centra voor jeugd en gezin
Ruimten voor dagbesteding gehandicapten/ouderen
Hospices
Multifunctionele centra voor maatschappelijke dienstverlening
Dorps- of wijkbibliotheken
Eigen kantoorruimten
Veiligheidshuizen
Centra voor werk(gelegenheid)
Kleinschalige culturele activiteiten
Waarderingsmodel parkeergelegenheden
Parkeerplaats
Garagebox
Waarderingsmodel intramuraal zorgvastgoed
Zorginstelling
Psychiatrische inrichting
Residentiële jeugdhulpverlening
Verpleeghuis
Verzorgingstehuis

22. Zorgeenheden (extramuraal): er is sprake van extramurale zorgeenheden bij woongelegenheden die bestemd zijn om afzonderlijk aan een bewoner 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.
23. Zorgeenheden (intramuraal): er is sprake van intramurale zorgeenheden bij verhuureenheden die niet bestemd zijn om afzonderlijk aan een bewoner te worden verhuurd. Deze intramurale zorgeenheden worden gezamenlijk aan één zorgpartij verhuurd door middel van een zorgovereenkomst. Dit betekent dat de betreffende zorgpartij zelf zorgt voor de toewijzing en afwikkeling van de administratie rondom de verhuur van de eenheden.