

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

Postbus 30188  
3001 DD Rotterdam

+31 10 300 6000  
project@fakton.com

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

[www.fakton.com](http://www.fakton.com)

# DEFINITIEVE NOTA VAN WIJZIGINGEN HANDBOEK MODELMATIG WAARDEREN MARKTWAARDE 2024

---

Kenmerk 107773/v3

Rotterdam, 31-10-2024

# 1. Inleiding

In deze nota nemen wij de wijzigingen in het handboek 2024 op. Deze wijzigingen vallen in de volgende categorieën:

- Methodische wijzigingen, dit zijn wijzigingen die op deelonderwerpen een andere methode impliceren dan in het handboek 2023.
- Wijzigingen voor het aanscherpen, aanvullen en verduidelijken van de in het handboek 2023 gehanteerde methoden.
- Wijzigingen in of toevoegingen aan definities.
- Toevoegingen aan het handboek.
- Wijzigingen over de context en procedures in het handboek.
- Wijzigingen in de parameters van het handboek. Hierbij gaat het om de macro-economische parameters, de parameters voor de waarderingen en wijzigingen in tarieven. Deze wijzigingen betreffen allen bestaande tabellen en zijn om die reden **niet** expliciet in de nota opgenomen.
- Tekstuele wijzigingen/verbeteringen die geen verschil maken in de interpretatie van de tekst zijn ook **niet** opgenomen in de nota.

## 1.1. Status van deze nota

- Deze nota is de definitieve versie.

# 2. Methodische wijzigingen

## 2.1. Aanpassingen in het kader van de Wet betaalbare huur

### Achtergrond

De Wet betaalbare huur is op 1 juli 2024 ingegaan. De wet regelt dat het gemoderniseerde woningwaarderingstelsel (WWS) geldt voor middenhuurwoningen tot en met 186 punten. De wet raakt het handboek zowel direct, als indirect. Direct als gevolg van gewijzigde rekenregels en indirect als gevolg van wijzigingen in het WWS-stelsel voor zelfstandige en onzelfstandige woongelegenheden. Let op dat het WWS-stelsel met name voor onzelfstandige woongelegenheden een grote renovatie heeft ondergaan.

De gewijzigde rekenregels nemen wij op in deze nota van wijzigingen. Centraal hierin staan (1) de middenhuurgrens in WWS-punten en (2) de nieuwbouwopslag voor middenhuurwoningen opgeleverd tussen 1-7-2024 en 31-12-2027.

De wijzigingen in het WWS-stelsel is met name een opgave aan de kant van de datavoorziening en geen onderdeel van het proces bij de totstandkoming van het handboek.

### Wijzigingen – huurgrens middenhuur

In het geval van middenhuur (**WWS punten  $\geq$  144 punten en  $\leq$  186 punten**) zijn er twee belangrijke momenten om rekening mee te houden voor het bepalen van de wijze van aftoppen. Heeft de verhuring van het huidige contract plaatsgevonden voor of vanaf 1-7-2024?

*Bij verhuring vóór 01-07-2024 gelden de volgende regels:*

- Gedurende het lopende contract topt men de huur niet af.
- Bij mutatie topt men de huur af op de laagste van de maximale WWS huur en de markthuur.

*Bij verhuring vanaf 01-07-2024 gelden de volgende regels:*

- Gedurende het lopende contract topt men, per **1-7-2024**, verplicht af op:
  - a. De maximale WWS huur **excl.** nieuwbouwopslag van 10% indien het bouwjaar van de woning **niet tussen** 01-07-2024 en 31-12-2027 ligt.
  - b. De maximale WWS huur **incl.** nieuwbouwopslag van 10% indien het bouwjaar van de woning **tussen** 01-07-2024 en 31-12-2027 ligt.
- In het geval van het toepassen van de nieuwbouwopslag geldt het volgende na een termijn van maximaal 20 jaar vanaf bouwjaar:
  - a. Ná het verstrijken van de maximale 20-jarige instandhoudingstermijn van de nieuwbouwopslag geldt de maximale WWS huur excl. nieuwbouwopslag.
    - i. *De instandhoudingstermijn van de Wet betaalbare huur houdt rekening met het jaar van start bouw. Deze moet tussen 01-07-2024 en 31-12-2027 liggen en mag maximaal 20 jaar gelden.*
    - ii. We werken een voorbeeld uit met betrekking tot de nieuwbouwopslag in de toekomst:
      - Peildatum waardering = 2034 (31 december 2034)
      - Bouwjaar = 2025
      - Laatste jaar nieuwbouwopslag = 2025 + 20 = 2044
      - Dus nieuwbouwopslag geldt in dit geval nog 11 jaar (= 2044 – 2034 + 1).

