STAATSCOURANT
Officiële uitgave van het Koninkrijk der Nederlanden sinds 1814.
Nr. 73171
20 december
2017

Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 15 december 2017, nr. 2017-0000634163, houdende enkele wijzigingen van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, een indexering van bedragen in het Besluit toegelaten instellingen 2015 en een aanpassing van de maximale huurverhogingspercentages

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties;

Gelet op de artikelen 35, zesde lid, en 48, eerste lid, en 54, eerste lid, van de Woningwet, de artikelen 16, tweede lid, 23, derde lid, 51, tweede lid, 52g, eerste lid, en 56, tiende lid, van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en artikel 10, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte;

BESLUIT:

ARTIKEL I

De Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 wordt als volgt gewijzigd:

A

Aan artikel 22 wordt een lid toegevoegd, luidende:

11. De in bijlage 5 van het besluit genoemde index I1 en index I2 zijn 1,0175 respectievelijk 1,0296.

B

Artikel 22c wordt als volgt gewijzigd:

1. In onderdeel a wordt ‘bijlage 8’ vervangen door: bijlage 11.

2. In onderdeel b wordt ‘bijlage 9’ vervangen door: bijlage 12.

C

Artikel 40 komt te luiden:

Artikel 40

Het percentage, bedoeld in artikel 54, eerste lid, van de Woningwet, bedraagt 2,4.

D

Bijlage 1 wordt vervangen door bijlage 1 die is opgenomen in bijlage I bij deze regeling.

ARTIKEL II

De Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 20 oktober 2017, nr. 2017-0000516115, tot wijziging van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 teneinde bijlagen 2, 3 en 4 bij die regeling te vervangen, wordt als volgt gewijzigd:

1. Bijlage 2 die is opgenomen in bijlage 1, wordt vervangen door bijlage 2 die is opgenomen in bijlage II bij deze regeling.

2. Bijlage 3 die is opgenomen in bijlage 2, wordt vervangen door bijlage 3 die is opgenomen in bijlage III bij deze regeling.

ARTIKEL III

Het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 16, eerste lid, wordt als volgt gewijzigd:

1. In onderdeel a wordt ‘€ 36.165’ vervangen door: € 36.798.

2. In onderdeel b wordt ‘€ 40.349’ vervangen door: € 41.056.

B

In artikel 23, tweede lid, onderdeel b, wordt ‘€ 40.349’ vervangen door: € 41.056.

C

In artikel 51, tweede lid, wordt ‘€ 127,01’ vervangen door: € 127,39.

ARTIKEL IV

Bijlage V van de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte wordt vervangen door bijlage V die is opgenomen in bijlage IV bij deze regeling.

ARTIKEL V

1. Deze regeling treedt in werking met ingang van 1 januari 2018.

2. In afwijking van het eerste lid treedt artikel II in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van de Staatscourant waarin deze regeling wordt geplaatst.

Deze regeling zal met de toelichting in de Staatscourant worden geplaatst.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
K.H. Ollongren

BIJLAGE I BIJ DE REGELING VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES VAN 15 DECEMBER 2017, NR. 2017-0000634163, HOUDENDE ENKELE TECHNISCHE WIJZIGINGEN VAN DE REGELING TOEGELATEN INSTELLINGEN VOLKSHUISVESTING 2015 EN EEN INDEXERING VAN BEDRAGEN IN HET BESLUIT TOEGELATEN INSTELLINGEN 2015

Bijlage 1 bij de artikelen 11, zesde lid, en 22 tiende lid, van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015

Aan de hand van de volgende twee stroomschema's kan de toegelaten instelling het huishoudinkomen bepalen, zoals bedoeld in artikel 11, eerste lid aanhef en onder b en artikel 22, eerste lid, aanhef en onder b, van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (verkoop met korting, respectievelijk woningtoewijzing in het kader van de DAEB).
Het vaststellen van het huishoudinkomen aan de hand van een inkomensverklaring van de Belastingdienst of een (voorlopige) aanslag IB van de Belastingdienst is verplicht, tenzij de uitzonderingsgevallen zoals omschreven in artikel 22, derde en vierde lid, van de ministeriële regeling zich voordoen (zie ook hierna).
Schema A. betreft toetsing aan de hand van gegevens van de Belastingdienst.
Schema B. moet worden toegepast indien Belastingdienst gegevens ontbreken.
Ter bepaling van het huishoudinkomen (in 2018) worden de verzamelinkomens uit het jaar 2017 respectievelijk 2016 geïndexeerd met index I1 (=1,0175) respectievelijk index I2 (=1,0296). Deze indices betreffen de factor waarmee het verzamelinkomen zoals dat door de Belastingdienst wordt vastgesteld dient te worden vermenigvuldigd gelet op de gemiddelde inkomensstijging in 2017, respectievelijk 2016.

A. Toetsing huishoudinkomen op basis van inkomensverklaring/aanslag IB

Bepaal de samenstelling van het huishouden (woningzoekende en evt. medebewoners, inclusief eventuele kinderen), en bepaal aan de hand daarvan of het huishoudinkomen moet worden getoetst. * (zie uitzonderingen) Toets huishoudinkomen van woningzoekende en overige leden huishouden (indien van toepassing; exclusief het inkomen van de eventuele kinderen) o.b.v. (voorlopige) aanslag IB of inkomensverklaring van de Belastingdienst. ** (zie uitzonderingen) N.B. de aanwezigheid van kinderen in het huishouden dient te worden opgegeven om de voor het huishouden toepasselijke aftoppingsgrens voor de huurtoeslag te bepalen. Het inkomen van deze kinderen telt niet mee voor de toets.	
Huishoudinkomen = Verzamelinkomen als door Belastingdienst vastgesteld over 2017 x 1,0175, of Verzamelinkomen als door Belastingdienst vastgesteld over 2016 x 1,0296	
Bepaal of het huishoudinkomen: – lager of gelijk is dan/aan de inkomensgrens voor de 80% toewijzingen aan de doelgroep van € 36.798 (in 2018); – hoger is dan de inkomensgrens voor de 80% doelgroep € 36.798 (in 2018), maar lager of gelijk is aan de tijdelijk hogere inkomensgrens voor de 10% toewijzingen aan middeninkomens van € 41.056 (in 2018); – hoger is dan de tijdelijk verhoogde inkomensgrens van € 41.056 (in 2018). N.B.: de laatstbedoelde inkomensgrens is tevens de grens die geldt bij verkoop onder voorwaarden met korting als bedoeld in artikel 23, tweede lid, onder b, van het BTIV.	

* *Uitzondering op de inkomenstoets:*

i. statushouders die, uitsluitend met medebewoners die statushouder zijn, vanuit een COA-voorziening een sociale huurwoning betrekken (een verklaring van het COA, niet ouder dan 6 maanden, volstaat);
ii. woningzoekenden die studiefinanciering genieten, die voltijds studeren of gaan promoveren en die de woongelegenheid als enig student of met maximaal één andere student willen betrekken (bewijs van inschrijving aan de onderwijsinstelling waaruit blijkt dat de betrokkene bij één van de genoemde doelgroepen behoort of bewijs van studiefinanciering verstrekt door DUO volstaat);
iii. uit het buitenland afkomstige studenten aan een instelling voor hoger of wetenschappelijk onderwijs (bewijs van inschrijving aan de onderwijsinstelling volstaat);
iv. woningzoekenden met een zorgindicatie zoals bedoeld in artikel 57, onderdeel b tot en met d, van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en die op grond daarvan ook bij een inkomen boven de inkomensgrens van € 41.056 (in 2018) recht hebben op een sociale huurwoning (bij de toetsing kan worden volstaan met de indicatie voor verblijf of voor ADL-assistentie, dan wel het deel van het zorgplan van de wijkverpleegkundige waaruit blijkt dat de betrokkene een zorgindicatie voor minimaal 10 uur verpleging of verzorging per week voor een periode van ten minste één jaar heeft).

** *Uitzonderingen op de verplichte toetsing aan de hand van belastingbescheiden zijn:*

i. woningzoekenden van wie de inkomensgegevens blijkens een verklaring van die dienst niet bekend zijn bij de Belastingdienst;
ii. woningzoekenden van wie het actuele inkomen dusdanig is gedaald ten opzichte van het door de Belastingdienst vermelde inkomen dat het inmiddels onder de voor hen toepasselijke inkomensgrens is komen te liggen;
iii. woningzoekenden die, blijkens een specificatie daarvan, een algemene bijstandsuitkering ingevolge de Participatiewet ontvangen;
iv. woningzoekende arbeidsmigranten uit een van de lidstaten als bedoeld in artikel 22, achtste lid, van deze regeling, aan wie een woning wordt toegewezen via een rechtspersoon die beschikt over een in dat artikellid genoemd keurmerk.

B. Toetsing huishoudinkomen op basis van een inkomensverklaring en bijbehorende bewijsstukken

Toets huishoudinkomen o.b.v. een door woningzoekende opgestelde en ondertekende inkomensverklaring en onderliggende bewijsstukken	
Woningzoekende stelt een inkomensverklaring op en ondertekent deze. Deze verklaring dient minimaal de volgende elementen te bevatten: • In geval van een lager inkomen dan volgens de Belastingdienst: de oorzaak van de inkomensverandering (bijv. andere baan, pensioen, ontslag) • De geschatte omvang van het actuele huishoudinkomen, gebaseerd op: – inkomen uit arbeid – inkomen uit vermogen. Indien onveranderd, kan de woningzoekende verwijzen naar het inkomen uit vermogen (box 3), aangegeven op de inkomensverklaring van de Belastingdienst of naar de (voorlopige) aanslag IB. – vakantiegeld (ja/nee, hoogte) – evt. 13e maand/eindejaarsuitkering – evt. inkomen uit onderneming of freelance-activiteiten	
Controleer het door de woningzoekende geschatte actuele huishoudinkomen o.b.v. overgelegde bescheiden: 1. *Jaaropgaven werkgever(s)/uitkeringsinstanties 2017:* Huishoudinkomen = het loon voor loonheffing (vermeld op de opgave als 'fiscaal loon', 'loonheffing loon', 'LH-loon', 'heffingsloon' of 'loon voor loonbelasting/premies') x 1,0175 of, 2. *Recente loonstrook/uitkeringsspecificatie (1 loonstrook/specificatie is voldoende):* Stap 1: – Het loon voor loonheffing (zie uitleg vorige bullit) x 12 (indien loon/uitkering maandelijks wordt uitbetaald), of – Het loon voor loonheffing (zie uitleg vorige bullit) x 13 (indien loon/uitkering per 4 weken wordt uitbetaald) – NB Indien op een loonstrook incidentele beloningen of andere variabele inkomenscomponenten zijn aangegeven, bijv. overwerk, dan dienen deze niet te worden meegerekend. Bij twijfel kan de toegelaten instelling meerdere loonstroken van de woningzoekende verlangen. Stap 2: Indien het vakantiegeld niet maandelijks wordt uitgekeerd: uitkomst stap 1 x 1,08 3. Bij *inkomen uit onderneming* dient een schatting te worden gemaakt van het belastbaar jaarinkomen (de winst, eventueel verminderd met de fiscaal toepasbare aftrekposten zoals zelfstandigenaftrek, startersaftrek of MKB-vrijstelling). Voor het lopende jaar (2018) kan dit jaarinkomen vastgesteld worden aan de hand van de laatste winst- en verliesrekening, waarbij het aldus vastgesteld belastbaar inkomen (over 2017) vermenigvuldigd dient te worden met 1,0175. Voor het lopende jaar kan de verwachte winst bepaald worden op basis van een prognose. *Bij inkomen uit overige werkzaamheden* (niet in loondienst en geen inkomen uit onderneming) wordt een schatting gemaakt van het belastbaar jaarinkomen uit de opbrengsten van die werkzaamheden minus de daarvoor gemaakte kosten. Voor het lopende jaar (2018) kan dit jaarinkomen vastgesteld worden door het belastbaar jaarinkomen van 2017 te vermenigvuldigen met 1,0175. Voor het lopende jaar kan het betreffende belastbaar jaarinkomen bepaald worden op basis van een prognose.	
Zie voor de inkomensgrenzen waaraan het huishoudinkomen moet worden getoetst: de bedragen bij laatste stap van toetsingsschema A.	

BIJLAGE II BIJ DE REGELING VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES VAN 15 DECEMBER 2017, NR. 2017-0000634163, HOUDENDE ENKELE TECHNISCHE WIJZIGINGEN VAN DE REGELING TOEGELATEN INSTELLINGEN VOLKSHUISVESTING 2015 EN EEN INDEXERING VAN BEDRAGEN IN HET BESLUIT TOEGELATEN INSTELLINGEN 2015

Bijlage 2. bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015

Handboek modelmatig waarderen marktwaarde

Actualisatie peildatum 31 december 2017

Inhoudsopgave

1. VOORAF 6
2. INLEIDING 7
   - 2.1 Juridisch kader 7
   - 2.2 Afspraken met Kadaster, NRVT en accountants 7
   - 2.3 Algemene uitgangspunten 8
   - 2.4 Gebruik full-versie 9
   - 2.5 Taxatiecyclus full-waardering 10
   - 2.6 Groeipad gebruiksoppervlakte (GBO) 10
   - 2.7 Beschikbaarheid WOZ-gegevens 11
   - 2.8 Handreiking/voorschrift rekenkundige uitwerking 12
   - 2.9 Jaarlijkse actualisatie 12
3. NADERE KADERSTELLING 12
   - 3.1 Doel van de waardering 12
   - 3.2 Typen vastgoed en overig vastgoed 13
   - 3.3 Marktwaarde en markthuur 13
   - 3.4 Waarderingsmethodiek 13
     - 3.4.1 Contante waarde bij medio jaar 14
     - 3.4.2 Indexeren 14
     - 3.4.3 Fractioneel muteren en uitponden 15
     - 3.4.4 Lineair versus exponentieel uitponden en muteren. 15
     - 3.4.5 Verdere toelichting rekenwijze 16
   - 3.5 Waarderingscomplex 16
   - 3.6 Doorexploiteer- en uitpondscenario 22 16
   - 3.7 Verhuureenheden in exploitatie buiten de landsgrenzen 17
4. MACRO-ECONOMISCHE PARAMETERS 17
   - 4.1 Prijsinflatie 17
   - 4.2 Loonstijging 17
   - 4.3 Bouwkostenstijging 18
   - 4.4 Leegwaardestijging 18
5. WOONGELEGENHEDEN 18
   - 5.1 Objectgegevens 18
   - 5.2 Modelparameters 19
     - 5.2.1 Leegwaarde 20
     - 5.2.2 Markthuur van eengezins- en meergezinswoningen 20
     - 5.2.3 Markthuur van studenteenheden en extramurale zorgeenheden 23
     - 5.2.4 Exploitatiekosten 23
     - 5.2.5 Huurstijging 27
     - 5.2.6 Bevriezing liberalisatiegrens 27
     - 5.2.7 Exploitatieverplichting 27
     - 5.2.8 Huurderving oninbaar 28
     - 5.2.9 Aanvangsleegstand 28
     - 5.2.10 Mutatiekans 28
     - 5.2.11 Mutatieleegstand 30
     - 5.2.12 Omgaan met indexatie huurkasstromen 30
     - 5.2.13 Splitsingskosten 31
     - 5.2.14 Verkoopkosten 31
     - 5.2.15 Erfpacht 31
     - 5.2.16 Disconteringsvoet woongelegenheden: EGW en MGW 34
     - 5.2.17 Disconteringsvoet woongelegenheden: studenten- en extramurale zorgeenheden 36
     - 5.2.18 Eindwaarde 37
     - 5.2.19 Overdrachtskosten 40
     - 5.2.20 Overige punten 40
     - 5.2.21 Nadere toetsing 66 40
6. BEDRIJFSMATIG EN MAATSCHAPPELIJK ONROEREND GOED 40
   - 6.1 Objectgegevens 41
   - 6.2 Modelparameters 41
     - 6.2.1 Markthuren 41
     - 6.2.2 Huurinkomsten en huurstijging 42
     - 6.2.3 Exploitatiekosten 42
     - 6.2.4 Erfpacht 44
     - 6.2.5 Aanvangsleegstand 44
     - 6.2.6 Mutatieleegstand 44
     - 6.2.7 Disconteringsvoet 44
     - 6.2.8 Eindwaarde 46

6.2.9 Overdrachtskosten 46
6.2.10 Overige punten 46
6.2.11 Nadere toetsing 46
7. PARKEERGELEGENHEDEN 47
7.1 Objectgegevens 47
7.2 Modelparameters 47
7.2.1 Leegwaarde 47
7.2.2 Markthuren 48
7.2.3 Mutatiekans 48
7.2.4 Huurinkomsten en huurstijging. 48
7.2.5 Exploitatiekosten 48
7.2.6 Splitsingskosten 49
7.2.7 Verkoopkosten 49
7.2.8 Aanvangsleegstand 50
7.2.9 Mutatieleegstand 50
7.2.10 Erfpacht 50
7.2.11 Disconteringsvoet 50
7.2.12 Eindwaarde 51
7.2.13 Overdrachtskosten 51
7.2.14 Overige punten 52
7.2.15 Nadere toetsing 52
8. Intramuraal zorgvastgoed 52
8.1 Objectgegevens 52
8.2 Modelparameters 53
8.2.1 Markthuren 53
8.2.2 Huurinkomsten en huurstijging 53
8.2.3 Exploitatiekosten 54
8.2.4 Aanvangsleegstand 55
8.2.5 Mutatieleegstand 55
8.2.6 Erfpacht 56
8.2.7 Disconteringsvoet 56
8.2.8 Eindwaarde 57
8.2.9 Overdrachtskosten 57
8.2.10 Overige punten 57
8.2.11 Nadere toetsing 57
9. Full versie 58
9.1 Vrijheidsgraden 58
9.1.1 Schematische vrijheid 58
9.1.2 Markthuur(stijging) 58
9.1.3 Exit yield 59
9.1.4 Leegwaarde(stijging) 59
9.1.5 Disconteringsvoet 59
9.1.6 Onderhoud 59
9.1.7 Technische splitsingskosten 59
9.1.8 Mutatie- en verkoopkans 60
9.1.9 Bijzondere uitgangspunten 60
9.1.10 Erfpacht 60
9.1.11 Exploitatiescenario 60
9.2 De rol van opdrachtverlening aan externe taxateur 60
10. Bijlage 1: Definities 61
11 Bijlage 2: Overzicht krimp- en aardbevingsgebieden 65
12. Bijlage 3: Overzicht toepassing basis of full 74
13. Bijlage 4: waardering studentcomplexen 74
14 Bijlage 5: Rapportage vereisten vanuit NRVT 75
15. Bijlage 6: Voorbeelden eindwaardeberekening 76

1. Vooraf

Op grond van de Woningwet dienen toegelaten instellingen voor de jaarrekening het vastgoed in exploitatie te waarderen 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. Dit waarderingshandboek beoogt deze toegelaten instellingen te ondersteunen in het proces om tot waardering op marktwaarde te komen. Daarnaast levert dit handboek een bijdrage aan uniformering en transparantie van de waarderingen bij alle toegelaten instellingen, mede door de onderlinge vergelijkbaarheid te vergroten.

De eerste 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 voor de dVi 2015 vond eind 2015 een actualisatie plaats naar peildatum 31 december 2015. In de tweede helft van 2016 volgde de tweede actualisatie. Het handboek in deze bijlage is de derde geactualiseerde versie van het handboek met als peildatum 31 december 2017. Deze actualisatie is in opdracht van het Ministerie van BZK uitgevoerd door Fakton mede op basis van een gebruikersonderzoek door Aedes en sessies met taxateurs en de producenten van software voor marktwaardering. Bij de actualisatie is ook gebruik gemaakt van het validatie onderzoek dat in 2017 door Ortec Finance is uitgevoerd. Tot slot

is in 2017 door Fakton een onderzoek uitgevoerd naar zeven software applicaties voor marktwaardering. Deze actualisatie van het handboek geeft een basis voor de waardering op marktwaarde van het vastgoed in exploitatie op peildatum 31 december 2017. Deze waardering zal in het kader van de jaarverslaggeving over het jaar 2017 aangeleverd dienen te worden.

Bij de totstandkoming van dit handboek is gebruik gemaakt van waarderingen bij de toegelaten instellingen die in de jaarrekening 2016 het vastgoed in exploitatie op marktwaarde full hebben gewaardeerd. Met deze waarderingsgegevens is het handboek gevalideerd via backtesting. Tevens is vastgesteld of de waardering peildatum 31 december 2017 in een logisch verband staat met de waardering peildatum 31 december 2016. Bij dit handboek zal in november 2017 een effectrapportage worden opgesteld waarin de de waarden in 2017 vergeleken worden met die van 2016 en verschillen zoveel mogelijk worden geduid. Verder is bij verschillende marktpartijen informatie opgevraagd over de marktontwikkelingen in 2017. Deze informatie is verwerkt in het handboek. De opmerkingen en aanvullingen op het eerdere handboek met prijspeil 2016, die op basis van gesprekken en schriftelijke reacties zijn ontvangen, zijn waar mogelijk verwerkt in dit handboe

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 2017. Verder zijn er wijzigingen doorgevoerd zodat de markthuren, onderhoudskosten en discontovoeten nauwkeuriger kunnen worden bepaald. Daarnaast is de tekst op verschillende plaatsen verduidelijkt en is de bijlage met definities aangescherpt. Het handboek bevat ook nieuwe voorschriften voor het verplicht toepassen van een full taxatie voor bepaalde typen vastgoed en de waardering van vastgoed binnen krimp- en/of aardbevingsgebieden.

Dit handboek besteedt wederom uitgebreid aandacht aan de verdere modelmatige uitwerking van de DCF methode om meer uniformiteit te bewerkstelligen in de rekenmodellen.

Om software- en modelontwikkelaars de gelegenheid te geven om de verdere rekenkundige uitwerking in hun modellen in te bouwen, bevatte het handboek 2016 nog overgangsbepalingen voor rekenkundige uitwerkingen. In deze versie van het handboek zijn de handreikingen in het voorgaande handboek omgezet in voorschriften.

Het is van essentieel belang dat de corporatie aandacht besteedt aan het controleren van de kwaliteit van objectgegevens en de uitkomsten van de waarderingen (eventueel met taxateur) checkt op plausibiliteit. Dit handboek bevat het voorschrift om deze plausibiliteit in elk geval te toetsen aan de hand van de WOZ-waard

2. Inleiding

2.1 Juridisch kader

In de Woningwet die op 1 juli 2015 is ingegaan, 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

Let op: dit waarderingshandboek ziet alleen toe op vastgoed in exploitatie. Grondposities, sloopcomplexen en vastgoed in (her)ontwikkeling vallen hier dus expliciet niet onder. Hiervoor gelden de regels conform RJ 645.

2.2 Afspraken met Kadaster, NRVT en accountants

Toegelaten instellingen dienen voor de uitvoering van de marktwaardering te beschikken over een

aantal basisgegevens van haar bezit. Basisgegevens, zoals kadastrale data en gegevens uit de BAG (zoals m^2 GBO, perceelgrootte en bouwjaar) zijn op te vragen bij het Kadaster. Meer informatie daarover is verkrijgbaar via www.kadaster.nl/woningcorporaties of door contact met het Kadaster.

Bij gebruik van de full-versie voor regulier woningvastgoed dient jaarlijks minimaal een derde, steeds wisselend deel van het betreffende vastgoed, via een volledige taxatie te worden gewaardeerd. Voor het andere – nog niet door de taxateur getaxeerde- deel van het vastgoed is een aannemelijkheidsverklaring van de externe taxateur vereist. Het NRVT heeft besloten om voor vier jaar de aannemelijkheidsverklaring als uit te geven verklaring door een taxateur toe te staan onder hun reglementen. Per toegelaten instelling mag maximaal twee jaar gebruik worden gemaakt van de aannemelijkheidsverklaring, daarna kan worden overgestapt op taxaties op basis van een markttechnische update.

De marktwaardeontwikkeling van de corporatie in de periode 31 december 2016 t/m 31 december 2017 dient door de corporatie te kunnen worden verklaard en gedocumenteerd. Mutaties in de marktwaarde van het bezit van een corporatie kunnen onder andere worden veroorzaakt door:
- Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen
- Parameteraanpassingen als gevolg van de validatie van het handboek 2016
- Methodische wijzigingen in de software als gevolg van nieuwe regels in het handboek
- Andere wijzigingen in de software
- Mutaties in het bezit van de corporatie
- Mutaties in de basisgegevens van de corporatie als correctie op de vorig jaar gehanteerde gegevens

Om corporaties te ondersteunen bij de duiding van de waardeontwikkeling van het bezit zal medio november een memo worden gepubliceerd met daarin een beschrijving van de marktontwikkelingen, een beschrijving van de effecten die parameteraanpassingen hebben op de waardeontwikkeling en een beschrijving van de effecten die methodische wijzigingen in het handboek kunnen hebben op de waardeontwikkeling. Daarnaast bevatten diverse softwarepakketten de mogelijkheid om een verschillenanalyse tussen waarderingen te reproduceren.

Indien de waardeontwikkeling bij een corporatie in de periode 31 december 2016 t/m 31 december 2017 leidt tot een waarde die meer dan 10% afwijkt van de verwachte marktwaarde, is in ieder geval een nadere analyse door de corporatie vereist en kan dit leiden tot vereiste nadere toelichting in de jaarrekening. Ook in bepaalde specifieke gevallen kan een nadere analyse benodigd zijn. De vereiste analyses en daaruit voortvloeiende verwerkingswijze / toelichting in de jaarrekening zal worden omschreven in een memo van accountants welke medio november zal worden gepubliceerd.

2.3 Algemene uitgangspunten

Dit waarderingshandboek is onderdeel van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting en geeft nadere uitwerking aan de Woningwet en het BTIV 2015 van 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. Doel van de invoering van de marktwaardering was om de sturing op rendementen cq. keuzes te bevorderen omwille van een prudent beheer van en het maatschappelijk bestemd vermogen en het inzicht en de verantwoording hierover bij corporaties te versterken. Het handboek fungeert 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 markwaarde te komen. De full-versie stelt de toegelaten instelling in staat om op complexniveau, met ondersteuning van een externe taxateur, de aannemelijke waarde te bepalen en deze waarde in te zetten bij bijvoorbeeld vastgoedsturing. De waarde op complexniveau zoals die voortvloeit uit de basisversie is niet geschikt voor vastgoedsturing, omdat de basisversie alleen op portefeuilleniveau tot een aannemelijke waarde van het vastgoed leidt.

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 behoeve 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.
- Bij de waardering van het vastgoed dient voorts een doorexploiteer- en een uitpondscenario te worden onderscheiden, tenzij uit marktanalyse blijkt dat een doorexploiteer- of uitpondscenario niet realistisch is. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen, of, indien een uitpondscenario niet van toepassing is, de waarde in het doorexploiteerscenario.
- 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 is voldoende groot 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. Daarbij geldt wel dat voor corporaties met specifiek bezit en/of specifieke locaties deze keuze beperkt is omdat uit de validatie is gebleken dat de basisversie onvoldoende nauwkeurig is voor specifiek vastgoed of vastgoed op specifieke locaties als aardbevingsgebieden. Verder geldt dat afstemming met de accountant gewenst is voor het maken van een keuze.
- 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.
- Het handboek marktwaardering is opgesteld om het vastgoed in exploitatie van woningcorporaties op marktwaarde te waarderen voor de jaarrekening. De waarderingsdatum voor de jaarrekening is in alle gevallen 31 december 2017. Bij volledige taxaties die eerder of later dan deze waarderingsdatum worden uitgevoerd geldt dat deze taxaties gecorrigeerd moeten worden naar waardepeildatum 31 december 2017 op basis van de macro-economische parameters uit hoofdstuk 4 van dit waarderingshandboek. Een andere optie is dat de taxaties worden uitgevoerd op basis van onderliggende gegevens met prijspeil 31 december 2017.
- In het besluit van wijziging van 27 maart 2017 op het BTIV is vastgesteld dat de term ‘leegwaarde’ niet de meest wenselijke term is voor het beschrijven van de marktwaardesituatie waarbij een VHE niet verhuurd is. Het betreft op dat moment immers eveneens een marktwaarde, echter nu niet een marktwaarde ‘in verhuurde staat’, maar een marktwaarde ‘vrij van huur en gebruik’. Kortheidshalve wordt in dit handboek de term leegwaarde gebruikt als synoniem voor de situatie ‘marktwaarde vrij van huur en gebruik’.
- Indien een woningcorporatie een koopovereenkomst voor een complex heeft gesloten met een derde en dit koopcontract afdwingbaar heeft gemaakt (contract getekend, eventueel met boeteclausule), maar de levering nog niet heeft plaatsgevonden op waardepeildatum (31-12-2017), mag de overeengekomen transactieprijs worden opgenomen als marktwaarde. Dit overigens onder de aanname dat er een gedegen verkoopproces is doorlopen waarbij een marktwaarde tot stand is gekomen, en het vastgoed betreft dat op het moment van verkoop en levering in exploitatie is. Zie ook de definitie van de marktwaarde: ‘waarde waartegen een onroerende zaak in de gebruiksstaat waarin die zich bevindt, wordt overgedragen in een situatie waarin partijen volledig geïnformeerd, prudent en niet onder enigerlei dwang handelen’.
- Deze waardering op marktwaarde geldt op grond van de Woningwet voor de jaarrekening voor het vastgoed in exploitatie. De meest gerede kopers in het geval van corporatiebezit zijn doorgaans (institutionele) beleggers.

2.4 Gebruik full-versie

De keuze voor toepassing van de basisversie danwel full-versie is de eigen verantwoordelijkheid en keuze van de toegelaten instelling. Afstemming met uw accountant hierover wordt aanbevolen. Van belang is dat een betrouwbare marktwaarde in verhuurde staat kan worden vastgesteld, die marktconform is. In specifieke situaties kan het zijn dat de basisversie hiervoor onvoldoende zekerheden biedt.

Het gebruik van de full-versie taxatie en het inschakelen van een externe taxateur is in een aantal gevallen verplicht. Het betreft de volgende situaties:

- Indien de huursom van reguliere woningen die gelegen zijn in aardbevingsgebied gecombineerd

met de huursom van studentenwoningen en extramurale zorgwoningen gezamenlijk meer dan 5% van de totale huursom uitmaakt of van de DAEB-tak of de niet-DAEB tak afzonderlijk. Al deze woningen moeten dan full worden gewaardeerd. In 'Bijlage 2: Overzicht aardbevingsgebieden' treft u de gemeentes waarvoor geldt dat deze binnen aardbevingsgebieden vallen.
- Indien de huursom van niet-reguliere woningen, bedrijfsmatig, maatschappelijk en intramuraal zorgvastgoed tezamen meer dan 5% van de totale huursom uitmaakt of van de DAEB-tak of de niet-DAEB tak afzonderlijk. Al het vastgoed van deze typen moet dan full worden gewaardeerd. In 'Bijlage 1: Definities' treft u de definities van de verschillende typen.
- Indien de gezamenlijke huursom van exoten tezamen meer dan 1% van de totale huursom uitmaakt of van de DAEB-tak of de niet-DAEB-tak afzonderlijk. Al het vastgoed in de categorie exoten moet dan full worden gewaardeerd. Verder:
  (1) Als de gezamenlijke huursom minder is dan 1% maar als de WOZ-waarde (geïndexeerde waarde van de WOZ-beschikking 31-12-2016) of de geschatte waarde van een individuele exoot meer dan € 10.000 (als richting: huursom meer dan € 1.000 per jaar) is moet die individuele exoot middels de full-waardering worden getaxeerd.
  (2) Als de gezamenlijke huursom minder is dan 1% en de WOZ-waarde (geïndexeerde waarde van de WOZ-beschikking 31-12-2016) of geschatte waarde van een individuele exoot minder is dan € 10.000 (als richting: huursom minder dan € 1.000 per jaar) dan mag de WOZ-waarde of geschatte waarde op de balans worden opgenomen.

De hiervoor geschetste situaties moeten afzonderlijk worden beoordeeld en hoeven niet in samenhang te worden bekeken.

Let op: het is in alle gevallen mogelijk om een taxatie in de full-variant te maken, ook als er geen directe verplichting is. U kunt daarbij de keuze maken om een aantal complexen, deelportefeuille(s) of vastgoedtype(s) op full te waarderen.

2.5 Taxatiecyclus full-waardering

Het uitgangspunt bij de full-waardering is dat minimaal eens per drie jaar het vastgoed getaxeerd wordt (met externe bezichtiging en nieuwe parameterinschattingen door taxateur). Er zijn grofweg twee mogelijkheden om het full-taxatieproces vorm te geven. Deze staan hieronder weergegeven. Jaar 1 slaat op verslagjaar 2016, jaar 2 op verslagjaar 2017. De twee varianten zijn als volgt:
1. In jaar 1 een full-waardering voor 100% van het vastgoed dat full gewaardeerd moet worden. In jaar 2 en 3 volgen dan een taxatie-update van deze full-waardering. In jaar 4 wederom een full-waardering voor 100% van het vastgoed dat full gewaardeerd moet worden.
2. Elk jaar een full-waardering van éénderde (steeds wisselend deel) van het vastgoed dat full gewaardeerd moet worden. Het overige tweederde deel middels aannemelijkheidstoets of taxatie-update.

Als voorbeeld: de (deel)portefeuille wordt door de toegelaten instelling (in samenspraak met taxateur en accountant) in drie vergelijkbare delen verdeeld, een deel (a), (b) en (c). De cyclus is dan als volgt:
- Jaar 1: (a)-deel taxatie full-versie, en (b) + (c) middels aannemelijkheidstoets
- Jaar 2: (b)-deel taxatie full-versie, (a) deel middels taxatie update, en (c) middels aannemelijkheidstoets
- Jaar 3: (c)-deel taxatie full-versie, (a) + (b) middels taxatie update.
- Jaar 4: (a)-deel taxatie full versie (b) + (c) middels taxatie update
- Jaar 5: (b)-deel taxatie full versie (a) + (c) middels taxatie update
- En zo verder.

Let op: Alleen als er sprake is van regulier woningvastgoed en homogeen parkeervastgoed kan gekozen worden voor deze tweede variant, omdat hierbij veel repetitie aanwezig is. Er moet immers op basis van de taxatie van het éénderde deel een uitspraak gedaan worden over het tweederde deel dat niet door taxateur is gezien. Daarom is voor overig vastgoed, dat in zijn aard meer heterogeen is, gekozen om variant 1 verplicht te stellen.

In bijlage 3 staat het schema opgenomen dat duidelijkheid geeft over de verplichting van de full-versie en de keuze voor de taxatie uitgangspunten. In bijlage 5 staan de rapportagevereisten vanuit het NRVT opgenomen.

2.6 Groeipad gebruiksoppervlakte (GBO)

Het einddoel is dat de toegelaten instelling in 2019 voor elke woning moet beschikken over de gebruiksoppervlakte vastgesteld conform de NEN 2580 meetinstructie of vergelijkbaar zoals de meetinstructie van de NVM en de metingen in het kader van energieprestaties die eveneens de NEN 2580 als onderlegger kennen. Naast de meting van de woning zélf mag ook gebruik gemaakt worden

van de meetgegevens van een identieke woning, al dan niet uit hetzelfde waarderingscomple.

Bij de marktwaardering moet voor de gebruiksoppervlakte van de woning een onderscheid worden gemaakt tussen:
- gebruiksoppervlakte wonen
- gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte
- gebruiksoppervlakte externe bergruimte
- gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte

De gebruiksvloeroppervlakte bedoeld in dit waarderingshandboek betreft uitsluitend de gebruiksvloeroppervlakte van het gebouw. Dit betekent een optelling van de gebruiksoppervlakte wonen en gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte. Deze oppervlaktes moeten worden bepaald conform de NEN 2580.

Tot 2019 is het toegestaan om gebruik te maken van de metrages zoals opgenomen in het BAG-register (bagviewer.kadaster.nl) danwel metrages die volgens de meetinstructie van de waarderingskamer (= WOZ) zijn verkregen. Deze metrages betreffen een optelling van de m^2 GBO wonen en m^2 GBO overige inpandige ruimte. Als er betere (gecheckte) gegevens voorhanden zijn, dienen die te worden gebruikt. De metrages van individuele onzelfstandige eenheden zijn niet opgenomen in het BAG-register, tot 2019 mogen voor deze ruimtes de metrages conform het WWS-stelsel worden aangehouden.

Het inmeten van de woning mag door een (tijdelijke) medewerker van de corporatie gebeuren of door een daarvoor ingehuurde externe partij, zolang de NEN 2580 meetinstructie wordt gebruikt. Deze is ook toegepast bij de inmeting voor de energieprestatie met een energielabel verstrekt vóór 1 januari 2015, of met de bepaling van de energie-index verstrekt op of na 1 januari 2015. Ook metingen in het kader van de energieprestatie of in een ander kader waarbij de NEN 2580 de onderlegger is, mogen dus worden toegepast, mits in de inmeting zowel de m^2 GBO wonen als de m^2 GBO overige inpandige ruimte zijn bepaald. De corporatie kan hier bij haar opdrachtverstrekking rekening mee houden. Een opnameformulier zoals dat horend bij de meetinstructie van de waarderingskamer kan behulpzaam zijn bij de toedeling van de verschillende oppervlaktes van een woning.

2.7 Beschikbaarheid WOZ-gegevens

In een paar specifieke gevallen heeft de toegelaten instelling geen beschikking over de juiste WOZ-waarde van het te taxeren object. Dit kan zijn omdat (a) de gemeente geen WOZ-beschikking heeft afgegeven voor de verhuureenheid is en dat ook niet zal doen of, dat er (b) wel een WOZ-beschikking is afgegeven, maar dat die geen betrekking (meer) heeft op de toestand van verhuureenheid in exploitatie. Hieronder staat aangegeven hoe hiermee om te gaan.

(a) In het geval dat de WOZ-beschikking überhaupt niet wordt verstrekt (bij bijvoorbeeld een parkeerplaats), mag een schatting worden gehanteerd. Bijvoorbeeld op basis van recente transacties of aanbodprijzen van vergelijkbare objecten. In geval de waarde van het object hoger is dan € 10.000 dient taxatie plaats te vinden met de full-versie.
In het geval van kantoortransformatie zal een WOZ-beschikking zijn afgegeven voor het oorspronkelijke kantoor maar niet voor de nieuwe verhuureenheid, zoals de (nieuwe) woning. In dit geval moet worden gehanteerd:
   1. De WOZ-waarde die door de gemeente informeel, maar wel schriftelijk is afgegeven voor de nieuwe verhuureenheid.
   2. Indien een dergelijke WOZ-waarde ontbreekt, moet de WOZ-waarde van het totaal-object (het totale kantoorgebouw) worden gehanteerd, en moet deze worden toegerekend aan de afzonderlijke verhuureenheden naar rato van de GBO's

(b) In het geval van nieuwbouw is er wel een WOZ-beschikking, maar die kan betrekking hebben op de verhuureenheid in aanbouw. De WOZ-waarde van de WOZ-beschikking heeft daardoor geen betrekking op de toestand van de verhuureenheid in exploitatie. In dit geval moet worden gehanteerd:
   1. De WOZ-waarde die door de gemeente informeel, maar wel schriftelijk is afgegeven voor de nieuwe verhuureenheid.
   2. Indien een dergelijke WOZ-waarde ontbreekt, moet de WOZ-waarde worden bepaald met het model-taxatieverslag object in aanbouw[1] en de daarin opgenomen stichtingskosten verbonden aan de WOZ-beschikking. De WOZ-waarde wordt bepaald door uit te gaan van 100% voortgang. N.B. De vastgestelde waarde van een woning in aanbouw is bepaald op basis van de vervangingswaarde. Hiervoor wordt afzonderlijk de waarde voor de woning (bouwkosten) en de waarde voor de grond berekend. De waarde voor de woning wordt bepaald door het

[1] https://www.waarderingskamer.nl/fileadmin/publieksportaal/documents/public/hulpmiddelen-gemeenten/Model_Taxatieverslag_object_in_aanbouw.doc

voortgangspercentage van de bouw op 1 januari te vermenigvuldigen met de geobjectiveerde stichtingskosten. De waarde voor de grond wordt niet gecorrigeerd voor een voortgangspercentage.

3. In het geval dat er geen WOZ-waarde kan worden bepaald volgens 1 of 2 mag een schatting worden gehanteerd. In de eerste plaats moet deze worden gebaseerd op WOZ-waardes van vergelijkbare objecten. Als ook deze niet aanwezig zijn, of overduidelijk onjuist, mag deze worden bepaald op basis van recente transacties of aanbodprijzen van vergelijkbare objecten. In dit geval dient taxatie plaats te vinden met de full-versie.

2.8 Handreiking/voorschrift rekenkundige uitwerking

De rekenkundige uitwerking is in dit handboek nader gepreciseerd. De reden hiervoor is dat uit het validatieonderzoek blijkt dat de uitkomsten van reken- en/of software modellen onderling verschillen, de verdere preciseringen hebben als doel deze verschillen te minimalisere.

De nadere uitwerkingen gaan onder meer over het omgaan met indexeren en verdisconteren bij een medio jaar benadering, over het omgaan met muteren en uitponden en over de eindwaardeberekening. De nadere uitwerkingen in dit handboek zijn gebaseerd op een benadering in jaarschijven. Er zijn modellen die bijvoorbeeld niet in jaar- maar in maandschijven rekenen. Deze modellen geven bij het juist toepassen van een medio benadering nagenoeg dezelfde uitkomsten als de uitwerkingen in dit handboek op basis van jaarschijven. Beide type modellen zijn daarom toegestaan.

Tot slot geldt dat de waarderingen (zowel uitponden als doorexploiteren) in eerste instantie op vhe-niveau dienen te worden uitgevoerd. Daarna kan op complexniveau de som van alle doorexploiteerwaarden en de som van alle uitpondwaarden worden bepaald. De marktwaarde is de hoogste van één van beide sommen.

2.9 Jaarlijkse actualisatie

Om te borgen dat het waarderingshandboek in de toekomst blijft leiden tot een waardering van de marktwaarde, wordt het handboek jaarlijks geactualiseerd. Deze actualisatie omvat een jaarlijkse aanpassing van de normen en parameters in het handboek.

Naast de jaarlijkse actualisatie wordt het handboek periodiek gevalideerd. Bij de validatie wordt gecontroleerd of de verkregen marktwaardes door toepassing van de basisversie van het handboek inderdaad leiden tot een aannemelijke marktwaarde voor alle corporaties in alle provincies en voor alle typen vastgoed. Het handboek is in 2017 gevalideerd en zal ook in 2018 worden gevalideerd, omdat toepassing van het handboek nog relatief nieuw i

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 deelportefeuilleniveau, 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 wél een goed beeld geeft, maar dat er complexen zijn met een te hoge en complexen met een te lage waardering. De waarden zoals die voortvloeien uit de basisversie zijn daarom niet geschikt binnen de vastgoedsturing.

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 voor de waardering van woongelegenheden kan worden afgeweken van de parameters zoals opgenomen in de basisversie. Voor niet woongelegenheden biedt de full versie ook aanvullende

mogelijkheden om het kasstroomschema van de waardering aan te vullen. 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 en overig vastgoed

In dit handboek worden verschillende typen vastgoed onderscheiden te weten:
- Woongelegenheden: eengezinswoningen (EGW), meergezinswoningen (MGW), studenteneenheden en zorgeenheden (extramuraal).
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG).
- Parkeergelegenheden: parkeerplaatsen en garageboxen.
- Intramuraal zorgvastgoed.

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

Woningcorporaties hebben ook vastgoed in exploitatie dat niet onder de vier eerdergenoemde typen valt. Deze typen vastgoed worden ook wel exoten of rafelranden genoemd. Voor deze exoten moet aansluiting worden gezocht bij de meest logische waarderingscategorie. Bijvoorbeeld voor zendmasten de full-versie van BOG-MOG. Als aansluiting bij een van de waarderingscategorieën niet mogelijk is (door bijvoorbeeld ontbrekende gegevens) kan altijd een vrije taxatie worden gebruikt.

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'[2]

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

'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'[3]

3.4 Waarderingsmethodiek

Er bestaan verschillende mogelijkheden om de waardering van vastgoed uit te voeren. Zoals gebruikelijk is in de woningsector[4], volgt dit handboek de inkomstenbenadering, en meer specifiek de netto contante waarde methode, ook wel de DCF-methode genoemd. 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. Het handboek volgt voor de toepassing van deze methode de internationale definities.[5] Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen en betaald worden. Bij zowel het indexeren als het verdisconteren dient dit principe gehanteerd te worden.

Er zijn kasstromen die niet medio vallen, maar aan het eind (ultimo) of begin (primo) van een jaar.
- De eindwaarde valt aan het eind (ultimo) van het laatste jaar van de exploitatieperiode.
- Correctiefactoren zoals achterstallig onderhoud, waardecorrectie erfpacht moeten in mindering gebracht worden op de waarde en vallen dus aan het begin van het eerste jaar (primo) en niet halverwege een jaar.

---

[2] Praktijkhandreiking Nederlandse Vastgoedtaxaties Commercieel Vastgoed, p. 18
[3] Praktijkhandreiking Nederlandse Vastgoedtaxaties Commercieel Vastgoed, p. 20
[4] Zie onder meer RJ213. van de Raad voor de Jaarverslaglegging.
[5] IVSC; Discounted Cash Flow. Technical Information Paper 1, 2012.

De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van 15 jaar. In de volgende paragrafen wordt de DCF methode meer verduidelijkt en gepreciseerd.

3.4.1 Contante waarde bij medio jaar

Alle kasstromen in de prognose worden geacht halverwege het jaar te worden ontvangen of betaald. Dat uitgangspunt heeft gevolgen voor de wijze van disconteren. De contante waarde van een kasstroom in het jaar (t) bij een discontovoet van (r) is gelijk aan de kasstroom gedeeld door (1 + r) ^ (t – 0,5). De netto contante waarde is zoals gebruikelijk de som van alle contante waarden. Op basis van een medio benadering disconteren van kasstromen geeft een ander resultaat dan het ultimo (op eind jaar) disconteren. Het procentuele verschil is ongeveer de helft van de gebruikte discontovoet.

Het handboek schrijft met ingang van verslagjaar 2017 medio disconteren voor. Op het medio disconteren bestaan enkele uitzonderingen. De eerste uitzondering is de eindwaarde. Daarvoor geldt niet de veronderstelling dat deze halverwege het jaar valt, maar aan het eind van de exploitatie periode. De contante waarde van de nominale eindwaarde is daarom de eindwaarde ultimo jaar 15 gedeeld door (1 + r) ^ 15.

De andere uitzonderingen betreffen kosten die aan het begin van de exploitatieperiode vallen zoals achterstallig onderhoud, waardecorrectie erfpacht en eventuele transactiekosten. Omdat deze kasstromen aan het begin van de exploitatieperiode vallen, moeten deze kasstromen niet verder verdisconteerd worden.

3.4.2 Indexeren

Via indexeren wordt de nominale waarde van een kasstroom, of een grondslag als de WOZ-waarde, in het jaar (t) bepaald door op de reële waarde (de waarde op een prijspeil) een index toe te passen. Dit principe is in essentie eenvoudig maar vraagt om enige precisering.

Het handboek bevat op verschillende plekken gegevens over het toepassen van indexen. Als bijvoorbeeld voor de prijsinflatie in een bepaald kalenderjaar een index is opgenomen dan gaat het in sommige gevallen over de index in een kalenderjaar en soms de index over een kalenderjaar.
Een voorbeeld van de eerste categorie (index in een kalenderjaar) is de prijsinflatie, plus opslag bij een gereguleerde eenheid, voor de aanpassing van de huur in een jaar. De index gaat dan over de huurverhoging op 1 juli van het betreffende jaar.

Een voorbeeld van de tweede categorie (index over een kalenderjaar) is de bouwkostenstijging. Is in jaar (t) de bouwkostenstijging gelijk aan i %, dan houdt dat in dat de kosten gedurende het jaar stijgen om aan het eind van het kalenderjaar i % hoger te zijn dan aan het begin van dat jaar.

In het algemeen gaat het handboek voor kosten en opbrengsten uit van medio jaar indexeren: de nominale waarde van een kasstroom in een jaar is de totale kasstroom over dat jaar op prijspeil medio jaar. Een manier om de hoogte van een kasstroom medio jaar te bepalen is eerst de waarde primo te bepalen, vervolgens de waarde ultimo te bepalen en van die twee uitkomsten het gemiddelde te bepalen.

Een voorbeeld:
- Het instandhoudingsonderhoud op prijspeil 31-12-2017 is € 800 per jaar per VHE
- Dat betekent dat de hoogte van de kasstroom primo 2018 gelijk is aan dezelfde € 800
- Stel de index 2018 in dit voorbeeld op 2%. Dan is de hoogte van de kasstroom ultimo 2018 gelijk aan € 800 * (1 + 2%) = € 816
- De kasstroom over heel 2018 is dan het gemiddelde van € 800 en € 816 is € 808.

Kanttekening bij medio indexeren
Meer vanuit theoretische perspectief geldt dat de medio kasstroom in dit voorbeeld gelijk is aan € 800 * $(1{,}02)^{0{,}5}$. Dat levert nagenoeg hetzelfde resultaat als de hierboven geschetste benadering maar vraagt bij per jaar variërende indexen om een iets complexer uitwerking. Stel in hetzelfde voorbeeld dat de index in het eerste jaar 2,0% en in het tweede jaar 3,0% is, dan is dit de uitwerking
- Medio jaar 1 is de geïndexeerde kasstroom gelijk aan 800 * $(1{,}02)^{0{,}5}$
- Medio jaar 2 is de geïndexeerde kasstroom gelijk aan 800 * (1,02) * $(1{,}03)^{0{,}5}$.

Zoals eerder vermeld zijn er ook modellen die in maandschijven rekenen. Een dergelijk model bepaalt weer op een andere wijze de medio jaar kasstroom. Alle drie de benaderingen geven nagenoeg dezelfde uitkomsten en zijn alle drie toepasbaar en toegestaan. Vanuit praktisch oogpunt is in dit handboek steeds de eerste benadering opgenomen.

Medio jaar indexeren volgens één van de bovenbeschreven methoden is vanaf het verslagjaar 2017 voorgeschreven.

Het uitgangspunt om medio jaar te indexeren geldt niet voor alle kasstromen. Enkele uitzonderingen zijn:

- De verhuurderheffing wordt bepaald op basis van de WOZ-waarde in de beschikking. De verhuurderheffing 2018 gaat dus uit van de WOZ-beschikking 2018. De beschikking bevat in vrijwel alle gevallen de WOZ-waarde primo het voorgaande jaar, in dit geval dus 1 januari 2017. De verhuurderheffing wordt niet op een medio jaar grondslag, maar op een primo jaar grondslag berekend.
- De OZB en andere belastingen en verzekeringen worden niet op een medio jaar grondslag, maar op een primo jaar grondslag berekend. De OZB en andere belastingen en verzekeringen worden initieel bepaald op basis van de WOZ-waarde in de beschikking 2017 en dus de WOZ-waarde op peildatum 1-1-2016, en de percentages voor de vastgoedcategorie in 2017. Dit levert het bedrag aan OZB, belastingen en verzekeringen op voor het jaar 2017. De OZB, belastingen en verzekeringen in het volgende jaar worden bepaald door het bedrag uit het voorgaande jaar te indexeren met de prijsinflatie in het voorgaande jaar. De OZB in 2018 is bijvoorbeeld de OZB in 2017 verhoogd met de prijsinflatie in 2017.
- De berekening van de huurinkomsten is weer anders. De huurverhoging van woningen vindt plaats op 1 juli van een kalenderjaar. Dat betekent dat over de eerste helft van een jaar een andere huur geldt dan over de tweede helft van het jaar. Voor een gebeurtenis als mutatie is het uitgangspunt dat die medio jaar plaatsvindt. De huur over de tweede helft van het jaar is dus nog gedeeltelijk onderhevig aan wijziging naar de markthuur.
- Eerder is al de eindwaarde genoemd. Die valt aan het eind van de beschouwingsperiode, dus ultimo jaar 15.