*Tot slot wijzigen de regels voor opslagen bij monumenten en beschermd stadsgezicht*

Voor monumenten en beschermd stadsgezicht bestonden in het oude WWS-stelsel al opslagen bovenop de maximaal redelijke WWS-punten huur. Deze opslagen zijn in de nieuwe wet als volgt aangepast:

- Voor gemeentelijke en provinciale monumenten wijzigt de opslag naar +15%.
- Voor rijksmonumenten wijzigt de opslag naar +35% indien het contract is ingegaan op of na 1 juli 2024.
- Voor beschermd stadsgezicht geldt alleen nog een opslag bij bouwjaren vóór 1965 en deze bedraagt +5%.

## Uitwerking

De uitwerking van de nieuwe regels hebben effect op meerdere plekken in het handboek:

- Pagina 7, 1.3 belangrijkste wijzigingen: notitie gemaakt van de Wet Betaalbare huur
- Pagina 33, 4.1 prijsinflatie: “liberalisatiegrens” vervangen met “sociale huurgrens (voormalige liberalisatiegrens)”
- Pagina 38, tabel 5: objectgegevens voor woongelegenheden:
  - objectkenmerk (VHE-niveau) toegevoegd: ‘laag segment’, ‘midden segment’ en ‘hoog segment’.
- Pagina 38, tabel 5: ingangsdatum contract
  - objectkenmerk (VHE-niveau): vrijheid om dit zowel binair (ja/nee, voor/na) als op vaste datum te registreren.
- Pagina 38, tabel 5: objectgegevens voor woongelegenheden:
  - objectkenmerk (VHE-niveau) toegevoegd: ‘nieuwbouwopslag’.
- Pagina 39, tabel 5: objectgegevens voor woongelegenheden:
  - objectkenmerk (VHE-niveau) toegevoegd: monumentale status.
  - Hierbij wordt geacht de VERA definities voor monumentale status te volgen.
- Pagina 41, 5.1, nadere duiding:
  - Bullet toegevoegd met voorwaarden voor beschermd dorps- of stadsgezicht.
  - Bullet toegevoegd met aanvullende toelichting op opslag voor Rijksmonumenten.
  - Bullet toegevoegd hoe om te gaan met de conversie van gereguleerd ja/nee naar gereguleerd laag/midden/hoog.
- Pagina 56, 5.2.7 huurontwikkeling:
  - Toegevoegd “laag- en middensegment’ en ‘hoog segment’.
  - Tekst toegevoegd: “Met ingang van ... begrippen nader geduid.”.
- Pagina 56, 5.2.7.1 de huurindex van de contractuur van gereguleerde woningen voor harmonisatie:
  - Toevoeging aan titel paragraaf: (laag segment en midden segment).
  - Toegevoegd aan opsomming: “Er is een ... midden segment woningen.”.
  - Nu twee tabellen voor de huurverhoging van gereguleerde huurwoningen: een voor laag segment en een voor midden segment.
    - Tabel 23 en tabel 24.
- Pagina 58, 5.2.7.1 onder de tabellen: tekst aangepast zodat deze ook rekening houdt met het middensegment.
- Pagina 58, 5.2.7.2 de huurindex van de contractuur van geliberaliseerde woningen voor harmonisatie:
  - Toevoeging aan titel paragraaf: (hoog segment).
  - Verwerkt in opsomming: verlenging van ‘Wet Nijboer’ voor de huurverhoging.
  - Voormalig tabel 24, wordt nu tabel 25.
- Pagina 59, 5.2.7.4 huuraanpassing bij mutatie:

- Tekst toegevoegd: “Met ingang van ... begrippen nader geduid.”
  - Toegevoegd in opsomming: de verschillende scenario’s van huuraanpassing per segment.
  - Toegevoegd in opsomming onder NB.: classificatie van onzelfstandige eenheden altijd in het gereguleerde segment.
- Pagina 60, 5.2.7.5 huuraanpassing bij mutatie – midden segment:
  - Dit is een nieuwe paragraaf.
- Pagina 61, 5.2.7.6 huuraanpassing bij aanvang in het geval de contractuur hoger is dan de markthuur of de maximaal redelijke huur:
  - Toegevoegd in eerste bullet van de opsomming: laag segment.
  - Toegevoegd in tweede bullet van de opsomming: de verschillende scenario’s van huuraanpassing voor het midden segment.
  - Toegevoegd in derde en vierde bullet van de opsomming: verduidelijking van de situaties die gelden voor laag segment, midden segment en hoog segment.
- Pagina 62, 5.2.8 Sociale huurgrens (voormalige liberalisatiegrens):
  - Term liberalisatiegrens is met ingang van de Wet betaalbare huur vervangen met de term sociale huurgrens.
- Pagina 62, 5.2.9 exploitatieverplichting:
  - Extra verduidelijking toegevoegd welk segment het betreft (laag segment).
- Pagina 68, 5.2.13 mutatieleegstand:
  - In tabel 30 toegevoegd: onderscheid laag segment, midden segment en hoog segment.
- Pagina 70, 5.2.14.5 indexatie maximale huur conform WWS:
  - Toegevoegd: de aanpassing van het indexatiemoment van de WWS maximaal redelijke huur. Dit ook verduidelijkt met een uitgeschreven formule.
- Pagina 71, 5.2.14.6 indexatie sociale huurgrens (voormalige liberalisatiegrens) en kwaliteitskortingsgrens:
  - Term sociale huurgrens toegevoegd.
- Pagina 71, 5.2.14.8 schema indexatie huurkasstromen:
  - Term sociale huurgrens toegevoegd.
  - Pagina 74: in tabel 31 verwerkt: vernieuwde bepaling maximale huur volgens WWS, conform nieuwe indexatiemoment.
  - Pagina 74: in tabel 31 verwerkt: term sociale huurgrens.
- Pagina 90, 5.2.20.3 toelichting uitwerking eindwaarde op basis voortdurende looptijd, kapitalisatiefactoren:
  - Pagina 92: toegevoegd in opsomming, hoe om te gaan met de nieuwbouwopslag in de eindwaardeberekening: “In het geval ... van de nieuwbouwopslag.”.
- Pagina 138, 9.2.3.1 streefhuur:
  - Toegevoegd onder 2: “Dit geldt voor ... segment gereguleerde huurwoningen.”.
  - Toegevoegd onder 3: “Voor midden segment ... Zie hiervoor 5.2.7.”.

- Toegevoegd onder 3: Aanvullende toelichting hoe om te gaan met de nieuwbouwopslag in de beleidswaardeberekening.
  - Toegevoegd onder 3: “hoog segment”.
  - Toegevoegd onder 4: term sociale huurgrens.
- Pagina 140, 9.2.3.2 huuraanpassing contracturen gereguleerde woningen in beleidswaarde:
  - Toegevoegd: verschillende vermeldingen naar tabellen 23 en 24 met betrekking tot de huurindexatie.
  - Toegevoegd: term sociale huurgrens.
- Pagina 141, 9.2.3.3 huuraanpassing contracturen geliberaliseerde woningen in beleidswaarde:
  - Aangepast: verwijzing naar tabel 25 (was: tabel 24).
- Pagina 146, 9.2.7 aanvullende objectgegevens berekening beleidswaarde:
  - In tabel 74 aangepast: verwijzing naar tabellen 23, 24 en 25.
- Pagina 153, 154 en 155 bijlage 1
  - Toegevoegd: begrip sociale huurgrens.
  - Toegevoegd: begrippen laag segment, midden segment en hoog segment.

## 2.2. Nieuwe methodiek beleidswaarde

### Achtergrond

Met ingang van verslagjaar 2024 wordt de nieuwe beleidswaarde berekend. De methodiek van de nieuwe beleidswaarde was ter informatie al opgenomen in de bijlage van handboek 2023. De nieuwe beleidswaarde verschilt op hoofdlijnen op de vier manieren van zijn voorganger:

1. De disconteringsvoet wordt losgekoppeld van de disconteringsvoet van de marktwaarde en jaarlijks voorgeschreven.
2. In plaats van een 15 jaar looptijd met eindwaarde, wordt er nu een looptijd van 60 jaar zonder eindwaarde gehanteerd.
3. Voor onderhoud worden corporaties nu geacht hun MJOP te hanteren. Hier zijn jaarlijks variërende onderhoudslasten nu in te rekenen in de beleidswaarde.
4. Indien er sprake is van een harde verplichting worden noodzakelijke investeringen in de beleidswaarde opgenomen. Zoals bijvoorbeeld het uitfaseren van E-, F- en G-labels.

### Wijzigingen

Ten opzichte van het handboek 2023 vervangt de nieuwe methodiek beleidswaarde de oude methodiek beleidswaarde.

### Uitwerking

- Pagina 7, 1.3 belangrijkste wijzigingen: notitie gemaakt van de nieuwe methodiek beleidswaarde.
- Hoofdstuk 9 bevat nu in zijn geheel de nieuwe methodiek voor de beleidswaarde.