3.4.3 Fractioneel muteren en uitponden

Het modelmatig benaderen van het muteren en uitponden van woningen toont de lastigheid bij het waarderen van vastgoed. Hoe voorspelt men immers welke woningen op welk tijdstip muteren en weer te verhuren of uit te ponden zijn? Er zijn grofweg twee manieren waarop met mutatie en uitponden kan worden omgegaan, te weten per gehele woning of per fractionele woning.

In de niet-fractionele benadering vindt mutatie of uitponden pas plaats voor een hele woning. Stel er is een complex van 50 woningen, de mutatiegraad is 5% per jaar, dan worden in deze berekeningswijze in het eerste jaar 2 woningen uitgepond omdat 5% van 50 een uitkomst van 2 hele en één halve woning geeft. De resterende halve woning wordt dan meegenomen naar het volgend kalenderjaar. Stel dat de complexgrootte echter slechts 5 is, dan muteert bij een mutatiegraad van 5% elk jaar slechts 0,25 woning. Bij het optellen van de woningfracties muteert pas na vier jaar de eerste woning (4 x 0,25 = 1).

De andere benadering is een fractionele benadering. Hierbij wordt de modelmatige fictie gehanteerd dat ook één woning fractioneel kan worden uitgepond of kan muteren. Bij één woning en een mutatiegraad van 5% is dan deze woning begin van het eerste jaar 100% in exploitatie en eind van het jaar voor 95%. Bij doorexploiteren geldt voor deze woning de eerste helft van het jaar 100% van de contracthuur primo. In de tweede helft geldt voor 95% de geïndexeerde contracthuur en voor 5% de huur na mutatie. In het uitpondscenario wordt in dit voorbeeld 5% van de woning uitgepond en zijn de bruto inkomsten gelijk aan 5% van de verkoopopbrengst op basis van de leegwaarde medio dat jaar.

De twee methoden leveren vooral bij kleine complexen verschillen op, vooral in de waarde in het uitpondscenario. Omdat in het merendeel van de gevallen de waarde in het uitpondscenario hoger is dan die in het doorexploiteerscenario, spelen die verschillen een rol in de waardebepaling.
De fractionele benadering leidt tot een meer aannemelijke waarde, met name bij kleine complexen (van minder dan circa 20 vhe). De fractionele benadering is met ingang van het verslagjaar 2017 voorgeschreven.

3.4.4 Lineair versus exponentieel uitponden en muteren.

Naast het onderscheid fractioneel of niet-fractioneel uitponden is het onderscheid lineair versus exponentieel uitponden en muteren van belang. Stel een complex heeft 100 eenheden en de mutatiekans is 5%. Dat impliceert dat in het eerste kalenderjaar 5 eenheden worden uitgepond of muteren.

Bij de lineaire benadering wordt er vanuit gegaan dat ook gedurende de resterende beschouwingsperiode 5 eenheden per jaar uitgepond of gemuteerd worden eventueel met een vermindering van dit aantal vanaf bijvoorbeeld het 6e jaar. Deze benadering impliceert dat de mutatiekans toeneemt. Na tien jaar is de mutatiekans 10%: 5 muterende woningen op 50 resterende woningen.

Bij de exponentiële benadering blijft de mutatiekans gelijk en wordt deze toegepast op de nog in exploitatie zijnde eenheden. In het voorbeeld zijn aan het begin van het tweede jaar nog 95 eenheden in exploitatie. De mutatiekans van 5% wordt toegepast op dit aantal wat betekent dat in het tweede jaar 95 * 5% = 4,75 eenheden muteren. Bij de exponentiele benadering blijft de mutatiekans gelijk.

Vanzelfsprekend geldt in het doorexploiteerscenario dat de mutatiegraad in alle jaren van toepassing is op álle eenheden. Alle eenheden blijven in dit scenario immers in exploitatie. Wel dient rekening gehouden te worden met feit dat op een zeker moment een deel van de huren als gevolg van eerdere mutaties al geharmoniseerd is, dat wil zeggen aangepast aan de markthuur.

Met ingang van verslagjaar 2017 is de exponentiële benadering voorgeschreven.

3.4.5 Verdere toelichting rekenwijze

In de tekst van dit handboek zijn op verschillende plaatsen toelichtingen opgenomen voor de rekenkundige uitwerking.

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. 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.

Let op: Als bijvoorbeeld meerdere studentenwoningen of (extramurale) zorgeenheden in één contract zijn verhuurd aan een derde partij, dan gedraagt dit complex zich op basis van het contract als een BOG-MOG-ZOG complex en dient het complex conform die uitgangspunten gewaardeerd te worden.

3.6 Doorexploiteer- en uitpondscenario

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploiteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Hierbij gelden de volgende uitgangspunten:

- Voor reguliere woongelegenheden en parkeren geldt dat de hoogste van het doorexploiteer- of uitpondscenario wordt gehanteerd. Alleen in de full-versie kan het hanteren van één deze twee scenario's worden afgedwongen, als bijvoorbeeld uit marktanalyse blijkt dat uitponden niet realistisch is kan alleen het doorexploiteerscenario worden gehanteerd.
- Niet-zelfstandige eenheden kunnen en zullen in de praktijk niet één voor één uitgepond worden en voor deze eenheden geldt daarom in de basis- en fullversie uitsluitend het doorexploiteerscenario.
- Voor zelfstandige studenteenheden, zelfstandige extramurale zorgeenheden en reguliere woningen in krimp- en/of aardbevingsgebieden wordt een uitpondscenario niet waarschijnlijk geacht. Daarom wordt in de basisversie het doorexploiteerscenario voorgeschreven. Als marktanalyse aantoont dat een uitpondscenario wel degelijk realistisch is, mag de externe taxateur in de full versie het uitpondscenario toepassen. Zie ook Bijlage 4 waardering van studenteenheden.
- 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 markthuur met voor gereguleerde woningen als maximum de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel. De maximale huur kan desgewenst ook worden ingevoerd als de WWS-punten niet beschikbaar zijn. Die maximale huur moet dan wel gelijk zijn aan de markthuur (zie 5.2.2), en niet de maximale huur volgens het huurbeleid van een TI.

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.

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 en verkoopkosten 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.

De waarde op basis van het doorexploiteerscenario, respectievelijk indien van toepassing het uitpondscenario, is de som van de waarden van alle individuele 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 verwachten 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 boven inflatoire opslag;
- de maximale huur en de liberalisatiegrens volgens het woningwaarderingstelsel;
- de markthuur;
- de belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten.

Voor jaren 2017 en 2018 wordt aangesloten bij de meest recente prognose van het Centraal Planbureau (CPB)[6]. Voor het restant van de prognoseperiode wordt aangesloten bij de lange termijn verwachting, conform het (maximale) streven van de Europese Centrale Bank (ECB), waarbij voor een 2019 en 2020 een groei naar de doelstelling van 2,00% wordt verondersteld.

Tabel 1: prijsinflatie

Prijsinflatie	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023 e.v
Prijsinflatie	1,30%	1,30%	1,50%	1,70%	2,00%	2,00%	2,00%

4.2 Loonstijging

De loonstijging vormt het uitgangspunt voor de stijging van de beheerkosten, exclusief de zakelijke lasten. Voor de jaren 2017 en 2018 wordt aangesloten bij de meest recente prognose van het CPB.[7] Voor het restant van de prognoseperiode wordt vanaf 2020 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. Voor het jaar 2019 zou dat een kleine dip in de loonontwikkeling tot gevolg hebben. Daarom is voor dat jaar gekozen voor doorzetten van de 2,20%. De loonstijging vanaf 2020 is gelijk aan de prijsinflatie plus 0,5%.

Tabel 2: loonstijging

Loonstijging	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Loonstijging	1,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%	2,50%	2,50%

[6] Centraal Planbureau, Macro-economische verkenning 2018, p. 11, september 2017
[7] Idem, Contractloon bedrijven.

4.3 Bouwkostenstijging

De bouwkostenstijging vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten en de verouderingskosten. Voor de veronderstelde bouwkostenstijging wordt aangesloten bij de loonstijging. Zoals beschreven, wordt deze stijging voor de jaren 2017 en 2018 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.

Tabel 3: bouwkostenstijging

Bouwkostenstijging	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Bouwkostenstijging	1,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%	2,50%	2,50%

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 2016 en 2017 gaat het daarbij om de gerealiseerde stijgingen op basis van gegevens van de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) van het Kadaster. Vanaf 2018 is verondersteld dat de leegwaardestijging na één jaar uitkomt op 2,0%. Dit sluit aan bij de lange termijn verwachting dat de leegwaardestijging trendmatig gelijk is aan de veronderstelde prijsinflatie en bij de manier waarop taxateurs de leegwaarde inschatten. Hoewel de recente prijsstijging in de meeste regio's boven de trend ligt, is het niet zeker dat deze prijsstijgingen zich door zullen zetten. Daarom is vanaf 2019 gekozen voor een trendmatige, veilige benadering.

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

Regio	2016	2017	2018	2019 e.v.
Groningen	4,70%	6,30%	4,15%	2,00%
Friesland	3,90%	7,30%	4,65%	2,00%
Drenthe	2,10%	5,20%	3,60%	2,00%
Overijssel	3,90%	5,60%	3,80%	2,00%
Flevoland	4,80%	8,30%	5,25%	2,00%
Gelderland	3,50%	6,50%	4,25%	2,00%
Utrecht (provincie)	6,30%	9,40%	5,70%	2,00%
Noord-Holland	8,20%	11,20%	6,60%	2,00%
Zuid-Holland	5,20%	8,00%	5,00%	2,00%
Zeeland	2,40%	3,00%	2,50%	2,00%
Noord-Brabant	3,90%	6,40%	4,20%	2,00%
Limburg	4,10%	4,80%	3,40%	2,00%
Amsterdam	13,50%	13,40%	7,70%	2,00%
's-Gravenhage	8,30%	10,50%	6,25%	2,00%
Rotterdam	7,10%	13,40%	7,70%	2,00%
Utrecht (gemeente)	9,80%	12,40%	7,20%	2,00%
Nederland	5,00%	7,70%	4,85%	2,00%

5. Woongelegenheden

Dit hoofdstuk behandelt de te hanteren gegevens en uitgangspunten voor de waardering van woongelegenheden. Het is belangrijk om onderscheid te maken tussen objectgegevens en modelparameters.
De objectgegevens zijn specifieke gegevens die op het niveau van de verhuureenheid beschikbaar dienen te zijn. Deze gegevens komen uit de basisadministratie van de toegelaten instelling.
De modelparameters zijn die gegevens die noodzakelijk zijn voor de berekening van de marktwaarde en waarover dit handboek uitsluitsel geeft.

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.

Tabel 5: objectgegevens voor woongelegenheden

Objectgegevens	Omschrijving
Waarderingscomplex	
Id waarderingscomplex	Unieke identificatiecode van het waarderingscomplex.
Mutatiekans	De gemiddelde mutatiekans per waarderingscomplex over de periode 2013–2017.
Aangebroken complex	Van het waarderingscomplex zijn reeds afzonderlijke verhuureenheden verkocht.
Gesplitst complex	Het waarderingscomplex is wel of niet voor verkoop van afzonderlijke verhuureenheden gesplitst. Onder een gesplitst complex wordt verstaan een complex dat reeds kadastraal is gesplitst in appartementsrechten, teneinde de verkoop van afzonderlijke verhuureenheden mogelijk te maken.
Mogelijkheid van verkoop	Het maximaal aantal verkoopbare verhuureenheden als percentage van het totaal aantal verhuureenheden per waarderingscomplex.
Exploitatiebeperking 7 jaar van toepassing	Is wel of niet de exploitatiebeperking van 7 jaar van toepassing op de VHE / het complex? Let op: dit geldt alleen voor blijvend gereguleerde woningen (met 144 of minder WWS-punten). Voor potentieel te liberaliseren woningen geldt de mogelijkheid tot het aanvragen van een gemeentelijke zienswijze.
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 of 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.
Vrijgesteld van verhuurderheffing	Wel of niet vrijgesteld van verhuurderheffing omdat de VHE een Rijksmonument is.
Oppervlakte	De gebruiksoppervlakte (GBO) van de verhuureenheid.
WWS-punten	Het aantal punten volgens het woningwaarderingstelsel van de verhuureenheid.
Verhuureenheid ligt in beschermd stads- of dorpsgezicht	Wel of niet. Bij woningen (van vóór 1945) behorend tot een beschermd stadsgezicht of dorpsgezicht geldt een toeslag van 15% van de maximale huurprijs volgens het WWS.
Actuele contracthuur	De overeengekomen kale maandhuur van de verhuureenheid op peildatum 31-12-2017.
Aanvangsleegstand	Wel of geen aanvangsleegstand Staat de eenheid leeg op peildatum 31-12-2017
Woning is onderdeel van sloop- of nieuwbouwcomplex	Is de woning wel of niet onderdeel van een sloop- of nieuwbouwcomplex. Dit gegeven is van belang voor het uitpondscenario in combinatie met aanvangsleegstand.
WOZ-waarde	WOZ-waarde van de verhuureenheid voor belastingjaar 2017. Deze kent doorgaans waardepeildatum 01-01-2016. Indien de WOZ-waarde in de beschikking een andere peildatum kent, dan moet hier rekening mee worden gehouden.
Achterstallig onderhoud	Wel of geen achterstallig onderhoud nodig om de woning op de lange termijn als huurwoning te kunnen blijven exploiteren, ten dele gebaseerd op de meerjaren onderhouds prognose (MJOP).
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: geen erfpacht, eeuwigdurend afgekocht erfpacht, tijdelijk[1] erfpacht met canon, tijdelijk erfpacht afgekocht
Waardecorrectie erfpacht	De contante waarde op peildatum 31-12-2017 van toekomstige erfpachtverplichtingen (zie paragraaf 5.2.14)

[1] De term tijdelijk erfpacht is synoniem aan de term voortdurende erfpacht

Bij studenteneenheden en extramurale zorgeenheden is het feit of een eenheid zelfstandig of onzelfstandig is van grote invloed op de waarde. Deze typering vraagt daarom extra aandacht bij uitwerking van de gegevens voor een waardering.

Verder geldt dat gelabelde studenteneenheden die bestaan uit meerkamerwoningen die niet onzelfstandig worden verhuurd, via het model van MGW danwel EGW dienen te worden getaxeerd. Het betreft hier immers een EGW of MGW met één huurcontract. Zie verder ook de toelichting en matrix in Bijlage 4: Waardering Studentcomplexen.

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 is synoniem voor de term ‘marktwaarde vrij van huur en gebruik’. 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 in 2017 is afgegeven en daarmee betrekking heeft op de waardepeildatum 1 januari 2016. De WOZ-waarde van de WOZ-beschikking dient dan te worden geïndexeerd met de leegwaardestijging van 2016 en 2017 om een leegwaarde te krijgen met peildatum 31 december 2017. Indien de WOZ-beschikking met waardepeildatum 1 januari 2016 nog niet beschikbaar is, dan wel de WOZ-beschikking met waardepeildatum 1 januari 2017 al beschikbaar is, dient deze waarde te worden aangepast zodanig dat de WOZ-waarde als objectgegeven de waardepeildatum 1 januari 2016 heeft.

Rekenkundige uitwerking: WOZ-waarde als grondslag
De geïndexeerde WOZ-waarde vormt de grondslag van de verhuurderheffing. De verhuurderheffing wordt in een kalenderjaar bepaald op basis van de WOZ-beschikking van dat jaar. In die beschikking is de WOZ-waarde opgenomen primo het jaar voorafgaand aan het beschikkingsjaar.

Voorbeeld:
De grondslag voor het bepalen van de verhuurderheffing in 2020 is de WOZ-beschikking 2020 en daarmee de WOZ-waarde op peildatum 1 januari 2019 oftewel primo 2019. Omdat de grondslag primo kalenderjaar is vormt de grondslag een uitzondering op de regel van medio indexeren. De grondslag wordt primo bepaald.

Stel: u wilt de verhuurderheffing berekenen in het jaar 2020. De grondslag daarvoor is de peildatum primo 2019. U beschikt over een WOZ-beschikking van 2017 waarin een waarde van € 100.000 staat vermeld met de peildatum primo 2016. Om de gewenste grondslag primo 2019 te bepalen moet u dus de WOZ-waarde uit de beschikking 2017 (peildatum primo 2016) indexeren met de index over 2016, 2017 en over 2018 om zo de waarde primo 2019 te bepalen. Stel dat de index 2016 gelijk is aan 2%, de index 2017 gelijk is aan 3%, en de index 2018 gelijk aan 4%, dan is de grondslag gelijk aan € 100.000 * (1 + 2%) * (1 + 3%) * (1 + 4%) = € 109.262.

Rekenkundige uitwerking leegwaarde en verkoopopbrengsten in uitpondscenario:
In het uitpondscenario zijn de bruto inkomsten uit verkoop gelijk aan de leegwaarde. Volgens het algemene principe vallen kasstromen, en dus ook verkoop, midden in een kalenderjaar. De leegwaarde is dus de leegwaarde medio jaar.

Voorbeeld:
Stel: u moet de leegwaarde in het kalenderjaar 2019 bepalen. Net als in het vorige voorbeeld beschikt u over een WOZ-beschikking 2017 met daarin een peildatum primo 2016 van € 100.000. Gegeven de indexen in het bovenstaande voorbeeld is de leegwaarde primo 2019 gelijk aan € 109.262. Stel de index in 2019 is 2%, dan is de leegwaarde ultimo 2019 gelijk aan € 111.448. De gezochte leegwaarde medio is het gemiddelde van de leegwaarde primo en ultimo (€ 109.262 + € 111.448)/2 is € 110.335. (Ofwel: 109.262 * 1,020,5)

5.2.2 Markthuur van eengezins- en meergezinswoningen

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 2017. 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 er sprake is van juridische beklemmingen. Door deze beklemmingen 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 contracthuur.

In het handboek 2016 werd de markthuur van een woning gedefinieerd als een percentage van de leegwaarde. Uit het validatieonderzoek naar full waarderingen over het verslagjaar 2016 bleek dat een betere match tot stand komt tussen basis- en full waarderingen als de markthuur per vierkante meter gebruiksoppervlak bepaald wordt op basis van regressie. De volgende woningkenmerken dienen daarbij als basis van de regressie: zij zijn de onafhankelijke variabelen die de markthuur per maand per eenheid bepaald:

- Gebruiksoppervlakte (GO).
- De WOZ-waarde op peildatum 1 januari 2016 ingedeeld in 9 klassen
- Bouwjaar ingedeeld in 7 klassen
- Woningtype ingedeeld in twee typen
- Regio opgedeeld in de 40 COROP-gebieden plus de vier grote steden, totaal 44 gebieden.

De markthuur per maand wordt bepaald volgende de volgende vergelijking:

$$markthuur = GO * (0,0125 * GO)^{-0,6796} * \text{huur}_{\text{ref}} * f_{WOZ} * f_{Bouwjaar} * f_{Type} * f_{\text{Regio}} * f_{\text{Markt}}$$

Hierbij is:
- **Markthuur:** de markthuur per maand op prijspeil 31-12-2017
- **GO:** het gebruiksoppervlak van de woning in vierkante meters
- **Huurref:** de markthuur per m^2 GBO van de referentiewoning op peildatum 31-12-2016
- **fWOZ:** een factor afhankelijk van de WOZ-waarde klasse
- **fBouwjaar:** een factor afhankelijk van de bouwjaarklasse van de woning
- **fType:** een factor afhankelijk van het type (EGW of MGW) van de woning
- **fRegio:** een factor afhankelijk van het gebied waar de woning toe behoort
- **fMarkt:** een factor afhankelijk van het gebied waar de woning toe behoort. Deze factor weerspiegelt de ontwikkeling van de markthuren in 2017 per gebied. Deze factor is vastgesteld op basis van gegevens van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) over de gerealiseerde markthuren van woningen per maand over de periode januari 2015 tot en met juni 2017. Deze factor is nodig omdat de regressieanalyse in het validatieonderzoek gaat over de markthuren per 31-12-2016.

In deze paragraaf zijn de verschillende factoren per klasse in tabellen opgenomen. Voor de referentiewoning leidt de doorgerekende vergelijking tot een markthuur van € 753,– per maand prijspeil 31-12-2017.

Tabel 6: referentiewoning

Referentieobject markthuur	
Kenmerk	Klasse
WOZ-waarde 1 januari 2016 klasse	125.000 tot 150.000
Bouwjaarklasse	1975 tot 1990
Type verhuureenheid	MGW
COROP gebied plus G4	's-Gravenhage
Markthuur per m^2 GBO/maand 31-12-2016	€ 9,03

Huurref: de markthuur per m^2 GBO per maand van de referentiewoning prijspeil 31-12-2016

De markthuur per m^2 GBO per maand van de referentiewoning bedraagt € 9,03

fWOZ: factor geïndexeerde WOZ-waarde klasse

De eerste factor in de vergelijking is afhankelijk van de WOZ-waarde van de woning op prijspeil 1 januari 2016.

Tabel 7: factor WOZ-waarde op 1 januari 2016 klasse: fWOZ

WOZ-waarde 1 januari 2016 klasse	Factor	WOZ-waarde 1 januari 2016 klasse	Factor
≤ 50.000	0,650	**> 150.000 ≤ 175.000**	1,065
> 50.000 ≤ 75.000	0,756	**> 175.000 ≤ 200.000**	1,123
> 75.000 ≤ 100.000	0,847	**> 200.000 ≤ 250.000**	1,197
> 100.000 ≤ 125.000	0,930	**> 250.000**	1,381
> 125.000 ≤ 150.000	1,000		

fBouwjaar: factor afhankelijk van bouwjaarklasse

Tabel 8: factor bouwjaarklasse: fBouwjaar

Bouwjaarklasse	Factor	Bouwjaarklasse	Factor
< 1920	1,076	**≥ 1975 < 1990**	1,000
≥ 1920 < 1940	1,035	**≥ 1990 < 2005**	1,016
≥ 1940 < 1960	0,993	**≥ 2005**	1,020
≥ 1960 < 1975	0,987		

fType: factor afhankelijk van woningtype

Tabel 9: factor woningtype: fType

Woningtype	Factor	Woningtype	Factor
EGW	0,962	MGW	1,000

fRegio: factor afhankelijk van COROP-gebied en G4

Tabel 10: factor COROP-gebied en G4

COROP-gebied G4	Factor	COROP-gebied G4	Factor
Oost-Groningen	0,858	Agglomeratie Haarlem	1,061
Delfzijl en omgeving	0,815	Zaanstreek	1,009
Overig Groningen	1,041	Groot-Amsterdam	1,076
Noord-Friesland	0,885	Het Gooi en Vechtstreek	1,056
Zuidwest-Friesland	0,871	Aggl. Leiden en Bollenstreek	1,026
Zuidoost-Friesland	0,873	Agglomeratie ‘s- Gravenhage	0,962
Noord-Drenthe	0,897	Delft en Westland	1,019
Zuidoost-Drenthe	0,919	Oost-Zuid-Holland	0,958
Zuidwest-Drenthe	0,926	Groot-Rijnmond	1,029
Noord-Overijssel	0,863	Zuidoost-Zuid-Holland	1,000
Zuidwest-Overijssel	1,018	Zeeuws-Vlaanderen	0,861
Twente	0,898	Overig Zeeland	0,964
Veluwe	0,912	West-Noord-Brabant	0,912
Achterhoek	0,963	Midden-Noord-Brabant	0,904
Arnhem/Nijmegen	0,957	Noordoost-Noord- Brabant	0,907
Zuidwest-Gelderland	1,013	Zuidoost-Noord-Brabant	0,949
Utrecht	1,000	Noord-Limburg	0,839
Kop van Noord-Holland	0,872	Midden-Limburg	0,831
Alkmaar en omgeving	1,009	Zuid-Limburg	0,994
IJmond	1,009	Flevoland	1,045
G4		G4	
Amsterdam	1,139	Rotterdam	1,023
‘s-Gravenhage	1,000	Utrecht (gem.)	1,022

fMarkt: factor afhankelijk van COROP-gebied en G4

Tabel 11: factor markt COROP-gebied en G4

COROP-gebied G4	Factor	COROP-gebied G4	Factor
Oost-Groningen	0,994	Agglomeratie Haarlem	1,089
Delfzijl en omgeving	1,013	Zaanstreek	1,079
Overig Groningen	1,039	Groot-Amsterdam	1,068
Noord-Friesland	1,059	Het Gooi en Vechtstreek	1,045
Zuidwest-Friesland	1,024	Aggl. Leiden en Bollenstreek	1,051
Zuidoost-Friesland	1,038	Agglomeratie ‘s- Gravenhage	1,070
Noord-Drenthe	1,036	Delft en Westland	1,067
Zuidoost-Drenthe	1,040	Oost-Zuid-Holland	1,030
Zuidwest-Drenthe	1,021	Groot-Rijnmond	1,057
Noord-Overijssel	1,037	Zuidoost-Zuid-Holland	1,021
Zuidwest-Overijssel	1,059	Zeeuws-Vlaanderen	0,995
Twente	1,025	Overig Zeeland	1,013
Veluwe	1,066	West-Noord-Brabant	1,031
Achterhoek	1,039	Midden-Noord-Brabant	0,998
Arnhem/Nijmegen	1,036	Noordoost-Noord- Brabant	1,026
Zuidwest-Gelderland	1,022	Zuidoost-Noord-Brabant	1,048
Utrecht	1,113	Noord-Limburg	1,025
Kop van Noord-Holland	1,039	Midden-Limburg	1,002
Alkmaar en omgeving	1,035	Zuid-Limburg	1,020
IJmond	1,032	Flevoland	1,065
G4		G4	
Amsterdam	1,059	Rotterdam	1,085

COROP-gebied G4	Factor	COROP-gebied G4	Factor
's-Gravenhage	1,070	**Utrecht (gem.)**	1,173

Voorbeeld berekening markthuur
Bepaal de markthuur van een EGW van 100 m^2 GBO, WOZ-waarde op 31-12-2016 van € 160.000,–, bouwjaar 1980 in de gemeente Rotterdam. De parameters voor de vergelijking zijn dan:

- GO = 100
- Huurref = 9,03
- fWOZ= 1,065
- fBouwjaar = 1,000
- fType = 0,962
- fRegio = 1,023
- fMarkt = 1,085.

$$markthuur = GO * (0,0125 * GO)^{-0,6796} * \text{huur}_{\text{ref}} * f_{WOZ} * f_{Bouwjaar} * f_{Type} * f_{\text{Regio}} * f_{\text{Markt}}$$

$$markthuur = 100 * (0,0125 * 100)^{-0,6796} * 9,03 * 1,065 * 1,000 * 0,962 * 1,023 * 1,085$$

De resulterende markthuur bedraagt dan € 882,– per maand op prijspeil 31-12-2017.

5.2.3 Markthuur van studenteenheden en extramurale zorgeenheden

Voor studenteenheden 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. Voor studenteenheden geldt de kwaliteitskortingsgrens daarbij als maximum. Voor het jaar 2017 is de kwaliteitskortingsgrens gelijk aan € 414,02. Voor 2018 wordt deze grens eind 2017 opnieuw bepaald. De grens moet vervolgens jaarlijks primo jaar geïndexeerd worden met de prijsinflatie. De kwaliteitskortingsgrens is tevens het huurniveau bij een leegstaande studenteneenheid.

5.2.4 Exploitatiekosten

De exploitatiekosten bestaan uit de onderhoudskosten, onderscheiden naar instandhoudingsonderhoud, en mutatieonderhoud. Daarnaast vallen ook de beheerkosten, belastingen verzekeringen, overige zakelijke lasten en verhuurderheffing onder de exploitatiekosten.

Het uitvoeren van achterstallig onderhoud valt strikt genomen niet onder exploitatiekosten maar wordt hierna, tezamen met de overige kostensoorten, nader toegelicht.

5.2.4.1 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.

In dit handboek is de methode van bepalen van het instandhoudingsonderhoud per jaar gewijzigd ten opzichte van het handboek 2016. Dit naar aanleiding van het validatieonderzoek naar de full waardering van het verslagjaar 2016. De gegevens zijn gebaseerd op dit onderzoek.
De hoogte van de kosten voor het instandhoudingsonderhoud per jaar is afhankelijk van drie kenmerken van de verhuureenheid:

- Type verhuureenheid ingedeeld in vijf typen
- Bouwjaar ingedeeld in vijf klassen.
- Gebruiksoppervlakte (GO) in zes klassen.

In een vergelijking uitgedrukt is het instandhoudingsonderhoud per jaar gelijk aan:

$$ioh = \left(ioh_{referentie} + opslag_{Bouwjaar} + opslag_{GO} + opslag_{Type}\right) * (1 + opslag_{Index})$$

Hierbij geldt:

- **ioh**: instandshoudingsonderhoud per verhuureenheid per jaar op prijspeil 31-12-2017
- **iohreferentie:** het instandhoudingsonderhoud van een referentiewoning. Dit bedrag is gelijk aan € 771

- **opslagBouwjaar:** een opslag (als positief) of een afslag (indien negatief) gerelateerd aan bouwjaarklasse
- **opslagGO:** een opslag of afslag gerelateerd aan de oppervlakteklasse
- **opslagType:** een opslag gerelateerd aan het type verhuureenheid
- **opslagIndex:** de indexatie van het gevonden bedrag naar prijspeil 31-12-2017. In het validatieonderzoek 2016 is onderzocht wat het onderhoud prijspeil 31-12-2016 is. Om het bedrag prijspeil 31-12-2017 te bepalen wordt dit bedrag geïndexeerd met de verwachte index over 2017. Deze index is gelijk aan 1,60%.

De diverse opslagen zijn de volgende tabellen opgenomen.
Het instandhoudingsonderhoud per jaar voor de referentiewoning prijspeil 31-12-2016 is gelijk aan € 771,–.

Tabel 12: referentieobject instandhoudingsonderhoud

Referentieobject instandhoudingsonderhoud	
Kenmerk	Klasse
Bouwjaarklasse	1975 tot 1990
Oppervlakteklasse	60 tot 80 m^2
Type verhuureenheid	MGW
Instandhoudingsonderhoud per jaar prijspeil 31-12-2016	€ 771,– inclusief BTW
Indexatie 2017	1,60%
Instandhoudingsonderhoud per jaar prijspeil 31-12-2017	€ 783,– inclusief BTW

Tabel 13: opslag instandhoudingsonderhoud bouwjaarklasse: opslagBouwjaar

Bouwjaarklasse	Opslag	Bouwjaarklasse	Opslag
< 1920	27	**≥ 1975 < 1990**	0
≥ 1920 < 1940	28	**≥ 1990 < 2005**	44
≥ 1940 < 1960	145	**≥ 2005**	90
≥ 1960 < 1975	170		

Tabel 14: opslag instandhoudingsonderhoud oppervlakteklasse: opslagGO

Oppervlakteklasse m^2 GO	Opslag	Oppervlakteklasse m^2 GO	Opslag
< 40	Minus 134	**≥ 80 < 100**	36
≥ 40 < 60	Minus 117	**≥ 100 < 120**	37
≥ 60 < 80	0	**≥ 120**	37

Tabel 15: opslag instandhoudingsonderhoud type: opslagType

Type verhuureenheid	Opslag
EGW	Minus 6
MGW	0
Studenteneenheid zelfstandig	Minus 267
Studenteneenheid onzelfstandig	Minus 357
Extramurale zorgeenheid	Minus 31

Tabel 16: opslag instandhoudingsonderhoud index: opslagIndex

Indexatie 2017	Opslag
Index	1,60%

5.2.4.2 Mutatieonderhoud

Mutatieonderhoud doet zich voor bij het vrijkomen van de woning door contractopzegging door 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.

Tabel 17: mutatieonderhoud

Type	Mutatieonderhoud
EGW	836
MGW	628
Studenteneenheid	188
Zorgeenheid (extramuraal)	628

Let op: mutatieonderhoud geldt alleen in het geval van wederverhuur (doorexploiteerscenario). In het geval van verkoop (uitpondscenario) wordt mutatieonderhoud niet opgenomen.

5.2.4.3 Achterstallig onderhoud

Achterstallig onderhoud of onderhoudsgebreken moeten worden betrokken bij de waardering van de woongelegenheden. Achterstallig onderhoud zijn kosten die het gevolg zijn van onvoldoende onderhoud of van externe omstandigheden (dalende grondwaterstand, aardbevingen) die een direct gevaar vormen voor de elementaire gebouwprestaties en voor het op lange termijn doorexploiteren van de huurwoning. Dit kan onder meer betrekking hebben op funderingsproblemen en asbest dat moet worden verwijderd. Het gaat hierbij dus niet om instandhoudingsonderhoud, dat bedoeld is om een eenheid in eenzelfde technische en bouwkundige staat te houden.

De correctie bij de waardering is in ieder geval 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.

Let op: Het is niet toegestaan om achterstallig onderhoud in andere parameters te versleutelen. De post achterstallig onderhoud moet als een aparte post worden opgenomen primo jaar 1.

5.2.4.4 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 markt-waarde hebben gewaardeerd, en zijn weergegeven in onderstaande tabel. De bedragen zijn per verhuureenheid, per jaar, inclusief 21% BTW.

Tabel 18: beheerkosten naar type

Type	Beheerkosten
EGW	427
MGW	420
Studenteenheid	395
Zorgeenheid	387

5.2.4.5 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 gepubliceerde gemeentelijke tarieven 2017[8]. 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 met peildatum 1 januari 2016. 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.

[8] https://www.coelo.nl/images/Gemeentelijke_belastingen_2017.xlsx

Tabel 19: belastingen en verzekeringen

Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten	
Gemeentelijke OZB	Gemeentelijke tarieven 2017 zoals gepubliceerd uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waardepeildatum 1-1-2016.
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (excl. gemeentelijke OZB)	0,13% van de WOZ-waarde

5.2.4.6 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. De verhuurderheffing 2017 gaat uit van de WOZ-beschikking 2017; deze heeft in beginsel waardepeildatum 1 januari 2016. Voor de verhuurderheffing 2018 en volgende wordt deze WOZ-waarde jaarlijks geïndexeerd met de leegwaardestijging.

De heffing wordt alleen opgenomen voor zelfstandige woongelegenheden 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.

Tabel 20: verhuurderheffing

Tarief	2018 en 2019	2020 en 2021	2022	2023 en verder
Tarief WOZ	0,591%	0,592%	0,593%	0,567%

Op 1 april 2017 is de wetgeving rond de verhuurderheffing gewijzigd. Voor de berekening van de verhuurderheffing binnen de marktwaardering zijn de volgende punten, die vanaf 1 januari 2018 gelden, van belang:

- De grondslag voor de verhuurderheffing is gemaximeerd tot € 250.000 in 2018. Dat houdt in dat over het deel van de WOZ-waarde boven deze grens geen heffing wordt geheven. Deze aftopping van de WOZ-waarde wordt jaarlijks primo jaar geïndexeerd met de verandering van de gemiddelde WOZ-waarde in heel Nederland.
- Rijksmonumenten zijn vrijgesteld van verhuurderheffing.
- De grens voor de heffing qua aantal woningen is verhoogd van 10 naar 50 woningen. Het belastbare bedrag wordt verminderd met vijftig maal de gemiddelde WOZ-waarde van de huurwoningen van een verhuurder.

Als gevolg van de laatste bepaling is het mogelijk dat een individuele VHE of een complex vrijgesteld is van verhuurderheffing. Het is bij een portefeuille waardering niet mogelijk vast te stellen óf en welke woningen onder de 50 woningen grens vallen. Daarom wordt dit aspect niet meegenomen in de waardering. Voor Rijksmonumenten is dat wel vast te stellen. Om die reden is aan de objectgegevens van een woongelegenheid een nieuw gegeven toegevoegd: 'Wel of niet vrijgesteld van verhuurderheffing'.

Toelichting uitwerking exploitatiekosten:

Voor het indexeren van de meeste exploitatiekosten geldt het medio principe. Zijn bijvoorbeeld de instandhoudingskosten op prijspeil 31-12-2017 gelijk aan € 800 per jaar per VHE en u wilt de geïndexeerde waarde voor 2018 bepalen gegeven een index van 2% over 2018, dan is de berekening als volgt:

- Primo 2018 bedragen de kosten € 800
- Ultimo 2018 bedragen de kosten € 800 * (1 + 2%) is € 816
- De kosten medio zijn het gemiddelde van primo en ultimo, in dit voorbeeld dus € 808.

Dit principe is naast op instandhoudingsonderhoud ook toepasbaar op de overige exploitatiekosten. Een uitzondering op dit principe vormen de OZB en de verhuurderheffing. Die zijn gebaseerd op een grondslag primo kalenderjaar zoals eerder toegelicht in de paragraaf Leegwaarde.

Exploitatiekosten in het uitpondscenario

In het uitpondscenario moet rekening gehouden worden met het uit exploitatie gaan van woningen. Het medio jaar principe veronderstelt dat uitponden halverwege het jaar plaatsvindt. Stel dat de mutatiegraad in 2018 gelijk is aan 5% is, dan is in de eerste helft 2018 100% in exploitatie en in de tweede helft 95%.

Toegepast op bovenstaand voorbeeld zijn de kosten instandhouding in 2018 gelijk aan 100% van € 800

plus 95% van € 816 gedeeld door 2. In formule is dat (100% * € 800 + 95% * € 816)/2 is € 788.
Bij het uitpondscenario worden bij mutatie ook geen mutatiekosten gemaakt.

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. Daarnaast is er de komende jaren sprake van een jaarlijkse boveninflatoire opslag op de huurverhoging.

Voor de huurstijging van de contracthuren in een bepaald kalenderjaar moet de prijsinflatie uit het voorgaande kalenderjaar plus opslag uit het kalenderjaar gebruikt worden. Dit geldt niet voor markthuren en maximale huren: daarvoor moet de prijsinflatie in het kalenderjaar zelf gebruikt worden zonder het toepassen van de opslag.

5.2.5.1 Boveninflatoire huurverhoging

De jaarlijkse boveninflatoire huurverhoging, geldt alleen voor de contracthuur van gereguleerde zelfstandige verhuureenheden. De hoogte van de opslag boven de prijsinflatie is afhankelijk van overheidsbeleid dat kan wijzigen, en de verwachtingen daarover in de markt. Hierbij is verondersteld dat de kopende belegger de mogelijkheden die het rijksbeleid biedt voor huuraanpassingen wel zal benutten, maar met coulance voor de huurders door de maximale toegestane huurverhoging met 0,5%-punt te verlagen. Bij het toepassen van de boveninflatoire huurverhoging geldt de randvoorwaarde dat de huur niet boven de markthuur of de maximale huur uitkomt.

Tabel 21: opslag jaarlijkse huurverhoging boven inflatie bij gereguleerde verhuureenheden

Type	2018	2019	2020	2021 e.v.
Zelfstandige eenheden	1,0%	0,8%	0,6%	0,3%
Onzelfstandige eenheden	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Bij geliberaliseerde eenheden geldt in principe het percentage huurverhoging zoals is vastgelegd in de huurovereenkomst. Indien deze specifieke informatie uit huurovereenkomsten niet beschikbaar is, dan is de huurverhoging gelijk aan de prijsinflatie plus de opslag voor zelfstandige eenheden.

Voor studenteneenheden en extramuraal zorgvastgoed geldt dat de markthuur gelijk is aan de maximum huur volgens het WWS-stelsel. Voor studenteneenheden geldt bovendien dat de markthuur gelijk is aan de kwaliteitskortingsgrens (zie par 5.2.3).

5.2.5.2 Huuraanpassing bij mutatie

Bij mutatie in het doorexploiteerscenario wordt de huur van de woongelegenheden aangepast naar de markthuur of de maximale huur volgens het woningwaarderingsstelsel.

- Is de VHE op basis van de WWS-punten te liberaliseren? Dan is de markthuur de toe te passen huur.
- Is de VHE op basis van de WWS-punten gereguleerd? Dan is de toe te passen huur het minimum van (1) de markthuur danwel (2) de maximale huur op basis van het woningwaarderingsstelsel. Let op: ook als de maximum huur bij mutatie lager ligt dan de contracthuur van het lopende contract vindt een huurverlaging plaats. Dezelfde beperking geldt overigens ook in het eerste jaar van waardering: als de opgevoerde contracthuur hoger is dan de markthuur en/of het maximum volgens het WWS, dan moet vanaf jaar 1 gerekend worden met de lagere huur.

5.2.6 Bevriezing liberalisatiegrens

Voor de waardering is ook de te verwachten bevriezing van de liberalisatiegrens van belang. De bevriezing van de liberalisatiegrens vond voor het eerst per 1 januari 2016 plaats op een huur per maand van € 710,68. De bevriezing geldt voor drie kalenderjaren en geldt dus voor de jaren 2016, 2017 en 2018. Hierdoor is het mogelijk dat de huur eerder de liberalisatiegrens overschrijdt. Als deze overschrijding plaatsvindt, is het daaropvolgende jaar geen verhuurderheffing meer verschuldigd. Vanaf jaar 2019 moet de liberalisatiegrens jaarlijks met de prijsinflatie worden aangepast.

5.2.7 Exploitatieverplichting

Sinds maart 2017 geldt voor woningen die blijvend gereguleerd zijn (t/m 144 WWS-punten) voor de kopende partij een verplichting om de woning minimaal zeven jaar te exploiteren alvorens aan een

uitpondscenario te kunnen starten. Gedurende de zevenjaars exploitatieperiode gelden de regels voor gereguleerde verhuur.

5.2.8 Huurderving oninbaar

Onder huurderving oninbaar vallen alleen de huur en andere kosten die door wanbetaling, tijdelijke leegstand, oninbare servicekosten, doorlopende servicekosten tijdens leegstand ten laste van eigenaar of anderszins niet zijn te incasseren. Deze 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. Structurele leegstand en mutatieleegstand wordt hierin niet opgenomen.

Bij aanvangsleegstand in het doorexploiteerscenario moet 1% van de markthuur als 'negatieve' huurinkomsten worden meegenomen.

5.2.9 Aanvangsleegstand

5.2.9.1 Aanvangsleegstand bij doorexploiteren

Indien er sprake is van aanvangsleegstand, dan moet in de basisversie gerekend worden met een periode gelijk aan de modelparameter mutatieleegstand (in maanden) en met de huurderving die het resultaat is van deze leegstand.

Voorbeeld:
Stel de aanvangsleegstand is 3 maanden. Dat betekent dat in het eerste kalenderjaar de huurderving als gevolg van leegstand gelijk is aan 3/12 of te wel 25% van de markthuur aan het begin van dat jaar. Na de periode wordt de verhuureenheid bij doorexploiteren tegen de markthuur verhuurd.

De objectparameter wel of geen aanvangsleegstand bepaalt of het object leegstaat vanaf het begin van de beschouwingsperiode, dus vanaf 1 januari 2018.

5.2.9.2 Aanvangsleegstand bij uitponden

Indien er sprake is van aanvangsleegstand in het uitpondscenario, dan wordt de VHE onmiddellijk uitgepond. De volledige verkoopopbrengst en ook de kosten die met uitponden gepaard gaan vallen dan aan het begin van jaar 1. In dat geval zijn er ook geen exploitatielasten.

Alleen in het geval van een in verslagjaar opgeleverd nieuwbouwcomplex (waarbij de initiële verhuurperiodes nog moeten ingaan) of in het geval van een sloopcomplex geldt de voorwaarde voor direct uitponden niet.
Ook als de exploitatieverplichting van 7 jaar van toepassing is, dan mag de woning niet direct uitgepond worden.

Het omgaan met aanvangsleegstand in het uitpondscenario kent mogelijk meer nuances en vraagt in sommige gevallen een behoudende benadering. Direct uitponden kan leiden tot een ongewenste waarde en ook tot ongewenste waardeverschillen tussen verschillende waarderingsrondes. Ook kan het zijn dat de markt op bepaalde plaatsen de verkopen als gevolg van aanvangsleegstand niet kan absorberen. Dergelijke situaties kunnen echter in de full versie uitgewerkt worden door gebruik te maken van de vrijheidsgraad voor de mutatiegraad bij uitponden. Modelmatig moet dan een object gegeven 'Direct uitponden bij aanvangsleegstand' in het model worden ingebouwd die dan de op waarde 'niet' wordt gezet.

5.2.10 Mutatiekans

5.2.10.1 Mutatiekans bij doorexploiteren

De mutatiekans in het doorexploiteerscenario is gelijk aan de gemiddelde mutatiekans van de betreffende verhuureenheden over de afgelopen vijf jaar (2013 – 2017). Het betreft het aantal vrijgekomen woningen door reguliere opzeggingen binnen het waarderingscomplex. Onder reguliere opzeggingen vallen alleen huuropzeggingen die onder normale exploitatieomstandigheden ontstaan. Bij sloop, verkoop of samenvoeging is er dus geen sprake van reguliere omstandigheden. De mutatiekans is het totaal aantal mutaties gedurende de vijfjaarsperiode gedeeld door de som van de jaarlijkse ultimo standen van het aantal verhuureenheden.

Voorbeeldberekening
Veronderstel dat een waarderingscomplex 100 verhuurbare eenheden omvat per ultimo jaar gedu-

rende de jaren 2013 t/m 2017 en er geen verkopen plaatsvinden in deze periode.

2013	2 mutaties	100 vhe ultimo 2013
2014	5 mutaties	100 vhe ultimo 2014
2015	3 mutaties	100 vhe ultimo 2015
2016	2 mutaties	100 vhe ultimo 2016
2017	0 mutaties	100 vhe ultimo 2017
Totaal	**12 mutaties**	**500 vhe**

Hieruit volgt de mutatiekans van het waarderingscomplex: 12/500 oftewel 2,40%

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

5.2.10.2 Mutatiekans 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 waarderingscomplex, dan geldt een opslag van 2,0% 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. De mutaties die plaatsvinden betreffen alleen verkopen en geen wederverhuur.

5.2.10.3 Mutatiekans bij exploitatieverplichting/verkoopbeperking

Voor woningen die blijvend gereguleerd zijn geldt sinds maart 2017 een verplichting de woning minstens zeven jaar door te exploiteren. Anders gezegd, deze woningen mogen gedurende die periode niet uitgepond worden. In het uitpondscenario moet daar rekenkundig rekening mee worden gehouden, Uitponden begint in dat geval vanaf het achtste jaar waardering en volgt vanaf dat jaar dezelfde methode qua mutatiekans als voor woningen waar vanaf het eerste jaar sprake is van uitponden zoals in paragraaf 5.2.10.2 is vermeld. In jaar 8 geldt de mutatiekans doorexploiteren eventueel met 2,0% opslag. Jaar 9 tot en met 12 wordt de mutatiekans doorexploiteren gevolgd. Vanaf jaar 13 wordt gerekend met 70% van de mutatiekans doorexploiteren. Kosten die gepaard gaan met uitponden en die normaal begin jaar 1 vallen, moeten nu begin jaar 8 geplaatst worden.

De exploitatieverplichting geldt bij de verkoop aan derden. Omdat de marktwaarde uitgaat van complexverkoop, en daarmee verkoop aan derden, geldt de verplichting ook voor aangebroken complexen.

5.2.10.4 Minimale en maximale mutatiekans

Voor zowel de mutatiekans bij doorexploiteren, 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 zorgeenheid (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.

Toelichting omgaan met mutatiekans:

De mutatiekans moet in het uitpondscenario steeds toegepast worden op het aantal woningen dat in exploitatie is in dat jaar (dus het aantal niet gemuteerde woningen). Deze exponentiële benadering is met ingang van verslagjaar 2017 voorschrift.

De mutatiekans moet steeds toegepast worden op het aantal in exploitatie zijnde (niet gemuteerde) woningen.

- Stel de mutatiekans is 5%. In het eerste jaar wordt 5% uitgepond. Van de oorspronkelijke 100% is 5% van de woningen niet meer in exploitatie.
- In het daaropvolgende jaar wordt dan 5% van 95% is 4,75% van de woningen uitgepond et cetera.

In het doorexploiteerscenario gaan geen woningen uit exploitatie dus muteert steeds 5% van alle woningen.

5.2.11 Mutatieleegstand

Mutatieleegstand is het aantal maanden dat een verhuureenheid bij mutatie leegstaat voor dat deze wederverhuurd wordt. Hoewel ook uit te ponden woningen mogelijk een periode leegstaan wordt er aan deze woning geen mutatieleegstand toegerekend. Mutatieleegstand heeft huurderving tot gevolg gedurende de periode van leegstand. De huurderving is gebaseerd op de markthuur.

Tabel 22: periode mutatieleegstand

Type	Mutatieleegstand (in maanden)
Gereguleerde woningen	0 maanden
Geliberaliseerde woningen	3 maanden
Verkoop	0 maanden

Voorbeeld:

Stel de mutatieleegstand is 3 maanden. Dat betekent dat bij mutatie gerekend moet worden met 3 maanden huurderving in het kalenderjaar. Deze huurderving is gelijk aan 3/12 of te wel 25% van de markthuur van de verhuureenheid medio dat jaar.

5.2.12 Omgaan met indexatie huurkasstromen

Huurverhogingen vinden plaats op 1 juli van een kalenderjaar. Het is uitgangspunt dat uitponden en huurmutaties ook in het midden van een kalenderjaar plaatsvinden. De uitwerking wijkt daarom af van de uitwerking voor bijvoorbeeld exploitatiekosten.

Voorbeeld:
Het onderstaande voorbeeld licht dat stap voor stap toe.

- Stel een VHE heeft een contracthuur op prijspeil 31-12-2017 van € 500 per maand. De markthuur van deze woning is op prijspeil € 700 per maand.
- De prijsinflatie in 2017 is 1,3%. Voor gereguleerde zelfstandige woningen geldt in 2018 een opslag van 1,0% op de prijsinflatie: de huurverhoging is dan 2,3%.
- De mutatiegraad van het complex, waar de voorbeeld woning toe behoort is 5% per jaar

5.2.12.1 Bruto huur in doorexploiteerscenario.

De bruto huur kasstroom, de huur exclusief huurderving, wordt als volgt bepaald in het doorexploiteerscenario.

- De eerste zes maanden van 2018 is de contracthuur € 500 per maand. Voor zes maanden is dat in totaal € 3.000.
- Wordt het contract doorgezet dan is de contracthuur voor de tweede helft van het jaar € 500 * (1 + 2,3%) is € 511,50 per maand. Bij geen mutatie zou de huur over de tweede zes maanden van het jaar € 3.069 bedragen. Omdat echter 5% van de huurcontracten muteert geldt dat de huur voor dit deel gelijk is aan 95% van € 3.069 is € 2.916.
- Voor de overige 5% geldt de markthuur medio jaar. De markthuur primo jaar is € 700 per maand. De markthuur ultimo wordt berekend door de prijsinflatie van 1,3% toe te passen: de markthuur ultimo is dan € 700 * (1 + 1,3%) = € 709,10. De markthuur medio is het gemiddelde van de primo en de ultimo markthuur: € 704,55 per maand (officieel 700 * 1,0130,5). Voor de tweede zes maanden is de markthuur totaal: € 4.227. Omdat maar 5% muteert telt deze huur voor 5% mee: € 211,37.
- De totale bruto huur is in dit voorbeeld de som van:
- De contracthuur in de eerste helft van het jaar: € 3.000
- De contracthuur voor 95% in de tweede helft van het jaar: € 2.916
- De markthuur voor 5% in de tweede helft van het jaar: € 211.
- De totale bruto huur in 2017 is in dit voorbeeld daarmee: € 6.127.