- NB. Onder 2.1 van deze Nota van Wijzigingen zijn ook de wijzigingen afkomstig uit de Wet Betaalbare huur opgenomen die invloed hebben op de beleidswaarde.
- NB. De beleidswaarde waterval is geen onderdeel meer van het Handboek. Dit levert wijzigingen op in 9.1 en 9.2.
- NB. 9.2.4 Stap 3: er is nadere duiding gegeven aan de MJOB in de 60-jaarsperiode.

### 2.3. Actualisatie WOZ-klassen voor factor fWOZ

#### Achtergrond

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

#### Wijzigingen

Ten opzichte van het handboek 2023 worden de categorieën geactualiseerd. Hiervoor wordt de daadwerkelijke verdeling van WOZ-waardes van de woningen uit de validatieset 2023 gebruikt.

#### Uitwerking

De wijzigingen voor de WOZ-klassen is als volgt:

Tabel voor:

WOZ-waarde 1 januari 2021 klasse	Factor	WOZ-waarde 1 januari 2021 klasse	Factor
≤ 80.000	x	> 217.500 ≤ 282.500	x
> 80.000 ≤ 110.000	X	> 282.500 ≤ 347.500	x
> 110.000 ≤ 140.000	X	> 347.500 ≤ 412.500	x
> 140.000 ≤ 170.000	X	> 412.500	x
> 170.000 ≤	X		

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

Tabel na wijziging:

WOZ-waarde 1 januari 2022 klasse	Factor	WOZ-waarde 1 januari 2022 klasse	Factor
≤ 105.000	x	> 260.000 ≤ 325.000	x
> 105.000 ≤ 140.000	X	> 325.000 ≤ 390.000	x
> 140.000 ≤ 175.000	X	> 390.000 ≤ 455.000	x
> 175.000 ≤ 210.000	X	> 455.000	x
> 210.000 ≤ 260.000	X		

Tabel 2: factor WOZ-waarde op 1 januari 2023 klasse: fWOZ

### 3. Wijzigingen met als doel aanscherpen, aanvullen en verduidelijken van het handboek

De in onderstaande paragrafen uitgewerkte voorstellen voor wijzigingen zijn bedoeld om de bestaande methodiek van het handboek verder aan te scherpen en te verduidelijken met als uiteindelijk doel het verschil in interpretaties en dus mogelijk resultaten van een waardering tot een minimum te reduceren.

#### 3.1. Instandhoudingsonderhoud

##### Achtergrond

In de derde klankbordgroep is er vanuit de taxateurs nadere duiding verzocht op de totstandkoming van de onderhoudsnormen van Brink Groep. Deze onderhoudsnormen zijn nader toegelicht en dit heeft **niet** tot wijzigingen in de onderhoudsnormen geleid. Echter is er wel verzocht in het handboek nader te duiden hoe de installaties zijn meegenomen in de onderhoudsnormen.

##### Wijzigingen

Nadere duiding verstrekt over de installaties in de onderhoudsnormen.

##### Uitwerking

Pagina 50 Instandhoudingsonderhoud: alinea toegevoegd "De normen voor ... ketel of warmtepomp."

#### 3.2. Overdrachtskosten

##### Achtergrond

In december 2024 ligt de verlaging van de OVB per 1-1-2026 voor in de Tweede en Eerste Kamer. Wanneer de verlaging van de OVB wordt aangenomen dient het verlaagde percentage van 8% te worden opgenomen voor een correcte berekening van de eindwaarde. In het geval dat de verlaging van de OVB toch niet wordt aangenomen dient met nog steeds het tarief van 10,4% te hanteren.

##### Wijzigingen



Nadere toelichting opgenomen over hoe er omgegaan moet worden met de overdrachtskosten in het handboek.

#### **Uitwerking**

Pagina 95, 5.2.21 overdrachtskosten:

- de volgende zinsnede toegevoegd: *"In december 2024 ... 10,4% te hanteren."*
- tabel 47 aangepast en toegevoegd hoe om te gaan met de overdrachtskosten wanneer de wet wordt aangenomen en wanneer de wet niet wordt aangenomen.

### **3.3. Bijlage 6: verklaring opdrachtgever onderzoeksverplichtingen handboek modelmatig waarden marktwaarde 2024**

#### **Achtergrond**

De nieuwe omgevingswet zorgt voor een kleine aanpassing in de lijst met onderzoeksverplichtingen.

#### **Wijzigingen**

Het omgevingsplan vervangt het bestemmingsplan.

#### **Uitwerking**

Pagina 179 waar voorheen het bestemmingsplan was opgenomen, is dat nu het omgevingsplan.