5.2.12.2 Bruto huur in uitpondscenario

De berekening voor een uitpondscenario is soortgelijk en gebaseerd op dezelfde getallen. Verder is het uitgangspunt dat bij mutatie volledige uitponding plaatsvindt, er is geen beklemming.

- In de eerste helft van het jaar is 100% in exploitatie hetgeen resulteert in dezelfde bruto huurinkomsten voor die eerste zes maanden als in bovenstaand voorbeeld: € 3.000.
- Uitponden vindt modelmatig op 1 juli plaats. Na die actie is nog 95% in exploitatie met de

verhoogde contracthuur. Dit levert hetzelfde resultaat voor de tweede helft van het jaar als bij doorexploiteren: een bruto huur van € 2.916
- Echter is na uitponden de overige 5% uit exploitatie en levert dus geen huurinkomsten meer. De totale bruto huur in 2017 is in dit uitpondscenario daarom: 3.000 + 2.916 is € 5.916.
- Uitponden heeft uiteraard ook gevolgen voor de exploitatiekosten. In dit voorbeeld zijn die de eerste helft van het jaar 100% van het totaal en in de tweede helft 95% van het totaal.

5.2.13 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 508 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.

Toelichting uitwerking splitsingskosten

De splitsing van een complex vindt in het uitpondscenario in de praktijk niet plaats op het moment van uitponden van een woning. Die splitsing vindt vooraf plaats. Dat betekent dat alle splitsingskosten genomen en berekend moet worden primo het eerste jaar van de beschouwingsperiode.

5.2.14 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 2017. Het bedrag ultimo 2017 wordt aangepast conform de bijbehorende loonkostenontwikkeling en is inclusief 21% BTW.

Tabel 23: verkoopkosten

Verkoopkosten	
Verkoopkosten	1,6 % van de leegwaarde

Toelichting uitwerking verkoopkosten:

Voor deze kosten geldt het midden jaar principe. Zoals eerder toegelicht moeten de kosten berekend worden als het gemiddelde van de verkoopkosten primo en ultimo van een kalenderjaar.

5.2.15 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 met zeer verschillende contractvormen en voorwaarden. Erfpacht gaat ook gepaard met enige onzekerheid omdat bijvoorbeeld herzieningen van canons of hernieuwde afkoop ver in de toekomst liggen en in veel gevallen niet precies zijn vastgelegd.

In deze paragraaf wordt de bepaling van de gevolgen van erfpacht alleen op hoofdlijnen beschreven. Deze beschrijving dient als een handreiking te worden opgevat.
Als de contractvoorwaarden van de erfpacht niet overeenkomen met de hoofdlijnen en uitwerkingsvoorbeelden zoals hierna beschreven zijn (bijvoorbeeld door bijzondere contractvorm of sterk afwijkende uitgangspunten) is maatwerk nodig dat in de full versie mogelijk is.
Het uitgangspunt is om de eenheid eerst te waarderen alsof deze op eigen grond staat en vervolgens de gevolgen van erfpacht te bezien als correcties op deze waarde. De correcties komen voort uit toekomstige financiële verplichtingen verbonden aan de erfpacht zoals canon betalingen en/of hernieuwde toekomstige afkoopsommen.

Wel of geen erfpacht en typen erfpacht

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

- **Eigendom**
  Er is geen splitsing tussen het economisch en juridisch recht van grondeigendom.
- **Eeuwigdurende erfpacht**
  Bij eeuwigdurende erfpacht is het economisch recht van de grond voor eens en voor altijd gevestigd.
- **Voortdurende erfpacht**
  Bij voortdurende erfpacht is in principe sprake van eeuwigdurende erfpacht, met dien verstande dat deze eventueel tussentijds bij het einde van een tijdvak kan eindigen als de grondeigenaar en de erfpachter geen overeenstemming kunnen bereiken over de erfpachtvoorwaarden van het nieuwe tijdvak. Dit laatste is overigens hypothetisch zodat in de praktijk naar tijdsindeling de eeuwigdurende erfpacht en de voortdurende erfpacht hetzelfde uitpakken.
- **Tijdelijke erfpacht**
  Bij tijdelijke erfpacht eindigt het recht aan het einde van de termijn waarvoor het is aangegaan. Hierbij geldt wel dat het in de praktijk voorkomt dat erfpachtrechten in voorkomende gevallen ‘tijdelijk’ genoemd worden doch in de praktijk ‘voortdurend’ zijn omdat ze strikt genomen uitgaan van continuering bij het einde van het tijdvak.

Een ander aspect van de erfpacht betreft de canon. Dit is de vergoeding die de erfpachter aan de grondeigenaar verschuldigd is voor zijn erfpachtrecht. Deze kan periodiek verschuldigd zijn, voor een bepaalde periode afgekocht, of eeuwigdurend afgekocht. De periodieke canon kan vast maar ook variabel zijn.

Het is gebruikelijk dat bij het einde van een tijdvak (bij tijdelijke erfpacht of voortdurende erfpacht) de canon herzien wordt.

Verder is nog van belang de bestemming van de erfpacht. In de praktijk wordt een onderscheid gemaakt tussen sociale woningen en marktwoningen (huur- of koop). Voor sociale woningen gelden dan lagere grondprijzen vergeleken met marktwoningen. Bij de omzetting van sociaal naar marktbestemming is dan veelal een meerwaardeafdracht van toepassing.

In het objectgegeven ‘Erfpacht’ wordt aangegeven welke van deze vier situaties van toepassing is
In het objectgegeven ‘Waardecorrectie erfpacht’ wordt de contante waarde op peildatum 31-12-2017 van alle toekomstige erfpachtverplichtingen opgenomen.

Waardecorrectie erfpacht

Bij tijdelijk erfpacht is er sprake van een samengestelde waardecorrectie. Die waardecorrectie is de contante waarde van de volgende componenten:

1. Bij tijdelijk erfpacht met canon: de contante waarde van de erfpachtcanon tot de einddatum van het contract. De indexatie van het canon verschilt per contract en kan bijvoorbeeld jaarlijks of om de twee of vijf jaar plaatsvinden. De disconteringsvoet voor het bepalen van de contante waarde is gelijk aan de disconteringsvoet voor de waardering.
2. Bij tijdelijke erfpacht zowel met canon als afgekocht: de contante waarde van de nieuwe afkoopsom op het moment van einde van het contract. Ook bij contracten met een jaarlijkse canon kan met die afkoopsom gerekend worden omdat die op te vatten is als de contante waarde van het de herziene canonverplichtingen. Om de hoogte van de afkoopsom op herzieningsdatum te benaderen zijn de volgende gegevens nodig:
   - De grondwaarde op peildatum 31-12-2017. Deze kan als bekend worden verondersteld of berekend worden op basis van een grondquote. Een grondquote van 25% impliceert dat de grondwaarde gelijk is aan 25% van de leegwaarde op peildatum.
   - Een indexatie van de grondwaarde. Hiervoor kan de prijsinflatie worden gehanteerd er vanuit gaand dat grond in de loop der tijd reëel dezelfde waarde behoudt.

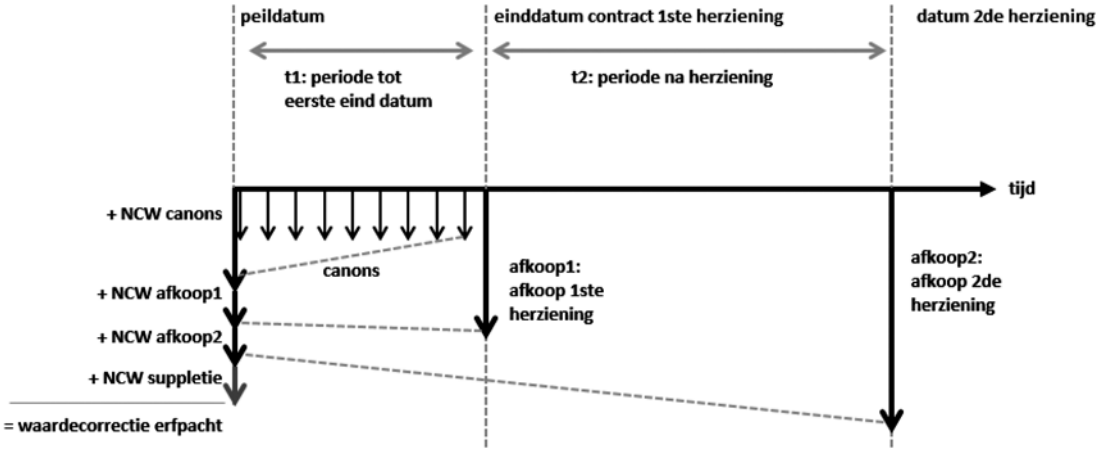
- Een afslag op de grondwaarde bij herziening: veel gemeenten rekenen bij herziening van het erfpacht met een reductie/afslag op de waarde.
- De tijdsduur tot het moment van herziening van het canon of het opnieuw afkopen.
- De disconteringsvoet voor de contante waarde. Deze is gelijk aan de disconteringsvoet die voor de hele waardering wordt gebruikt.

3. Bij tijdelijk erfpacht zowel met canon als afgekocht de afkoopsom bij de volgende herziening. Deze afkoopsom wordt op dezelfde wijze als hierboven bepaald, maar dan bijvoorbeeld 25 of 50 jaar verder in de tijd. Het is mogelijk ook volgende herzieningen mee te nemen in de berekening maar deze hebben op contante waarde basis nog nauwelijks invloed en kunnen genegeerd worden.
4. Erfpacht suppletie ook wel meerwaardeafdracht genoemd. Afhankelijk van de voorwaarden van het contract is een aanvullend bedrag verschuldigd bij functie- of bestemmingswijziging, bijvoorbeeld van sociale naar vrije sector verhuur, van maatschappelijke bestemming naar commerciële bestemming of van huur naar koop. De hoogte van dit bedrag en het moment waarop dit betaald moet worden verschilt per erfpachtcontract. In sommige gevallen is een meerwaardeafdracht niet in het contract maar in ene ontwikkel- of uitgifteovereenkomst opgenomen.
5. Tot slot is er nog sprake van een effect op de leegwaarde: het feit dat vastgoed op erfpachtgrond en niet op eigen grond staat heeft mogelijk invloed op de leegwaarde. Dit effect staat los van de hierboven genoemde componenten die allen te maken hebben met toekomstige erfpachtverplichtingen. De leegwaarde zoals die wordt vastgesteld vanuit WOZ gaat normaliter uit van de fictie eigen grond dus is dit effect in vele gevallen verwaarloosbaar.

Bij eeuwigdurende afgekochte erfpacht spelen canon, canonherzieningen en toekomstige afkoopsommen geen rol. Wel kan er in dat geval wel sprake zijn van erfpacht suppletie (meerwaardeafdracht).

Schema en vergelijkingen voor berekenen waardecorrectie erfpacht.

In onderstaand schema zijn de componenten die de waardecorrectie erfpacht opgenomen (met uitzondering van een mogelijk effect op de leegwaarde). Voor deze componenten is tevens een mogelijke rekenaanpak opgenomen. Schema en aanpak dienen als handreiking. Werkelijke berekeningen kunnen afwijken van de hieronder beschreven principes.



NCW canons

Indien van toepassing de netto contante waarde van de canons tot de eind(herzienings)datum. De indexatie is afhankelijk van het contract. De te gebruiken disconteringsvoet is de dezelfde als voor de waardering wordt gebruikt.
Stel het canon op prijspeil is € 800 per jaar, het contract loopt nog 10 jaar (**t1** = 10), de prijsinflatie is 1,8% en de discontovoet d is gelijk aan 7,50%. Als het canon jaarlijks geïndexeerd wordt met de prijsinflatie, dan is de uitkomt voor deze component gelijk aan € 6.112.
NCW canons is € 6.112.

NCW afkoop1

Dit is de netto contante waarde van de afkoopsom op de eind(herzienings)datum van het contract. Uitgangspunt is dat deze afkoopsom overeenkomt met de contante waarde van herziene canons. Stel de leegwaarde **(lw)** op prijspeil is € 150.000 en de grondquote **(gq)** 20%, dan is de grondwaarde op prijspeil gelijk aan € 30.000. Deze grondwaarde wordt over een periode van 10 jaar geïndexeerd met de prijsinflatie (i) van 1,80%. De grondwaarde op het tijdstip herziening is dan 30.000 * (1 + 1,8%)^10 is € 35.859. Stel de afslag (a) die de gemeente hanteert is 30%. Dan is de afkoopsom op tijdstip

herziening 70% van € 35.859 is € 25.101. De NCW van dit bedrag tegen een discontovoet (d) van 7,50% is € 12.627.
NCW afkoop 1 is € 12.627
Uitgedrukt in een vergelijking:

$$NCW_{afkoop1} = \frac{lw * gq * (1+i)^{t1} * (1-a)}{(1+d)^{t1-0,5}}$$

NCW afkoop 2

Stel de duur van het volgende contract (t2) is gelijk aan 50 jaar. Gegeven de grondwaarde op prijspeil van € 30.000, de inflatie van 1,80% een periode van 10 plus 50 is 60 jaar (t1 + t2), dan is de grondwaarde op het tijdstip van de tweede herziening gelijk aan € 87.496. Gegeven de afslag (a) van 30% is de afkoopsom op dat moment gelijk aan € 61.247. De NCW van dit bedrag tegen een disconteringsvoet van 7,5% en een periode van 60 jaar is € 828.
NCW afkoop 2 is € 828
Uitgedrukt in een vergelijking:

$$NCW_{afkoop2} = \frac{lw * gq * (1+i)^{(t1+t2)} * (1-a)}{(1+d)^{t1+t2-0,5}}$$

Waardecorrectie erfpacht

De waardecorrectie erfpacht voortkomend uit toekomstige verplichting is de som van drie hierboven berekende componenten:

+	NCW canons	€ 6.112
+	NCW afkoop 1	€ 12.627
+	NCW afkoop 2	€ 828
=	Waardecorrectie erfpacht	€ 19.567

In dit schema zijn de overige twee effecten van erfpacht niet opgenomen. Het effect op de leegwaarde zou, in de basis waardering, tot uitdrukking moeten komen in de WOZ-waarde. In de full-versie is de leegwaarde een vrijheidsgraad.
Het effect van erfpacht suppletie is te berekenen door het verschuldigde bedrag en het moment van betalen te nemen en dan additioneel de contante waarde van dit bedrag mee te rekenen.

5.2.16 Disconteringsvoet woongelegenheden: EGW en MGW

De disconteringsvoet is de marktconforme rendementseis waartegen de verwachte toekomstige inkomsten en uitgaven contant worden gemaakt. Uit het validatieonderzoek 2016 naar de full waarderingen over het verslagjaar 2016 bleek dat een andere, meer gedifferentieerde methode voor het bepalen van de disconteringsvoet, een betere match geeft tussen de disconteringsvoeten in de basis- en die in de full versie. Deze nieuwe methode geldt uitsluitend voor woningen van het type EGW en MGW.
De hoogte van de disconteringsvoet is afhankelijk van de volgende kenmerken van de woning:

- Het bouwjaar verdeeld in zeven klassen
- Het type verhuureenheid verdeeld in twee klassen: EGW en MGW
- Het COROP-gebied plus de vier grote gemeenten waarin de verhuureenheid gelegen is
- Het COROP-gebied plus de vier grote gemeenten voor het weerspiegelen van de disconteringsvoet in 2017.
- Het scenario doorexploiteren of uitponden voor de waardering in twee klassen
- Het feit of een verhuureenheid gelegen is in een krimpgebied.

In een vergelijking weergegeven is de disconteringsvoet gelijk aan:

$$dv = dv_{\mathrm{Ref}} + d_{Bouwjaar} + d_{Type} + d_{\mathrm{Regio}} + \mathrm{d}_{\mathrm{Gebied}} + \mathrm{d}_{\mathrm{Scenario}} + \mathrm{d}_{\mathrm{Markt}}$$

Hierin geldt:

- **dv**: is de te bepalen disconteringsvoet
- **dvRef**: is de disconteringsvoet van het referentieobject
- **dBouwjaar**: is de op- of afslag op de disconteringsvoet gerelateerd aan de bouwjaarklasse
- **dType**: is de op- of afslag op de disconteringsvoet gerelateerd aan het type verhuureenheid

- **dRegio:** is de op- of afslag op de disconteringsvoet gerelateerd aan de ligging van de verhuureenheid
- **dGebied:** is de opslag op de disconteringsvoet indien de verhuureenheid in een krimpgebied ligt
- **dScenario:** is de op- of afslag op de disconteringsvoet gerelateerd aan het waarderingsscenario
- **dMarkt:** is de op- of afslag gerelateerd aan de marktontwikkelingen in 2017 en hun effect op de disconteringsvoet. De in het validatieonderzoek 2016 bepaalde factoren leiden immers tot de disconteringsvoet op 31-12-2016. Om de disconteringsvoet op 31-12-2017 te bepalen moeten de marktontwikkelingen en hun effect meegenomen worden.

In de volgende tabellen worden de parameters gegeven.

Tabel 24: referentieobject disconteringsvoet

Referentieobject disconteringsvoet	
Kenmerk	**Klasse**
Bouwjaarklasse	1975 tot 1990
Type verhuureenheid	MGW
COROP plus G4	's-Gravenhage
Waarderingsscenario	Doorexploiteren
Disconteringsvoet ultimo 2016	7,06% (dvRef)

Tabel 25: opslag disconteringsvoet bouwjaarklasse: dBouwjaar

Bouwjaarklasse	Opslag %-punt	Bouwjaarklasse	Opslag %-punt
< 1920	0,18%	**≥ 1975 < 1990**	0,00%
≥ 1920 < 1940	0,18%	**≥ 1990 < 2005**	–0,24%
≥ 1940 < 1960	0,18%	**≥ 2005**	–0,39%
≥ 1960 < 1975	0,13%		

Tabel 26: opslag disconteringsvoet type: dType

Type verhuureenheid	Opslag %-punt
EGW	–0,28%
MGW	0,00%

Tabel 27: opslag disconteringsvoet per gebied COROP-gebied en G4: dRegio

COROP-gebied G4	Opslag %-punt	COROP-gebied G4	Opslag %-punt
Oost-Groningen	0,89%	**Agglomeratie Haarlem**	–0,28%
Delfzijl en omgeving	0,69%	**Zaanstreek**	–0,32%
Overig Groningen	–0,12%	**Groot-Amsterdam**	–0,48%
Noord-Friesland	0,40%	**Het Gooi en Vechtstreek**	–0,61%
Zuidwest-Friesland	0,24%	**Aggl. Leiden en Bollenstreek**	–0,51%
Zuidoost-Friesland	0,41%	**Agglomeratie 's- Gravenhage**	–0,21%
Noord-Drenthe	0,08%	**Delft en Westland**	–0,37%
Zuidoost-Drenthe	0,34%	**Oost-Zuid-Holland**	–0,45%
Zuidwest-Drenthe	0,12%	**Groot-Rijnmond**	–0,20%
Noord-Overijssel	0,16%	**Zuidoost-Zuid-Holland**	–0,15%
Zuidwest-Overijssel	–0,09%	**Zeeuws-Vlaanderen**	–0,21%
Twente	–0,09%	**Overig Zeeland**	0,01%
Veluwe	–0,03%	**West-Noord-Brabant**	–0,05%
Achterhoek	0,00%	**Midden-Noord-Brabant**	–0,29%
Arnhem/Nijmegen	–0,22%	**Noordoost-Noord- Brabant**	0,03%
Zuidwest-Gelderland	–0,25%	**Zuidoost-Noord-Brabant**	–0,40%
Utrecht	–0,84%	**Noord-Limburg**	0,25%
Kop van Noord-Holland	0,03%	**Midden-Limburg**	0,20%
Alkmaar en omgeving	–0,32%	**Zuid-Limburg**	0,29%
IJmond	–0,32%	**Flevoland**	0,14%
G4	Opslag %-punt	**G4**	Opslag %-punt
Amsterdam	–0,63%	**Rotterdam**	–0,01%
's-Gravenhage	0,00%	**Utrecht (gem.)**	–0,81%

Tabel 28: opslag disconteringsvoet gebied: dGebied

Type gebied	Opslag %-punt
Aardbevings- èn krimpgebied	1,25 %
Aardbevingsgebied	0,82 %
Krimpgebied	0,43 %
Overig gebied	0,00 %

Tabel 29: opslag disconteringsvoet waarderingsscenario: dScenario

Waarderingsscenario	Opslag %-punt
Doorexploiteren	0,00%
Uitponden	0,69%

Tabel 30: opslag of afslag disconteringsvoet marktontwikkeling 2017: dMarkt

COROP-gebied G4	Opslag %-punt	COROP-gebied G4	Opslag %-punt
Oost-Groningen	0,00%	Agglomeratie Haarlem	–0,20%
Delfzijl en omgeving	0,00%	Zaanstreek	0,05%
Overig Groningen	0,15%	Groot-Amsterdam	–0,25%
Noord-Friesland	0,10%	Het Gooi en Vechtstreek	–0,15%
Zuidwest-Friesland	0,00%	Aggl. Leiden en Bollenstreek	–0,25%
Zuidoost-Friesland	0,00%	Agglomeratie 's- Gravenhage	–0,25%
Noord-Drenthe	0,15%	Delft en Westland	–0,15%
Zuidoost-Drenthe	0,15%	Oost-Zuid-Holland	–0,10%
Zuidwest-Drenthe	0,15%	Groot-Rijnmond	0,00%
Noord-Overijssel	0,10%	Zuidoost-Zuid-Holland	–0,10%
Zuidwest-Overijssel	0,10%	Zeeuws-Vlaanderen	0,00%
Twente	0,10%	Overig Zeeland	0,20%
Veluwe	0,00%	West-Noord-Brabant	–0,20%
Achterhoek	0,00%	Midden-Noord-Brabant	0,05%
Arnhem/Nijmegen	0,00%	Noordoost-Noord- Brabant	–0,25%
Zuidwest-Gelderland	0,00%	Zuidoost-Noord-Brabant	0,10%
Utrecht	0,10%	Noord-Limburg	0,00%
Kop van Noord-Holland	0,20%	Midden-Limburg	0,05%
Alkmaar en omgeving	0,05%	Zuid-Limburg	0,20%
IJmond	0,05%	Flevoland	–0,20%
G4	Opslag %-punt	G4	Opslag %-punt
Amsterdam	–0,40%	Rotterdam	–0,50%
's-Gravenhage	–0,50%	Utrecht (gem.)	–0,20%

5.2.17 Disconteringsvoet woongelegenheden: studenten- en extramurale zorgeenheden

De disconteringsvoet is de marktconforme rendementseis waartegen de verwachte toekomstige inkomsten en uitgaven contant worden gemaakt. Voor studenten- en extramurale zorgeenheden geldt dat alleen wordt gewerkt met een doorexploiteerscenario. 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 area yield curve gebaseerd op triple AAA rated staatsobligaties zoals gepubliceerd door de ECB. 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.

Tabel 31: risicovrije rentevoet en vastgoed opslag

Opbouw disconteringsvoet	
Risicovrije rentevoet	0,33%
Vastgoed sectorspecifieke opslag	5,63%

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's.

Tabel 32: referentieobject studenten- en extramurale zorgeenheden

Kenmerk	Klasse
Bouwjaarklasse	< 1960
Type verhuureenheid	Studenteneenheid
Regio	West

De totale disconteringsvoet voor het referentie-object bedraagt 6,46%. Aangezien de risicovrije rentevoet en de vastgoedsector specifieke opslag samen op 5,96% uitkomen, kan afgeleid worden dat bij het referentieobject de opslag voor het markt- en objectrisico 0,50% 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.

Tabel 33: effect bouwjaarklasse op disconteringsvoet studenten- en extramurale zorgeenheden

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

Tabel 34: effect type verhuureenheid op disconteringsvoet studenten- en extramurale zorgeenheden

Type	Opslag
Studenteneenheid	0,00%
Zorgeenheid (extramuraal)	0,60%

Tabel 35: effect regio op disconteringsvoet studenten- en extramurale zorgeenheden

Regio	Opslag
Noord	0,75%
Oost	0,45%
Zuid	0,70%
West	0,00%

5.2.18 Eindwaarde

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

5.2.18.1 Eindwaarde in het doorexploiteerscenario

Bij de berekening van de eindwaarde in het doorexploiteerscenario wordt vanaf het 16e jaar wederom verondersteld dat sprake is van doorexploiteren met een voortdurende looptijd.
Met ingang van verslagjaar 2017 is de benadering op basis van voortdurende looptijd voorgeschreven. De optie om te rekenen met 50 jaar doorrekenen vervalt.

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 of, bij studenteneenheden, de kwaliteitskortingsgrens. Voor woningen met een huur onder de liberalisatiegrens blijft de verhuurderheffing van toepassing op basis van het vanaf 2018 gehanteerde percentage van de WOZ-waarde, tenzij een VHE is vrijgesteld van verhuurderheffing.

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 16e 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 15e jaar is gelijk aan al deze kasstromen, contant gemaakt met de gehanteerde disconteringsvoet.
Let op: de op deze manier bepaalde eindwaarde is de bruto eindwaarde. Op deze eindwaarde moeten de overdrachtskosten (zie paragraaf 5.2.19) nog in mindering worden gebracht om zo de netto eindwaarde te bepalen.

In het handboek 2016 stond het een corporatie vrij om in het doorexploiteerscenario de eindwaarde te bepalen op basis van een uitpond- óf een doorexploiteer eindwaardescenario vanaf jaar 16. Deze optie komt in dit handboek te vervallen. De eindwaarde in het doorexploiteerscenario komt nu uitsluitend voort uit het voortzetten van de exploitatie. De eindwaarde in het uitpondscenario op zijn beurt komt voort uit het voortzetten van uitponden.

5.2.18.2 Eindwaarde in het uitpondscenario

De eindwaarde in het uitpondscenario is gebaseerd op het verder uitponden van de, aan het eind van het 15e 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 15e jaar is dan weer gelijk aan al deze kasstromen contant gemaakt met de gehanteerde disconteringsvoet.

5.2.18.3 Toelichting uitwerking eindwaarde op basis voortdurende looptijd

De eindwaarde ultimo jaar 15 kan op twee eindwaardescenario's worden berekend: een eindwaardescenario op basis van uitponden, of een eindwaardescenario op basis van doorexploiteren.

In beide eindwaardescenario's wordt de eindwaarde in de basisversie berekend op basis van een voortdurende looptijd benadering. Theoretisch geldt dat de contante waarde van oneindig gelijkblijvend kasstroom CF tegen een discontovoet d gelijk is aan CF/d.
Eveneens geldt dat een de contante waarde van een kasstroom CF die jaarlijks met een groeivoet g stijgt gelijk is aan CF/(d – g) (1). Deze principes kunnen gebruikt worden in de eindwaarde berekening.

Kapitalisatiefactoren

De kasstromen in jaar 15 (CF15) vormen de basis voor de eindwaardeberekening. De eindwaarde geldt ultimo jaar 15 en begint dus met de kasstroom in jaar 16. De kasstroom medio jaar 16 moet dus eerst nog gecorrigeerd worden voor de groeifactor g: CF16 = CF15 * (1 + g). Ook moet voor de bepaling van de contante waarde nog gecorrigeerd worden vanwege het medio jaar disconteren: EW = EW * (1 + d)0,5. Het invoeren van deze gegevens in vergelijking (1) uit de voorgaande paragraaf geeft de vergelijking voor de eindwaarde ultimo jaar 15 gegeven een kasstroom CF15 in jaar 15, een discontovoet d en een groeifactor g:
EW = CF15 * (1 + d)0,5 * (1 + g) / (d – g).
Deze vergelijking kan geschreven worden als EW = CF15 * K, waarbij K een kapitalisatiefactor is gelijk aan (1 + d)0,5 * (1 + g) / (d – g). (2)
Indien daarnaast sprake is van een mutatiegraad m, dan neemt een kasstroom jaarlijks mogelijk af met (1 – m). Dat betekent dat de groeifactor niet gelijk is aan 1 + g maar aan (1 – m) * (1 + g) en g gelijk aan

(1 – m) * (1 + g) – 1. Invoeren in vergelijking (2) geeft:
EW = CF15 * (1 + d)0,5 * (1 – m) * (1 + g) / (d – ((1 – m) * (1 + g) – 1)).

Wanneer ervan uitgegaan wordt dat in het doorexploiteerscenario het complex aan het einde van de beschouwingsperiode in de verhuur blijft, zal de huurkasstroom vanaf jaar 16 uit drie componenten bestaan:
1. Het deel dat begin jaar 16 geharmoniseerd is en al op de maximale huur zit.
2. Het deel dat begin jaar 16 nog niet is geharmoniseerd en langzaam afneemt, omdat het wordt geharmoniseerd.
3. Het deel dat ná begin jaar 16 is geharmoniseerd. Dit deel wordt ieder jaar groter.

Voor al deze drie kasstromen wordt een aparte kapitalisatiefactor berekend. Hierbij maken we de volgende aannames:
- De huur wordt jaarlijks opgehoogd met een percentage g (de prijsinflatie).
- De disconteringsvoet is gelijk aan d.
- Huurdersmutaties vinden plaats op basis van een mutatiegraad m.

Dan worden de volgende kapitalisatiefactoren berekend voor de huur:
1. Het geharmoniseerde deel zit al op de maximale huur. Deze huur stijgt jaarlijks met de groeivoet g en wordt contant gemaakt tegen een disconteringsvoet d. Omdat kasstromen halverwege het jaar vallen en de eindwaarde ultimo jaar, vindt nog een correctie plaats op het contant maken. De kapitalisatiefactor is dan:
   K1 = (1 + d)0,5 * (1 + g) / (d – g)
2. Het niet geharmoniseerde deel van de huur neemt af met mutatiegraad m. Hierbij is de kapitalisatiefactor:
   K2 = (1 + d)0,5 * ((1 – m) * (1 + g)) / (d – ((1 – m) * (1 + g) – 1))
   Door het wegwerken van haakjes kan deze vergelijking ook geschreven worden als:
   K2 = (1 + d)0,5 * (1 + g – m – m * g) / (d – (g – m – m * g))
3. De kapitalisatiefactor voor de kasstroom voor het niet geharmoniseerde deel dat na verloop van tijd harmoniseert is gelijk aan het verschil van de eerste twee kapitalisatiefactoren:
   K3 = K1 – K2

Deze drie kapitalisatiefactoren zijn algemeen toepasbaar, hiermee kunnen dus alle kasstromen in zowel het doorexploiteer- als het uitpondscenario worden gekapitaliseerd. Daarbij moet wel rekening gehouden worden met het feit dat kasstromen en specifieke groeivoet g hebben.
In onderstaande tabel wordt aangegeven welke kapitalisatiefactor per kasstroom wordt gebruikt, uitgesplitst voor de verschillende scenario's:

Tabel 36: eindwaardescenario

Marktwaardescenario	Groeivoet (g)	Doorexploiteren	Uitponden
Eindwaardescenario		**Doorexploiteren**	**Uitponden**
Opbrengsten			
Huur	prijsinflatie		K2
Reeds begin jaar 16 geharmoniseerd		K1	
Niet geharmoniseerd		K2	
Na begin jaar 16 geharmoniseerd		K3	
Verkoopopbrengsten	leegwaardestijging	n.v.t.	K2
Uitgaven			
Onderhoud	bouwkostenstijging	K1	K2
Mutatieonderhoud	bouwkostenstijging	K1	K2
Beheer	loonstijging	K1	K2
Overig	prijsinflatie	K1	K2
Verhuurderheffing	leegwaardestijging	K1 of K2[1]	K2
Verkoopkosten	loonkostenstijging	n.v.t.	K2
Veroudering	bouwkostenstijging	K1	K2
Te hanteren mutatiegraad (als percentage van de mutatiegraad voor het doorexploiteerscenario)		100%	50%

[1] De factor K1 toepassen als de huur bij harmonisatie na mutatie onder de liberalisatiegrens blijft. K2 toepassen als de huur na harmonisatie boven de liberalisatiegrens komt.

Voor de berekening van de eindwaarde geldt verder nog het volgende:
Bij een negatieve eindwaarde op complexniveau, wordt de eindwaarde op complexniveau afgekapt op € 0,–.

In bijlage 6 bij dit handboek zijn twee voorbeelden opgenomen van het toepassen van deze berekening.

5.2.19 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 zijn ook van toepassing op de eindwaarde.

Tabel 37: overdrachtskosten

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

5.2.20 Overige punten

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op waardepeildatum 31 december 2017 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, dient hier bij de waardering rekening mee te worden gehouden. Zie voor de beschrijving hiervan ‘Bijlage 1 Definities: onherroepelijke verlichting tot sloop’.

Bij studenteneenheden en extramurale zorgeenheden wordt in de basisversie verondersteld dat deze zich in complexen bevinden die niet worden uitgepond. Dit betekent dat voor deze verhuureenheden alleen het doorexploiteerscenario van toepassing is. Dit zelfde geldt ook voor reguliere woningen in aardbevings- en krimpgebieden.

Bij toepassing van de full versie kan een uitzondering worden gemaakt op het hanteren van zowel een doorexploiteer- als een uitpondscenario, indien op basis van een marktanalyse wordt aangetoond dat één van beide scenario’s niet realistisch is in de markt.

5.2.21 Nadere toetsing

De minimale waarde van een complex is € 0,–. 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 waardebepaling van bedrijfsmatig (BOG) en maatschappelijk (MOG) onroerend 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 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 uitsluitsel.

Voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van BOG en MOG, wordt ten opzichte van de waardering van woongelegenheden een aangepast rekenmodel gebruikt. Een belangrijk verschil met het model voor de woongelegenheden 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 niet-reguliere woningen, bedrijfsmatig, maatschappelijk en intramuraal zorgvastgoed tezamen meer dan 5% van de totale huursom uitmaakt of 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. Anders dan bij woongelegenheden worden bij BOG en MOG m² BVO en m² VVO als basiseenheden gebruikt. Een ander verschil tussen woongelegenheden en BOG en MOG is dat alle genoemde bedragen exclusief BTW zijn, tenzij expliciet anders vermeld.

Tabel 38: objectgegevens BOG en MOG

Objectgegevens	Beschrijving
Waarderingscomplex	
Id waarderingscomplex	Unieke identificatiecode van het waarderingscomplex.
Verhuureenheid	
Id verhuurcontract	Unieke identificatiecode van het verhuurcontract die aansluit bij de basisadministratie.
Postcode	Viercijferige postcode van de verhuureenheid.
Type verhuureenheid	Type van de verhuureenheid naar BOG en MOG.
Bouwjaar	Bouwjaar van de verhuureenheid.
Oppervlakte VVO	Verhuurbaar vloeroppervlak (VVO) in m² van de verhuureenheid
Oppervlakte BVO	Verhuurbaar bruto vloeroppervlak (BVO) in m² van de verhuureenheid.
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 peildatum 31-12-2017.
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	Nieuwe contracthuur als gevolg van contracthernieuwing (aan einde looptijd) voor huidige huurder.
Contractduur bij verlenging of nieuw contract	De verwachte duur van een verlengd of nieuw contract in jaren.
Aanvangsleegstand	Wel of geen aanvangsleegstand Staat de eenheid leeg op het beschouwingsmoment 31-12-2017
WOZ-waarde	WOZ-waarde van het contract voor belastingjaar 2017, die als waardepeildatum 01-01-2016 kent.
Achterstallig onderhoud	Wel of geen achterstallig onderhoud nodig om de verhuureenheid op de lange termijn te kunnen blijven exploiteren, ten dele gebaseerd op de meerjaren onderhouds prognose (MJOP).
Achterstallig onderhoud bedrag	Indien van toepassing, het bedrag waarmee achterstallig onderhoud kan worden verholpen. Dit bedrag kan gebaseerd zijn op de meerjarenprognose.
Erfpacht	Wel of geen erfpacht bij de verhuureenheid, met de indeling: geen erfpacht, eeuwigdurend afgekocht erfpacht, tijdelijk erfpacht met canon, tijdelijk erfpacht afgekocht.
Waardecorrectie erfpacht	De contante waarde op peildatum 31-12-2017 van toekomstige erfpachtverplichtingen (zie paragraaf 5.2.14).

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 jaar per vierkante meter VVO die, uitgaande van optimale marketing en verhuur, kan worden gerealiseerd op peildatum 31 december 2017. Daarbij geldt dat de markthuur 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 gebaseerd op gegevens uit de markt van vergelijkbare objecten.

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.

6.2.2 Huurinkomsten en huurstijging

De huurinkomsten worden bepaald op basis van de gegevens van de huidige huurcontracten. De huidige contracthuur wordt tot de einddatum opgenomen en op het moment van de einddatum zijn er twee mogelijkheden:
- Het huidige huurcontract wordt verlengd (en/of herzien).
- Het huidige huurcontract wordt opgezegd.

Verlenging

Bij verlenging van het huidige contract geldt dat op basis van de afspraken in het contract een nieuwe contracthuur wordt opgenomen. Het kan zijn dat het contract voorziet in het indexeren van de laatste contracthuur, het herzien van de huur, of een markthuur wordt afgesproken.

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.

Contractduur bij verlenging of nieuw contract

Het objectgegeven contractduur bij verlenging of nieuw contract bepaalt de duur van een nieuw of verlengd contract en daarmee de mutaties die mogelijk gedurende de beschouwingsperiode plaatsvinden. Het is mogelijk dat meerdere mutaties of verlengingen plaatsvinden gedurende de 15-jaars periode, bijvoorbeeld als een contract op 1 januari 2019 expireert en de contractduur gelijk is aan vijf jaar. De contractduur is ook van belang voor het berekenen van de eindwaarde en dan specifiek om vast te stellen hoe lang een contract nog doorloopt na het einde van de beschouwingsperiode.

Toelichting uitwerken huurinkomsten

De huurverhoging bij BOG en MOG vindt niet, zoals bij woningen, plaats op 1 juli van een kalenderjaar maar op de eerste dag van het volgende contractjaar. Dat vraagt om een andere benadering om een kalenderjaar te verdelen in een eerste en tweede helft. Bij woningen bestaan beide helften uit elk zes maanden. Bij BOG en MOG hoeft dat niet zo te zijn.

Voorbeeld:
Stel de ingangsdatum van een contract is 10 mei 2015. Het object is 100 m^2 VVO en de contracthuur op peildatum (31 december 2017) is € 100,– per m^2 VVO. De totale huur op peildatum is dan € 10.000,– Het is het meest eenvoudig om voor de uitwerking de ‘bancaire’ benadering te gebruiken. In die benadering telt elke maand 30 dagen en een jaar 360 dagen. Het is ook mogelijk met het exact aantal dagen te rekenen, maar dat is complexer. In dit voorbeeld wordt de bancaire benadering gebruikt. De vraag is wat de totale bruto huurkasstroom in 2018 is. De aanname is dat de prijsinflatie in 2018 2% is.
- Vóór 10 mei is de contracthuur gelijk aan € 10.000. Het aantal dagen dat deze huur geldt is 4 * 30 + 9 = 129 dagen
- Vanaf 10 mei is de contracthuur gelijk aan € 10.000 * (1 + 2%) = € 10.200. Deze huur geldt voor 231 dagen
- De totale contracthuur in 2018 is dan: (129/360) * € 10.000 + (231/360) * € 10.200 is € 10.128,–
- In de exactere benadering zijn er 129 dagen vóór 10 mei en 236 dagen na die datum op een totaal van 365 dagen in het jaar. Dan is de contracthuur in 2018 gelijk aan (129/365) * € 10.000 + (236/365) * € 10.200 = € 10.129,–. Het verschil met de eenvoudige benadering is miniem.

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.

6.2.3.1 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 waarderen 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 m^2 BVO, inclusief 21% BTW.
Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen BOG en MOG.

Tabel 39: instandhoudingsonderhoud BOG en MOG

Instandhoudingsonderhoud	
Instandhoudingsonderhoud	€ 5,10 per m^2 BVO

6.2.3.2 Mutatieonderhoud

Mutatieonderhoud doet zich voor bij opzegging van de huurovereenkomst. Bij het mutatieonderhoud wordt onderscheid gemaakt tussen technische 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.

Tabel 40: mutatieonderhoud BOG en MOG

Mutatieonderhoud	Technisch onderhoud	Marketing
Mutatieonderhoud	€ 10,20 per m^2 BVO	14% van de marktjaarhuur

6.2.3.3 Achterstallig onderhoud

Achterstallig onderhoud of onderhoudsgebreken moeten worden betrokken bij de waardering van het vastgoed. Achterstallig onderhoud zijn kosten die het gevolg zijn van onvoldoende onderhoud of van externe omstandigheden (dalende grondwaterstand, aardbevingen) die een direct gevaar vormen voor de elementaire gebouwprestaties en voor het op lange termijn doorexploiteren van het vastgoed. Dit kan onder meer betrekking hebben op funderingsproblemen en asbest dat moet worden verwijderd. Het gaat hierbij dus niet om instandhoudingsonderhoud, dat bedoeld is om een eenheid in eenzelfde technische en bouwkundige staat te houden.

De correctie bij de waardering is in ieder geval 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 het vastgoed. Voor BOG/MOG gaat het om de kosten exclusief BTW.

6.2.3.4 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.

Tabel 41: beheerkosten naar type BOG en MOG

Type	Beheerkosten naar type
BOG	3% van de markthuur

Type	Beheerkosten naar type
MOG	2% van de markthuur

6.2.3.5 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 gepubliceerde gemeentelijke tarieven 2017. 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 2016. 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.

Tabel 42: belastingen en verzekeringen BOG en MOG

Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten	
Gemeentelijke OZB	Gemeentelijke tarieven 2017 (%) zoals gepubliceerd.
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (excl. gemeentelijke OZB)	0,13% van de WOZ-waarde

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. In paragraaf 5.2.15 van dit handboek is beschreven hoe erfpacht kan worden meegenomen in de waardering.

6.2.5 Aanvangsleegstand

De objectparameter wel of geen aanvangsleegstand bepaalt of het object leegstaat vanaf het begin van de beschouwingsperiode, dus vanaf 1 januari 2018. Indien er sprake is van aanvangsleegstand, dan moet in de basisversie gerekend worden met een periode gelijk aan de modelparameter mutatie-leegstand (in maanden) en met de huurderving die het resultaat is van deze leegstand.

Voorbeeld:
Stel de aanvangsleegstand is 3 maanden. Dat betekent dat in het eerste kalenderjaar de huurderving als gevolg van leegstand gelijk is aan 3/12 of te wel 25% van de markthuur primo dat jaar. Na de periode wordt de verhuureenheid bij doorexploiteren tegen de markthuur verhuurd.

6.2.6 Mutatieleegstand

Mutatieleegstand is het aantal maanden dat een verhuureenheid bij mutatie leegstaat voor dat deze wederverhuurd wordt. Mutatieleegstand resulteert in huurderving gedurende de periode van leegstand. De huurderving is gebaseerd op de markthuur.

Tabel 43: periode mutatieleegstand BOG en MOG

Mutatieleegstand	Mutatieleegstand (in maanden)
Aantal maanden leegstand	6 maanden

Voorbeeld:

Stel de mutatieleegstand is 6 maanden. Dat betekent dat bij mutatie gerekend moet worden met 6 maanden huurderving in het kalenderjaar. Deze huurderving is gelijk aan 6/12 of te wel 50% van de markthuur van de verhuureenheid medio dat jaar.

6.2.7 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:

- 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 area yield curve gebaseerd op triple AAA rated staatsobligaties zoals gepubliceerd door de ECB. 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.

Tabel 44: risicovrije rentevoet en vastgoed opslag

Opbouw disconteringsvoet	
Risicovrije rentevoet	0,33%
Vastgoed sectorspecifieke opslag	5,63%

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 verhuurhuurcontract 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.

Tabel 45: referentie-contractvorm BOG en MOG

Kenmerk	Klasse
Bouwjaarklasse	< 1960
Type contractvorm	BOG
Regio	West

De totale disconteringsvoet voor het referentie-object bedraagt 8,84%. Aangezien de risicovrije rentevoet en de vastgoedsector specifieke opslag samen op 5,96% uitkomen, kan afgeleid worden dat bij het referentieobject de opslag voor het markt- en objectrisico 2,88% 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.

Tabel 46: effect naar bouwjaarklasse disconteringsvoet BOG en MOG

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

Tabel 47: effect naar type contractvorm disconteringsvoet BOG en MOG

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

Tabel 48: effect naar regio disconteringsvoet BOG en MOG

Regio	Opslag
Noord	0,80%
Oost	0,50%
Zuid	0,50%
West	0,00%

6.2.8 Eindwaarde

De eindwaarde is de marktwaarde van het waarderingscomplex aan het einde van het 15e jaar. Deze waarde is gelijk aan de contante waarde van de verwachte kasstromen die vanaf het 16e exploitatie-jaar 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 16e jaar wordt verondersteld dat sprake is van doorexploiteren met een voortdurende looptijd.
Om rekenkundige uniformiteit te waarborgen is met ingang van verslagjaar 2017 deze voortdurende looptijd benadering voorschrift.

Voor BOG/MOG/Intramurale zorg geldt niet dat er sprake is van een uitpondscenario. Daarom wordt de eindwaarde alleen bepaald op basis van het doorexploiteerscenario. De berekeningen zijn hetzelfde als voor de woningen met uitzondering van de huurkasstroom en de kosten die rechtstreeks met de huurmutaties verband houden. Per contract wordt een doorrekening gemaakt, waarbij als volgt met de huurpotentie wordt omgegaan:

- Er wordt een contante waarde berekend van de kasstromen voor de resterende contractduur voor het contract dat primo jaar 16 actief is. Wanneer de contractduur onbekend is, is de resterende contractduur nog 5 kalenderjaren.
- Voor de periode na afloop van dit contract wordt gerekend met een huur die 90% is van het maximum van de geïndexeerde contracthuur in jaar 15 (CH_{15}) en de markthuur (MH_{15}). De afslag van 10% is een ingeschatte afslag voor leegstands- en mutatiekosten, die niet apart contant worden gemaakt. De benadering van de contante waarde van de huurkasstroom vanaf jaar 15 is dan gelijk aan:
  $CW15 = (1 + d)^{0,5} * \{CH_{15} * (x - x^{n+1}) / (1 - x) + 0,9 * \max(CH_{15}; MH_{15}) * x^{n+1} / (1 - x)\}$
  Hierbij is n de resterende looptijd van het contract in jaren en x is gelijk aan:
  $x = (1 + g) / (1 + d)$.
- De verouderingskosten bedragen 100% van de onderhoudskosten in jaar 15.
- Hierin staat d voor disconteringsvoet en g voor groeivoet.

6.2.9 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.

Tabel 49: overdrachtskosten BOG en MOG

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

6.2.10 Overige punten

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2017 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, dient hier bij de waardering rekening mee te worden gehouden. Zie voor de beschrijving hiervan ‘Bijlage 1 Definities: onherroepelijke verlichting tot sloop’.

Bij BOG en MOG is alleen sprake van een doorexploiteerscenario.

6.2.11 Nadere toetsing

De minimale waarde van een complex is € 0,–. De modelmatige bepaalde marktwaarde van een complex ligt ten opzichte van de geïndexeerde WOZ- waarde over het algemeen binnen een band-breedte 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.

7. Parkeergelegenheden

In dit hoofdstuk worden de te hanteren gegevens en de uitgangspunten voor de waardebepaling van verhuurde parkeerplaatsen en garageboxen 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. De modelparameters worden hierna beschreven.

Let op: een parkeergelegenheid kan in principe alleen via het model voor parkeergelegenheden worden gewaardeerd, als geldt dat sprake is van een apart contract voor de parkeervoorziening. Immers als de parkeervoorziening tezamen met een woongelegenheid of BOG / MOG eenheid wordt verhuurd en één en hetzelfde contract kent, dan dient de parkeervoorziening met het model voor woongelegenheden, respectievelijk het model voor BOG / MOG te worden gewaardeerd.

In dit handboek komt het uitpondscenario voor parkeergelegenheden overeen met woongelegenheden binnen de beschouwingsperiode van 15 jaren. Deze benadering geldt met ingang van verslagjaar 2017 als voorschrift. Via de mutatiegraad kan snel uitponden, bijvoorbeeld binnen een periode van drie jaar, gesimuleerd worden.

7.1 Objectgegevens

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

Tabel: objectgegevens parkeergelegenheden

Objectgegevens	Beschrijving
Waarderingscomplex	
Id waarderingscomplex	Unieke identificatiecode van het waarderingscomplex.
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 contracthuur	Overeengekomen maandhuur per contract van de verhuureenheid op 31-12-2017.
Mutatiekans	De gemiddelde mutatiekans per waarderingscomplex over de periode 2013 – 2017.
Aanvangsleegstand	Wel of geen aanvangsleegstand Staat de eenheid leeg op het beschouwingsmoment 31-12-2017
WOZ-waarde	WOZ-waarde van de verhuureenheid voor belastingjaar 2017, die als waardepeildatum 01-01-2016 kent. Indien een eerdere of latere beschikking wordt gebruikt, moet daarmee qua indexering rekening mee gehouden worden.
Erfpacht	Wel of geen erfpacht bij de verhuureenheid, met de indeling: geen erfpacht, eeuwigdurend afgekocht erfpacht, tijdelijk erfpacht met canon, tijdelijk erfpacht afgekocht.
Waardecorrectie erfpacht	De contante waarde op peildatum 31-12-2017 van toekomstige erfpachtverplichtingen (zie paragraaf 5.2.14).

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 2016. De WOZ-

waarde van de WOZ-beschikking dient dan te worden geïndexeerd met de leegwaardestijging van 2016 en 2017 om een leegwaarde te krijgen met peildatum 31 december 2017. Indien de WOZ-beschikking met waardepeildatum 1 januari 2016 nog niet beschikbaar is, of wel de WOZ-beschikking met waardepeildatum 1 januari 2017 al beschikbaar is, dient deze waarde te worden aangepast zodanig dat de WOZ-waarde als objectgegeven de waardepeildatum 1 januari 2016 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 contracthuur. Indien een parkeervoorziening structureel niet is verhuurd is en dus te maken heeft met structurele leegstand, is voor een rekentechnische oplossing gekozen dat een markthuur van 0 euro wordt opgenomen.

7.2.3 Mutatiekans

Voor de hoogte van de mutatiekans wordt bij parkeergelegenheden geen onderscheid gemaakt tussen de mutatiekans in het doorexploiteerscenario en in het uitpondscenario.

De mutatiekans is gelijk aan de gemiddelde mutatiekans van de betreffende verhuureenheden over de afgelopen vijf jaar (2013 – 2017). Het betreft het aantal vrijgekomen parkeergelegenheden door reguliere opzeggingen. Het betreft het totaal aantal mutaties gedurende de periode gedeeld door de som van de jaarlijkse ultimo standen van het aantal verhuureenheden.

Voorbeeldberekening
Veronderstel dat een waarderingscomplex 100 verhuurbare eenheden omvat per ultimo jaar gedurende de jaren 2013 t/m 2017 en er geen verkopen plaatsvinden in deze periode.

2013	2 mutaties	100 vhe ultimo 2013
2014	5 mutaties	100 vhe ultimo 2014
2015	3 mutaties	100 vhe ultimo 2015
2016	2 mutaties	100 vhe ultimo 2016
2017	0 mutaties	100 vhe ultimo 2017
Totaal	**12 mutaties**	**500 vhe**

Hieruit volgt de mutatiekans van het waarderingscomplex: 12/500 oftewel 2,40%

7.2.4 Huurinkomsten en huurstijging.

De jaarlijkse stijging van de markthuur en de contracthuur volgt dezelfde principes als die bij woongelegenheden. Ook voor parkeren is het uitgangspunt is dat de contracthuur per 1 juli van het jaar wordt aangepast.

7.2.5 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.

7.2.5.1 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 waarderen 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.

Tabel 51: instandhoudingsonderhoud parkeergelegenheden

Type	Instandhoudingsonderhoud
Parkeerplaats	€ 47, – per jaar
Garagebox	€ 157, – per jaar

7.2.5.2 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 markt-waarde hebben gewaardeerd, en zijn weergegeven in onderstaande tabel. De bedragen zijn per jaar, inclusief 21% BTW.

Tabel 52: beheerkosten parkeergelegenheden

Type	Beheerkosten
Parkeerplaats	€ 25,50 per jaar
Garagebox	€ 36,– per jaar

7.2.5.3 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 2017, die de waardepeildatum 1 januari 2016 kent. De bedragen zijn per jaar, inclusief 21% BTW. In het doorexploiteerscenario wordt tijdens de DCF-periode wordt dit op basis van de WOZ-waarde tot stand gekomen, bedrag, geïndexeerd met de prijsinflatie.

Tabel 53: belastingen en verzekeringen parkeergelegenheden

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

7.2.6 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 splitsingsverordering van gemeenten en daarbij gaat het om notaris- en kadasterkosten. Voor juridische kosten wordt een norm gehanteerd van 508 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.

7.2.7 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.

Tabel 54: verkoopkosten parkeergelegenheden

Verkoopkosten	
Verkoopkosten per eenheid	€ 508, -

7.2.8 Aanvangsleegstand

De objectparameter wel of geen aanvangsleegstand bepaalt of het object leegstaat vanaf het begin van de beschouwingsperiode, dus vanaf 1 januari 2018. Indien er sprake is van aanvangsleegstand, dan moet in de basisversie gerekend worden met een periode gelijk aan de modelparameter mutatie-leegstand (in maanden) en met de huurderving die het resultaat is van deze leegstand.

Voorbeeld:
Stel de aanvangsleegstand is 3 maanden. Dat betekent dat in het eerste kalenderjaar de huurderving als gevolg van leegstand gelijk is aan 3/12 of te wel 25% van de markthuur primo dat jaar. Na de periode wordt de verhuureenheid bij doorexploiteren tegen de markthuur verhuurd.

7.2.9 Mutatieleegstand

Mutatieleegstand is het aantal maanden dat een verhuureenheid bij mutatie leegstaat voor dat deze wederverhuurd wordt. Mutatieleegstand resulteert in huurderving gedurende de periode van leegstand. De huurderving is gebaseerd op de markthuur. Deze huurderving geldt alleen in het doorexploiteerscenario.

Tabel 55: periode mutatieleegstand parkeergelegenheden

Mutatieleegstand	Mutatieleegstand (in maanden)
Aantal maanden leegstand	6 maanden

Voorbeeld:

Stel de mutatieleegstand is 6 maanden. Dat betekent dat bij mutatie gerekend moet worden met 6 maanden huurderving in het kalenderjaar. Deze huurderving is gelijk aan 6/12 of te wel 50% van de markthuur van de verhuureenheid medio dat jaar.

7.2.10 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. In paragraaf 5.2.14 van dit handboek is beschreven hoe erfpacht kan worden meegenomen in de waardering.In paragraaf 5.2.15 van dit handboek is beschreven hoe erfpacht kan worden meegenomen in de waardering.

7.2.11 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 area yield curve gebaseerd op triple AAA rated staatsobligaties zoals gepubliceerd door de ECB. 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.

Tabel 56: risicovrije rentevoet en vastgoed opslag

Opbouw disconteringsvoet	
Risicovrije rentevoet	0,33%
Vastgoed sectorspecifieke opslag	5,63%

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.

Tabel 57: referentieobject parkeergelegenheden

Kenmerk	Klasse
Type verhuureenheid	Parkeerplaats
Regio	West

De totale disconteringsvoet voor het referentie-object bedraagt 6,40%. Aangezien de risicovrije rentevoet en de vastgoedsector specifieke opslag samen op 5,96% uitkomen, kan afgeleid worden dat bij het referentieobject de opslag voor het markt- en objectrisico 0,44% 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.

Tabel 58: effect naar type disconteringsvoet parkeergelegenheden

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

Tabel 59: effect naar regio disconteringsvoet parkeergelegenheden

Regio	Opslag
Noord	1,05%
Oost	0,25%
Zuid	0,25%
West	0,00%

7.2.12 Eindwaarde

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

Vanaf het 16e jaar wordt verondersteld dat sprake is van doorexploiteren met een voortdurende looptijd. Vanwege de rekenkundige uniformiteit is met ingang van verslagjaar 2017 de berekening op basis van voortdurende looptijd voorschrift.

De manier waarop voor een parkeergelegenheid de eindwaarde op basis van voortdurende looptijd wordt bepaald is hetzelfde als bij woongelegenheden.

7.2.13 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.

Tabel 60: overdrachtskosten parkeergelegenheden

Overdrachtskosten	
Overdrachtsbelasting	6%
Overige aankoopkosten	1%

Overdrachtskosten	
Totale overdrachtskosten	7%

7.2.14 Overige punten

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2017 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, dient hier bij de waardering rekening mee te worden gehouden. Zie voor de beschrijving hiervan 'Bijlage 1 Definities: onherroepelijke verlichting tot sloop'.

7.2.15 Nadere toetsing

De minimale waarde van een complex is € 0,–. 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 waarderingsmodel voor intramuraal zorgvastgoed is daar waar nodig aangepast ten behoeve van de specifieke contracten waar intramuraal zorgvastgoed mee wordt geconfronteerd. De full variant biedt extra mogelijkheden om om te gaan met de specifieke contractvormen en afspraken die intramuraal zorgvastgoed kent.

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 niet-reguliere woningen, bedrijfsmatig, maatschappelijk en intramuraal zorgvastgoed tezamen meer dan 5% van de totale huursom uitmaakt of van de DAEB-tak of de niet- DAEB tak afzonderlijk, is toepassing van de full versie met de inschakeling van een externe taxateur verplicht.

8.1 Objectgegevens

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

Tabel 61: objectgegevens intramuraal zorgvastgoed

Objectgegevens	Beschrijving
Waarderingscomplex	
Id waarderingscomplex	Unieke identificatiecode van het waarderingscomplex.
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 m^2 van het verhuurcontract.
Oppervlakte BVO	Verhuurbaar bruto vloeroppervlak (BVO) in m^2 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 31-12-2017.
Markthuur	Markthuur per verhuurcontract.
Indicatie verlenging huurcontract	Is wel of niet sprake van een verwachte verlenging van het verhuurcontract.

Objectgegevens	Beschrijving
Herzieningshuur	Nieuwe contracthuur als gevolg van contracthernieuwing (aan einde looptijd) voor huidige huurder.
Contractduur bij verlenging of nieuw contract.	De verwachte duur van een verlengd of nieuw contract in jaren.
Aanvangsleegstand	Wel of geen aanvangsleegstand Staat de eenheid leeg op het beschouwingsmoment 31-12-2017
WOZ-waarde	WOZ-waarde van de verhuureenheid voor belastingjaar 2017, die als waardepeildatum 01-01-2016 kent.
Achterstallig onderhoud	Wel of geen achterstallig onderhoud nodig om de verhuureenheid op de lange termijn te kunnen blijven exploiteren, ten dele gebaseerd op de meerjaren onderhouds prognose (MJOP).
Achterstallig onderhoud bedrag	Indien van toepassing, het bedrag waarmee achterstallig onderhoud kan worden verholpen. Dit bedrag kan gebaseerd zijn op de meerjarenprognose.
Erfpacht	Wel of geen erfpacht bij de verhuureenheid, met de indeling: geen erfpacht, eeuwigdurend afgekocht erfpacht, tijdelijk erfpacht met canon, tijdelijk erfpacht afgekocht.
Waardecorrectie erfpacht	De contante waarde op peildatum 31-12-2017 van toekomstige erfpachtverplichtingen (zie paragraaf 5.2.14).

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 contracthuren voor de looptijd van het verhuurcontract vrij invulbaar. Daarbij geldt dat de contracthuur 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 contracthuren, 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:
- Het huidige huurcontract wordt verlengd.
- Het huidige huurcontract wordt opgezegd.

8.2.2.1 Verlenging

Bij verlenging van het huidige contract geldt dat op basis van de afspraken in het contract een nieuwe contracthuur wordt opgenomen. Het kan zijn dat het contract voorziet in het indexeren van de laatste contracthuur, het herzien van de huur, of een markthuur wordt afgesproken.

8.2.2.2 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 m^2 BVO, inclusief 21% BTW.

8.2.2.3 Contractduur bij verlenging of nieuw contract

Het objectgegeven contractduur bij verlenging of nieuw contract bepaald de duur van een nieuw of verlengd contract en daarmee de mutaties die mogelijk gedurende de beschouwingsperiode plaatsvinden. Het is mogelijk dat meerdere mutaties of verlengingen plaatsvinden gedurende de 15-jaars periode, bijvoorbeeld als een contract op 1 januari 2019 expireert en de contractduur gelijk is aan vijf jaar. De contractduur is ook van belang voor het berekenen van de eindwaarde en dan specifiek om vast te stellen hoe lang een contract nog doorloopt na het einde van de beschouwingsperiode.

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.

8.2.3.1 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 waarderen 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 m^2 bvo, inclusief 21% BTW. Er wordt geen onderscheid gemaakt naar type intramuraal zorgvastgoed.

Tabel 62: instandhoudingsonderhoud intramuraal zorgvastgoed

Instandhoudingsonderhoud	
Instandhoudingsonderhoud	€ 8,15 per m^2 bvo

8.2.3.2 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 verhuur-contract 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 huurovereen-komst.
Er wordt geen onderscheid gemaakt naar type intramuraal zorgvastgoed. De bedragen in de tabel zijn inclusief 21% BTW.

Tabel 63: mutatieonderhoud intramuraal zorgvastgoed

Mutatiekosten	Technisch onderhoud	Marketing
Kosten	€ 10,20 per m^2 bvo	14% van de markt(jaar)huur

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.

8.2.3.3 Achterstallig onderhoud

Achterstallig onderhoud of onderhoudsgebreken moeten worden betrokken bij de waardering van de intramurale zorgeenheden. Achterstallig onderhoud zijn kosten die het gevolg zijn van onvoldoende

onderhoud of van externe omstandigheden (dalende grondwaterstand, aardbevingen) die een direct gevaar vormen voor de elementaire gebouwprestaties en voor het op lange termijn doorexploiteren van de eenheid. Dit kan onder meer betrekking hebben op funderingsproblemen en asbest dat moet worden verwijderd. Het gaat hierbij dus niet om instandhoudingsonderhoud, dat bedoeld is om een eenheid in eenzelfde technische en bouwkundige staat te houden.

De correctie bij de waardering is in ieder geval 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 eenheid. De bedragen zijn inclusief 21% BTW.

8.2.3.4 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 markthuur op jaarbasis. De bedragen zijn inclusief 21% BTW.

8.2.3.5 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 2017, die als waardepeildatum 1 januari 2016 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.

Tabel 64: belastingen en verzekeringen intramuraal zorgvastgoed

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

8.2.4 Aanvangsleegstand

De objectparameter wel of geen aanvangsleegstand bepaalt of het object leegstaat vanaf het begin van de beschouwingsperiode, dus vanaf 1 januari 2018. Indien er sprake is van aanvangsleegstand, dan moet in de basisversie gerekend worden met een periode gelijk aan de modelparameter mutatieleegstand (in maanden) en met de huurderving die het resultaat is van deze leegstand.

Voorbeeld:
Stel de aanvangsleegstand is 3 maanden. Dat betekent dat in het eerste kalenderjaar de huurderving als gevolg van leegstand gelijk is aan 3/12 of te wel 25% van de markthuur primo dat jaar. Na de periode wordt de verhuureenheid bij doorexploiteren tegen de markthuur verhuurd.

8.2.5 Mutatieleegstand

Mutatieleegstand is het aantal maanden dat een verhuureenheid bij mutatie leegstaat voor dat deze wederverhuurd wordt. Mutatieleegstand resulteert in huurderving gedurende de periode van leegstand. De huurderving is gebaseerd op de markthuur.

Tabel 65: periode mutatieleegstand intramuraal zorgvastgoed

Mutatieleegstand	Mutatieleegstand (in maanden)
Aantal maanden leegstand	6 maanden

Voorbeeld:

Stel de mutatieleegstand is 6 maanden. Dat betekent dat bij mutatie gerekend moet worden met 6 maanden huurderving in het kalenderjaar. Deze huurderving is gelijk aan 6/12 of te wel 50% van de markthuur van de verhuureenheid medio dat jaar.

8.2.6 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. In paragraaf 5.2.15 van dit handboek is beschreven hoe erfpacht kan worden meegenomen in de waardering.

8.2.7 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 doorexploiteerscenario. 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 area yield curve gebaseerd op triple AAA rated staatsobligaties zoals gepubliceerd door de ECB. 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.

Tabel 66: risicovrije rentevoet en vastgoed opslag

Opbouw disconteringsvoet	
Risicovrije rentevoet	0,33%
Vastgoed sectorspecifieke opslag	5,63%

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.

Tabel 67: referentieobject intramuraal zorgvastgoed

Kenmerk	Klasse
Bouwjaarklasse	< 1960
Regio	West

De totale disconteringsvoet voor het referentie-object bedraagt 8,84%. Aangezien de risicovrije rentevoet en de vastgoedsector specifieke opslag samen op 5,96% uitkomen, kan afgeleid worden dat bij het referentieobject de opslag voor het markt- en objectrisico 2,88% 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.

Tabel 68: effect naar bouwjaarklasse disconteringsvoet intramuraal zorgvastgoed

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

Tabel 69: effect naar regio disconteringsvoet intramuraal zorgvastgoed

Regio	Opslag
Noord	1,00%
Oost	0,65%
Zuid	0,65%
West	0,00%

8.2.8 Eindwaarde

De eindwaarde is de marktwaarde van het waarderingscomplex aan het einde van het 15e jaar. Deze waarde is gelijk aan de contante waarde van de verwachte kasstromen die vanaf het 16e exploitatie-jaar 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 16e jaar wordt verondersteld dat sprake is van doorexploiteren met een voortdurende looptijd.
Vanwege de rekenkundige uniformiteit is met ingang van verslagjaar 2017 de benadering op basis van een voortdurende looptijd voorschrift.

Voor Intramurale zorg geldt, net als voor BOG/MOG, niet dat er sprake is van een uitpondscenario. Daarom wordt de eindwaarde alleen bepaald op basis van het doorexploiteerscenario. De berekenin-gen zijn hetzelfde als voor de woningen met uitzondering van de huurkasstroom en de kosten die rechtstreeks met de huurmutaties verband houden. Per contract wordt een doorrekening gemaakt, waarbij als volgt met de huurpotentie wordt omgegaan:

- Er wordt een contante waarde berekend van de kasstromen voor de resterende contractduur voor het contract dat primo jaar 16 actief is. Wanneer de contractduur onbekend is, is de resterende contractduur nog 5 kalenderjaren.
- Voor de periode na afloop van dit contract wordt gerekend met een huur die 90% is van het maximum van de geïndexeerde contracthuur in jaar 15 (CH_{15}) en de markthuur (MH_{15}). De afslag van 10% is een ingeschatte afslag voor leegstands- en mutatiekosten, die niet apart contant worden gemaakt. De benadering van de contante waarde van de huurkasstroom vanaf jaar 15 is dan gelijk aan:
  $CW_{15} = (1 + d)^{0,5} * \{ CH_{15} * (x - x^{n+1}) / (1 - x) + 0,9 * \max (CH_{15}; MH_{15}) * x^{n+1} / (1 - x) \}$
  Hierbij is n de resterende looptijd van het contract in jaren en x is gelijk aan:
  $x = (1 + g) / (1 + d)$.
  Hierbij staat g voor groeivoet en d voor discontovoet
- De verouderingskosten bedragen 100% van de onderhoudskosten in jaar 15.

8.2.9 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.

Tabel 70: overdrachtskosten intramuraal zorgvastgoed

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

8.2.10 Overige punten

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2017 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, dient hier bij de waardering rekening mee te worden gehouden. Zie voor de beschrijving hiervan ‘Bijlage 1 Definities: onherroepelijke verlichting tot sloop’.
Bij intramuraal zorgvastgoed is alleen sprake van een doorexploiteerscenario.

8.2.11 Nadere toetsing

De minimale waarde van een complex is € 0,–. De modelmatige bepaalde marktwaarde van een complex ligt ten opzichte van de geïndexeerde WOZ- waarde over het algemeen binnen een band-breedte 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 waarderingsproces levert in principe een hogere kwaliteit op van de waardering en dus ruimere toepassingsmogelijkheden voor vastgoedsturing.

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 waarderingscomplex te komen. Een aanpassing van de waarde dient het resultaat te zijn van een aanpassing van de daaraan ten grondslag liggende normen en parameters. Daarbij dient de externe taxateur tevens de aannemelijkheid van de marktwaarde te beoordelen, die daarvan het resultaat is. De volgende zaken zijn in de full-versie aanpasbaar:

- schematische vrijheid
- markthuur
- markthuurstijging
- exit yield
- leegwaarde
- leegwaardestijging
- disconteringsvoet
- mutatie- en verkoopkans
- onderhoud
- technische splitsingskosten
- bijzondere omstandigheden
- erfpacht
- exploitatiescenario

9.1.1 Schematische vrijheid

Om specifieke afspraken en atypische inkomsten en uitgaven te kunnen modelleren mogen er extra kasstromen toegevoegd worden aan het standaardschema uit de basisversie. Voorwaarde is dat er een duidelijke en transparante uitsplitsing wordt gemaakt. Het verloop van deze kasstromen over de jaren hoeft niet persé inflatievolgend te zijn. Uitgangspunt is dat de kasstromen en hun verloop worden benoemd.

Door deze toevoeging kunnen specifieke contractafspraken omtrent huurinkomsten (lineair aflopende huur, geen huurstijging), meerdere contracten per complex (bijv. bij BOG-MOG), overige inkomsten (bijv. uit zendmastinstallaties) en specifieke uitgaven in de full-variant beter worden gemodelleerd. Hieronder volgt (een in principe) limitatieve lijst van kasstromen die opgevoerd mogen worden:

- Huurinkomsten (evt. van meerdere contracten)
- Aanvangsleegstand
- Huurderving oninbaar door wanbetaling
- Huurderving door frictie- / mutatieleegstand
- Huurvrije perioden / incentives
- Specifieke vaste lasten
- Specifieke objectgerelateerde kosten (zoals, niet verrekenbare BTW, servicekosten eigenaar, VvE, verhuurcourtage objectbeheer en onderhoudskosten indien deze substantieel afwijken van gebruikelijke waarden).

Let op: het gebruik van schematische vrijheid is in principe niet bedoeld voor de waardering van reguliere woningen, alleen in uitzonderlijke gevallen kan hiervan sprake zijn (bijvoorbeeld als er bij nul-op-de-meterwoningen een energieprestatievergoeding als extra kasstroom moet worden opgevoerd, of als bijvoorbeeld bij een sloopcomplex waarbij een anti-kraakwacht een maandelijkse vergoeding betaalt). Daarbij moet te allen tijde altijd goed onderbouwd zijn waarom wordt gekozen voor de schematische vrijheid. Het toepassen van een beschouwingstermijn van 15-jaar in de DCF blijft gehandhaafd.

9.1.2 Markthuur(stijging)

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.

De markthuurstijging is in principe gekoppeld aan prijsinflatie. Als er gegronde redenen zijn om de markthuurstijging boven of onder inflatie te verwachten heeft de externe taxateur de mogelijkheid om dan af te wijken van de veronderstelde markthuurstijging.

9.1.3 Exit yield

Als alternatief voor de berekende eindwaarde uit de basisversie mag een exit yield gebruikt worden voor het bepalen van de eindwaarde ultimo jaar 15. De taxateur moet daarbij een goed navolgbare onderbouwing geven voor de hoogte van de exit yield en een duidelijke, logische relatie leggen tussen andere parameters en de exit yield (bijvoorbeeld: outputBAR, verouderingseffect, verwachte huur- en waardegroei, stijgende of dalende risicoperceptie gedurende beschouwingsperiode). Daarnaast moet ook de vergelijking en verschilduiding met de berekende eindwaarde worden gemaakt.

9.1.4 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. Voor de bepaling van deze leegwaarde mogen ook andere modelmatig bepaalde leegwaardes worden gebruikt, mits deze geverifieerd zijn door een taxateur.

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.

9.1.5 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.

9.1.6 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 voor instandhoudingsonderhoud met tussenkomst van de externe taxateur worden aangepast.

Het bedrag voor achterstallig onderhoud in de basisversie geeft alleen weer wat nodig is om de eenheid vanuit het perspectief van de woningcorporatie voldoende woontechnische kwaliteit te geven. Een marktpartij zal mogelijk ook markttechnische aanpassingen wensen. De daarmee gepaard gaande kosten kunnen desgewenst in de full-versie worden opgenomen.

9.1.7 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.

9.1.8 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 in de full versie. Voor deze verhuureenheden geldt dan dat de huur opgetrokken naar de markthuur of de maximale huur volgens het woningwaarderingsstelsel. Verder is bij deze verhuureenheden in de toekomst weer dezelfde mutatiekans van toepassing.

9.1.9 Bijzondere uitgangspunten

Bijzondere uitgangspunten kunnen van toepassing zijn waarmee in de basisversie geen rekening wordt gehouden. Hierbij valt te denken aan bijvoorbeeld een langere of kortere leegstand als gevolg van mutatie dan voorgeschreven in de basisversie. Ook het effect van bijvoorbeeld beklemmingsafspraken met de gemeente ten aanzien van huurverhoging en/of verkoop, die ook van kracht zijn voor een potentiële koper kan de taxateur meenemen bij de waardering.

9.1.10 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 verplicht met tussenkomst van de taxateur tot een betere schatting van het effect van de erfpacht op de waarde te komen.

9.1.11 Exploitatiescenario

Als uit marktonderzoek blijkt dat één van beide exploitatiescenario's (doorexploiteren of uitponden) niet realistisch is gezien de marktomstandigheden, dan mag de taxateur gebruikmaken van het toepassen van slechts één enkel scenario voor het vaststellen van de marktwaarde.

9.2 De rol van opdrachtverlening aan externe taxateur

De waardering op basis van de full versie met de genoemde vrijheidsgraden vereist de inschakeling van een externe taxateur. De externe taxateur dient aangesloten te zijn bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) of daarmee vergelijkbare beroeps- en gedragsregels te hanteren. In haar reglementen schrijft de NRVT voor dat sprake kan zijn van twee type taxaties, te weten een volledige taxatie of een hertaxatie. Het NRVT schrijft daarbij voor dat een hertaxatie uitsluitend kan worden uitgevoerd indien er in de voorgaande 36 maanden ten minste één volledige taxatie door hetzelfde taxatiebedrijf is uitgevoerd. De verwijzing naar volledige taxatie en hertaxatie komt hier uit voort. Bij deze vormen van taxatie zijn op basis van de NRVT verschillende rapportagevereisten van toepassing. Deze zijn opgenomen in 'Bijlage 5 – Rapportagevereisten NRVT'.

Bij het uitvoeren van de full-taxatie mag de taxateur van de reglementen van het NRVT afwijken voor de onderdelen die betrekking hebben op de kadastrale recherche, het titelonderzoek en de milieuaspecten. Ook de onderdelen die betrekking hebben op omschrijvingen van het gebouw en de omgeving vallen hier onder. Indien er bij de toegelaten instellingen 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. Dit hoeft niet perse de fysieke broninformatie van de corporatie zelf te zijn, maar kan ook een verklaring van de corporatie betreffen dat het vastgoed voldoet aan de vigerende bestemming, dat er geen bijzonderheden zijn ten aanzien van milieu en dat het vastgoed niet verder bezwaard is met zakelijke rechten. In deze gevallen bepaalt de taxateur of de verstrekte informatie en / of verklaring voldoende aannemelijk is en worden de overwegingen hierbij vermeld in het taxatierapport. De betreffende informatie of verklaring dient ook toegankelijk te zijn voor Autoriteit woningcorporaties en de accountant.

De taxaties in het kader van de full versie in 2017 dienen ten minste te voldoen aan de verplichte onderdelen van een 'hertaxatie' conform de reglementen van het NRVT in het Addendum Grootzakelijk Vastgoed op Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed. Alle niet verplichte onderdelen uit genoemd reglement zijn optioneel of ter beoordeling aan de taxateur op basis van de informatie / verklaring van

de woningcorporatie. Dit geldt ook als er in de afgelopen drie jaar geen ‘volledige taxatie’ van het vastgoed heeft plaatsgevonden. In bijlage 4 is opgenomen welke onderdelen verplicht zijn, danwel optioneel of ter beoordeling van de taxateur komen.

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 (deel)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 markttechnische update als er in de afgelopen drie jaar een volledige taxatie heeft plaats gevonden. Voor het andere, tweederde deel van het vastgoed is een aannemelijkheidsverklaring van de externe taxateur vereist. Zoals vermeldt in hoofdstuk 2.5 kan de aannemelijkheidsverklaring alleen voor de reguliere woningen en homogeen parkeervastgoed worden afgegeven.

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

Aangebroken complex: van het oorspronkelijke samengestelde waarderingscomplex zijn al één of meer afzonderlijke verhuureenheden verkocht. Het oorspronkelijke waarderingscomplex is daarmee niet meer voor 100% in het bezit van de corporatie en er is in het geval van meergezinswoningen een vereniging van eigenaren opgericht.

Actuele contracthuur: bij de actuele contracthuur gaat het om de kale huurprijs per maand van de verhuureenheid op de waardepeildatum 31 december 2016, die tussen huurder en verhuurder is overeengekomen.

Basisversie: de totstandkoming van de marktwaarde zoals weergegeven in het waarderingshandboek, waarbij geen gebruik wordt gemaakt van één of meer vrijheidsgraden. De tussenkomst van een externe taxateur is bij gebruikmaking van de basisversie niet noodzakelijk.

Doorexploiteerscenario: 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 markthuur 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 doorexploiteerscenario.

Exoten / rafelranden: het vastgoed in exploitatie in de portefeuille van toegelaten instellingen dat naar aard en gebruik niet eenduidig bij een van de onderscheiden vastgoedtypen (wonen, parkeren, etc.) is onder te brengen wordt exoten / rafelranden genoemd. Het betreft bijvoorbeeld grond, tuinstroken, zendmastinstallaties, scootmobielplekken, pinautomaten, etcetera. Ook daar waar huur- of gebruiksafspraken fundamenteel afwijken van een normale verhuring valt het pand in de categorie exoten (bijvoorbeeld bij verhuring om niet of specifieke afspraken omtrent onderhoud en beheer etc.).

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 daarbij de taak uit te leggen waarom gebruik wordt gemaakt van de vrijheidsgraden (‘pas toe of leg uit principe’). Daarnaast dient de externe taxateur in dit geval de uiteindelijke marktwaarde te valideren.

Gebruikersoppervlakte (GBO): gebruiksoppervlakte (GBO) van de verhuureenheid zoals vastgesteld door toepassing van NEN 2580.
De NEN 2580 maakt voor de gebruiksoppervlakte van de woning onderscheid tussen:
- gebruiksoppervlakte wonen
- gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte
- gebruiksoppervlakte externe bergruimte
- gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte

De gebruiksvloeroppervlakte bedoeld in dit waarderingshandboek betreft uitsluitend de gebruiksvloeroppervlakte van het gebouw. Dit betekent een optelling van de gebruiksoppervlakte wonen en gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte.

Ook metingen in het kader van de energieprestatie of in een ander kader waarbij de NEN 2580 de onderlegger is, zoals de meetinstructie van de NVM, mogen worden toegepast, mits in de inmeting zowel de m^2 GBO wonen als de m^2 GBO overige inpandige ruimte zijn bepaald. De corporatie kan hier bij haar opdrachtverstrekking rekening mee houden.

Huursom: de huursom is de te ontvangen nettohuur op jaarbasis, exclusief vergoedingen. Dit sluit aan bij de definitie in de verantwoordingsgegevens (dVi).

Leegstand: onder leegstand worden alle vormen van leegstand verstaan:
- 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).
- Mutatieleegstand: indien een verhuureenheid niet onmiddellijk na vertrek van de voorgaande huurder, wordt verhuurd, is sprake van mutatieleegstand.
- 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 2016, wordt om rekentechnische redenen verondersteld dat deze leegstaande verhuureenheden tegen markthuur worden verhuurd. De kosten van leegstand maken onderdeel uit van mutatiekosten

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.

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.

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.

Modelparameters: gegevens die noodzakelijk zijn voor de berekening van de marktwaarde en waarover dit handboek uitsluitsel geeft.

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 jaarlijkse ultimo standen van het aantal verhuureenheden van het complex.

Objectgegevens: specifieke gegevens die op het niveau van de verhuureenheid beschikbaar dienen te zijn. Deze gegevens komen uit de basisadministratie van de toegelaten instelling.

Onherroepelijke verplichting tot sloop: Een bekendmaking (al dan niet aan huurders of gemeente) of een reeds verleende sloopvergunning gelden op zichzelf niet als een verplichting tot sloop. Een nieuwe eigenaar kan immers afzien van de sloopplannen en overgaan tot renovatie, wederverhuur of anderszins. Met sloop moet alleen rekening worden gehouden als op het waarderingscomplex (of een deel daarvan), op waardepeildatum 31 december 2017 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is:
- Publiekrechtelijk kan men denken een door bouw- en woningtoezicht onbewoonbaar verklaard

complex waarvoor een sloopscenario door bestuursdwang / last onder dwangsom wordt gehandhaafd.
- Privaatrechtelijk betekent een sloopplicht een kwalitatieve verplichting tot sloop die in de koopovereenkomst is vastgelegd en wordt bekrachtigd met een kettingbeding voor eventuele navolgende eigenaren. Ook kan men denken aan een door partijen (bijv. corporatie, gemeente en eventuele derde(n)) ondertekende gebieds- en projectontwikkelovereenkomst waarin sloop van de opstallen uitdrukkelijk is overeengekomen.

Oppervlakte VVO: het verhuurbaar vloeroppervlak van de verhuureenheid of in het geval van BOG/MOG/Zorgeenheid intramuraal 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.

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.

Parkeergelegenheden: parkeergelegenheden worden in principe alleen volgens het model voor parkeergelegenheden gewaardeerd als deze voorzieningen geen deel uitmaken van een woongelegenheid 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. Parkeren op maaiveld valt onder parkeerplaats, parkeergelegenheden in een parkeergarage vallen onder garagebox.

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 ‘Studentenheden’ 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 kostentoewijzing een EGW, MGW of extramuraal zorgvastgoed te gebruiken.

De volgende verhuureenheden worden gewaardeerd via de parameters van studenteneenheden:
- Kamergewijze verhuur (onzelfstandige eenheden)
- HAT-eenheden
- Containerwoningen
- Gebouwde studio’s

Meerkamerwoningen die niet onzelfstandig worden verhuurd dienen via het waarderingsmodel voor MGW, danwel voor EGW te worden gewaardeerd. Deze meerkamerwoningen tellen daarmee niet mee voor het 5%-criterium voor studenteenheden.

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.

Verhuureenheden: het gaat hierbij om het aantal verhuureenheden dat de toegelaten instelling in eigendom heeft per 31 december 2017.

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’.

Waarderingscomplex: bij de waardering op marktwaarde wordt gebruik gemaakt van een specifieke

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

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

Waarderingsmodel woongelegenheden
Reguliere woongelegenheden:
- Eengezins- en meergezinswoningen
- Studenteneenheden
- Extramurale (zorg)eenheden
- Parkeergelegenheden behorende bij reguliere woongelegenheden (d.w.z. één verhuurcontract)

Niet-reguliere woongelegenheden
- Onzelfstandige eenheden in flats voor verplegend personeel
- Woonwagens en woonwagenstandplaatsen
- Woonschepen met ligplaatsen
- Standplaatsen
- Woonzorgcomplexen
- Kindertehuizen en jeugdinternaten
- Skaeve huse
- Parkeergelegenheden behorende bij niet-reguliere woongelegenheden (d.w.z. één verhuurcontract)

Waarderingsmodel BOG/MOG
- Buurthuizen
- Gemeenschapscentra
- Jongerencentra
- Scholen voor onderwijs
- Brede scholen
- Wijksportvoorzieningen
- 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
- Ziekenhuis

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 huurovereen-

komst en niet op basis van een zorgovereenkomst. Het betreft hierbij de woongelegenheden voor personen met een frequente zorgbehoefte. In principe kan in elke woongelegenheid extramurale zorg verleend worden door een zorgaanbieder. In het handboek marktwaardering gaat het echter om woningen die naar aard en gebruik geen logische andere aanwendbaarheid kennen dan als zorgwoning. Dit is het geval bij onder andere aanleunwoningen of serviceflats. In deze gevallen zijn er geen of weinig andere doelgroepen dan zorgbehoevenden geïnteresseerd in het huren of kopen van de woning.

Zorgeenheden (intramuraal): er is sprake van intramurale zorgeenheden bij verhuureenheden die niet bestemd zijn om afzonderlijk aan een bewonder 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.

11. Bijlage 2: Overzicht krimp- en aardbevingsgebieden

Krimpgebieden	
Regio	**Gemeente**
Eemsdelta	Appingedam
	Delfzijl
	Eemsmond
	Loppersum
Oost-Groningen	Bellingwoude
	Menterwolde
	Oldambt
	Pekela
	Stadskanaal
	Veendam
	Vlagtwedde
De Marne	De Marne
Parkstad Limburg	Brunssum
	Heerlen
	Kerkrade
	Nuth
	Landgraaf
	Onderbanken
	Simpelveld
	Voerendaal
Maastricht-Mergelland	Eijsden-Margraten
	Gulpen-Wittem
	Maastricht
	Meerssen
	Vaals
	Valkenburg aan de Geul

Krimpgebieden	
Regio	**Gemeente**
Westelijke Mijnstreek	Beek
	Schinnen
	Sittard-Geleen
	Stein
Zeeuws-Vlaanderen	Hulst
	Sluis
	Terneuzen
Achterhoek	Aalten
	Bronckhorst
	Berkelland
	Doetinchem
	Montferland
	Oost Gelre
	Oude IJsselstreek
	Winterswijk
Noordoost Fryslân	Achtkarspelen
	Dantumadiel
	Dongeradeel
	Ferwerderadiel
	Kollummerland C.A.
	Tytsjerksteradiel

Aardbevingsgebieden[1]		
Regio	**Gemeente**	**Buurt**
Eemsdelta	Appingedam	Appingedam-Centrum
		Appingedam-Oost
		Appingedam-West
		Verspr.h. Damsterdiep en Eemskanaal
		Verspr.h. ten zuiden van Eemskanaal
		Verspr.h. ten N. van het Damsterdiep
	Delfzijl	Delfzijl-Centrum
		Delfzijl-Noord
		Termunterzijl
		Farmsum
		Delfzijl-West
		Tuikwerd
		Woldendorp
		Termunten
		Borgsweer
		Verspreide huizen Termunten
		Fivelzigt
		Meedhuizen
		Uitwierde
		Verspr.h. Eemskanaal (ten zuiden)
		Wagenborgen
		Verspreide huizen Wagenborgen
		Bierum
		Spijk
		Holwierde
		Godlinze
		Losdorp
		Krewerd
		Verspreide huizen Bierum

Aardbevingsgebieden[1]		
Regio	**Gemeente**	**Buurt**
Eemsdelta	Eemsmond	Uithuizen
		Uithuizermeeden
		Oudeschip
		Warffum
		't Lage van de Weg
		Verspreide huizen in de nieuwe polders
		Overige verspreide huizen
		Oosternieland
		Roodeschool
		Oosteinde
		Hooilandseweg
		Hefswal
		Oldenzijl
		Verspreide huizen Uithuizermeeden
		Kantens
		Zandeweer
		Rottum
		Stitswerd
		Doodstil
		Eppenhuizen
		Verspreide huizen Kantens
		Usquert
		Verspreide huizen in de nieuwe polders
		Overige verspreide huizen
		Verspreide huizen Warffum

Aardbevingsgebieden[1]		
Regio	**Gemeente**	**Buurt**
Eemsdelta	Loppersum	Middelstum
		Loppersum
		Garrelsweer
		Wirdum
		Wirdumerdraai
		Verspr.h. Eemskanaal en Damsterdiep
		Verspr.h. ten N. van het Damsterdiep
		Stedum
		Westeremden
		Garsthuizen (gedeeltelijk)
		Verspr.h. Stedum inclusief Startenhuizen
		Westerwijtwerd
		Huizinge
		Toornwerd
		Verspreide huizen Middelstum
		't Zandt
		Zeerijp
		Zijldijk
		Leermens
		Oosterwijtwerd
		Eenum
		Verspreide huizen 't Zandt
Oost-Groningen	Menterwolde	Zuidbroek
		Muntendam met Oude Verlaat
		Borgercompagnie (gedeeltelijk)
		Heiligelaan
		W A Schottenweg
		Noordbroek
		Tussenklappen
		Tripscompagnie
		Uiterburen
		Westeind
		Verspreide huizen Zuidbroek
		Stootshorn
		Verspreide huizen Noordbroek
	Oldambt	Nieuwolda
		Nieuw-Scheemda
		't Waar
		Hamrikkerweg
		Verspreide huizen
		Oosteind
		Verspreide huizen Nieuwolda

Aardbevingsgebieden[1]		
Regio	**Gemeente**	**Buurt**
		Noorderpark
		Beukemabuurt
		Martenshoek
		Stadshart-Noord
		Spoorstraat en Kieldiep
		Gorecht-West
		Woldwijck-West
		Woldwijck-Midden
		Gorechtpark-Oost
		Kiel-Windeweer
		Recreatiegebied Meerwijck
		Polder Wolfsbarge
		Kropswolde
		Foxhol
		Magrietpark
		Westerpark
		Burg. van Royenstraat en omgeving
		Woldwijck-Oost
		Zuiderpark
Overig Groningen	Hoogezand-Sappermeer	De Vosholen-West
		Kalkwijk-Zuid
		Polder Kropswolde
		Kropswolderbuitenpolder
		Foxholsterbosch
		Industriegebied Winschoterdiep
		Westerbroek
		Waterhuizen
		Boswijck-West
		Boswijck-Oost
		Oosterpark
		Industriegebied Martenshoek
		De Dreven
		Westerbroekstermolenpolder
		Sappemeer-Oost
		Compagniesterpark
		De Vosholen-Oost
		Nieuw Woelwijck
		Polder De Nijverheid
		Sappemeer-Noord

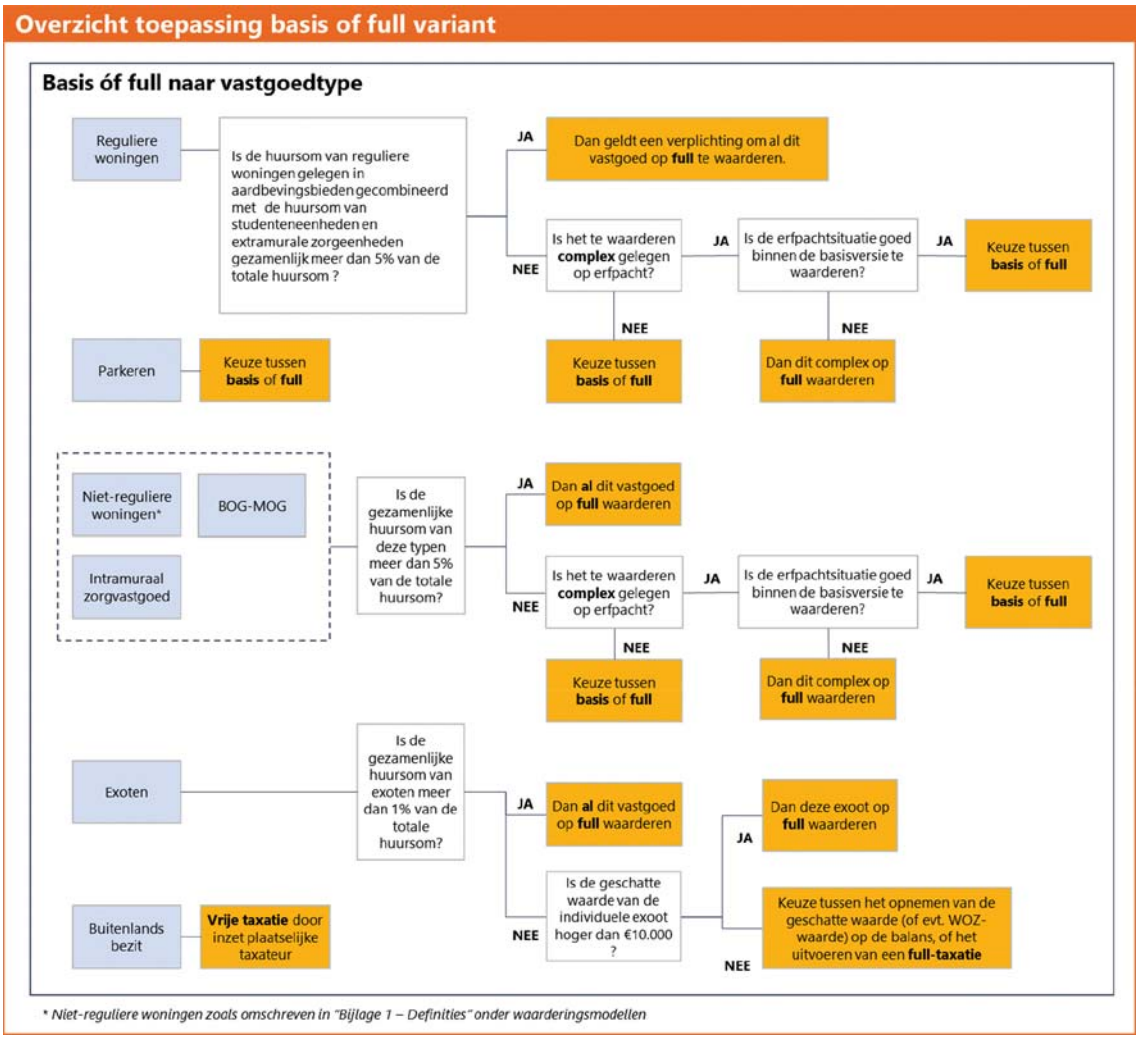
Aardbevingsgebieden[1]		
Regio	**Gemeente**	**Buurt**
Overig Groningen	Slochteren	Verspreide huizen in het Westen
		Verspreide huizen in De Zanden
		Verspr.h. ten noorden van Siddeburen
		Verspr.h. ten oosten van Hamweg
		Slochteren
		Kolham
		's-Gravenschans en Ruiten
		Rengerslaan
		Knijpslaan
		Froombosch
		Verspr.h. ten oosten van Slochteren
		Verspreide huizen ten zuiden van Kolham
		Verspreide huizen in de Hooilandspolder
		Schildwolde
		Hellum
		Meenteweg
		Verspr.h. ten noorden van Het Siep
		Siddeburen
		Oudeweg en Hoofdweg en Oostwolderweg
		Steendam
		Tjuchem
		Verspr.h. in het Siddebuursterveen
		Harkstede
		Scharmer
		Hamweg
		Borgweg (gedeeltelijk)
		Overschild
		Verspreide huizen Overschild

Aardbevingsgebieden[1]		
Regio	**Gemeente**	**Buurt**
Overig Groningen	Winsum	Ezinge
		Obergum
		Ripperda
		Feerwerd
		Garnwerd
		Verspreide huizen Ezinge
		Baflo
		Rasquert
		Sauwerd
		Winsum
		Potmaar
		De Brake
		Verspreide huizen Winsum
		Den Andel
		Tinallinge
		Saaxumhuizen
		Verspreide huizen Baflo
		Adorp
		Wetsinge
		Verspreide huizen Adorp
	Bedum	Bedum
		Verspreide huizen Bedum
		Zuidwolde
		Verspreide huizen Zuidwolde
		Onderdendam
		Verspreide huizen Onderdendam
		Noordwolde
		Verspreide huizen Noordwolde
	Ten Boer	Ten Boer
		Garmerwolde
		Thesinge
		Sint-Annen
		Achter-Thesinge en Bovenrijge
		Verspr.h. ten noorden van het Eemskanaal
		Ten Post
		Winneweer (gedeeltelijk)
		Woltersum
		Wittewierum
		Lellens
		Verspr.h. ten noorden van het Eemskanaal

Aardbevingsgebieden[1]		
Regio	**Gemeente**	**Buurt**
Overig Groningen	Haren	Haren
		Oosterhaar
		Hemmen
		Onnen
		Verspreide huizen Onner Esch
	Zuidhorn	Oldehove
		Overige verspreide huizen
		Aduard
		Den Ham
		Verspreide huizen Aduard
		Saaksum
De Marne	De Marne	Wehe-Den Hoorn-West
		Leens
		Warfhuizen
		Zuurdijk
		Kloosterburen
		Kruisweg
		Mensingeweer
		Wehe-Den Hoorn-Oost
		Verspreide huizen Leens
		Eenrum
		Pieterburen
		Westernieland
		Kaakhorn
		Verspreide huizen Oude Land
		Verspreide huizen in het Noorden
		Kleine Huisjes
		Verspreide huizen Kloosterburen
		Schouwerzijl
		Molenrij

1 Bron: CBS, Woningmarktontwikkelingen rondom het Groningenveld, Methodenrapport, Bijlage 1, Risicogebieden met een laag, gemiddeld en hoog aandeel schade (2017)

12. Bijlage 3: Overzicht toepassing basis of full

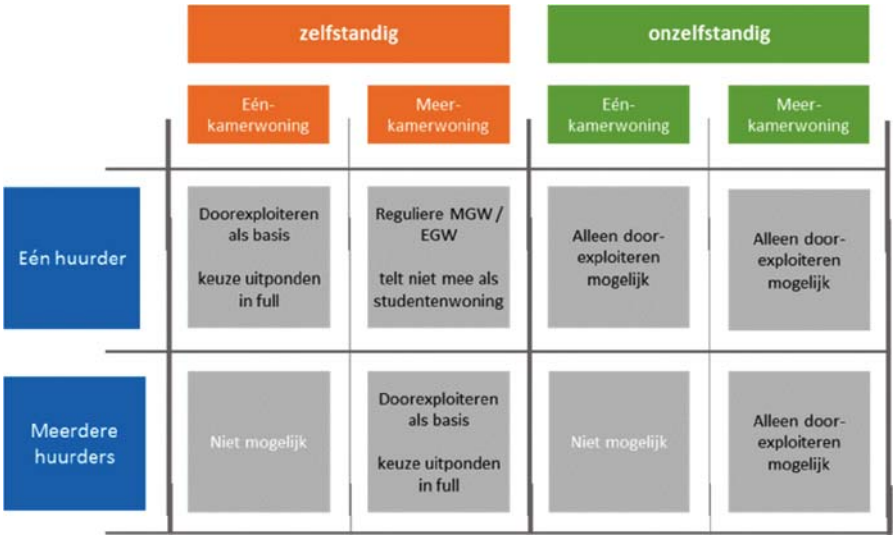


13. Bijlage 4: waardering studentcomplexen

Bij de waardering van studentenwoningen moet rekening worden gehouden met de volgende aspecten:

- Voor zowel onzelfstandige als zelfstandige studenteneenheden wordt in de basisversie verondersteld dat deze niet uitgepond worden en dat alleen het doorexploiteerscenario van toepassing is (zie paragraaf 5.2.18). De parameters voor studenteenheden gelden daarbij voor beide typen.
- In de full-versie kan alleen voor de zelfstandige studenteneenheden worden afgeweken van de verplichte doorexploitatie, dan mag op aangeven van de externe taxateur ook een uitpondscenario worden gekozen. Dit geldt natuurlijkerwijs niet voor de onzelfstandige studenteenheden, deze kunnen immers niet uitgepond worden.
- Meerkamerwoningen die niet onzelfstandig worden verhuurd aan een student, dienen via het waarderingsmodel van MGW danwel EGW te worden gewaardeerd. Deze gedragen zich immers op basis van het huurcontract als MGW of EGW (zie Bijlage 1 bij definities studenteenheden).

Het waarderingshandboek heeft geen eis hoe met deze aspecten rekening moet worden gehouden. Een mogelijkheid is het gebruik van aparte rekenmodellen. Een andere mogelijkheid is het gebruik van één rekenmodel waarin deze aspecten leiden tot een andere berekeningsmethodiek.



14. Bijlage 5: Rapportage vereisten vanuit NRVT

Rapportage vereisten	Volledige taxatie	Hertaxatie	Full taxatie handboek
Opdracht			
Benoeming identiteit van de Opdrachtgever	x	x	x
Identiteit van de Taxateurs	x	x	x
Kwalificatie van de Taxateurs	x	x	x
Verklaring onafhankelijkheid / eerdere betrokkenheid bij het object,			
objectiviteit ten opzichte van de taxatie-Opdracht	x	x	x
Doel van de taxatie	x	x	x
Type taxatie (volledige taxatie, hertaxatie, update, waarde-advies)	x	x	x
Verwijzing Opdrachtbrief afspraken tussen Opdrachtgever en Taxateur	x	x	x
Instructies van de cliënt of ieder ander die betrokken is bij de taxatie	x	x	x
Bevestiging taxatie conform welke Standaarden (IVS/ EVS/ RICS etc.)	x	x	x
Identificatie van het te taxeren object op basis van opdracht			
Het onderwerp van de taxatie (met omschrijving)	x	x	x
Type object	x	x	x
Gebruik van het object (eigen gebruik/ belegging)	x	x	x
Te taxeren belang	x	x	x
Taxatie			
Waardepeildatum	x	x	x
Gebeurtenissen na inspectiedatum en na de waardepeildatum	x	x	x
Datum inspectie	x	x	x
Mate van inspectie ter plaatse	x	x	x
Definitie van de getaxeerde waarde	x	x	x
Getaxeerde waarde(n) in cijfers en woorden	x	x	x
Gebruikte valuta (Euro)	x	x	x
Gehanteerde taxatiemethodiek	x	x	x
Verklaring controlerend taxateur	x	x	x
Uitgangspunten	x	x	x
Bijzondere uitgangspunten	x	x	x
Juridisch			
Kadastrale recherche	x	u	u
Titelonderzoek/ zakelijke rechten	x	u	u
Eigendomssituatie/ erfpachtomschrijving	x	u	u
Bestemming en gebruiksmogelijkheden	x	u	u
Milieuaspecten			
Milieuaspecten	x	u	u
Specificaties fysieke aard object			

Rapportage vereisten	Volledige taxatie	Hertaxatie	Full taxatie handboek
Globale omschrijving	x	u	u
Oppervlakten conform NEN 2580/ aantallen p.p. etc.	x	u	u
Globale beschrijving bouwaard, installaties, materiaalgebruik en indeling van			
het object etc.	x	u	u
Locatie			
Stand en ligging	x	u	u
Bereikbaarheid	x	u	u
Locatieomschrijving	x	u	u
Huursituatie			
Gebruikssituatie	x	x	x
Overzichtelijke actuele huurlijst (identiteit huurders, opp VVO m^2, expiratiedatum, leegstand etc.)	x	x	x
Bijzonderheden per huurovereenkomst (incentives, allonges etc.)	x	x	x
Bronvermelding: aangeleverde huurovereenkomsten, sideletters en allonges per huurder	x	x	x
Courantheid			
Locatiebeoordeling	x	u	u
Objectbeoordeling	x	u	u
Mate van verhuurbaarheid/ gebruik met motivatie (beschrijving)	x	x	x
Mate van verkoopbaarheid met motivatie (beschrijving)	x	x	x
Risico-analyse			
SWOT-analyse	x	x	x
Markt			
Marktvisie algemeen	x	–	–
Marktvisie lokaal/ regionaal	x	–	–
Referentietransacties:	x	x	x
verhuurtransacties / aanbod verhuur	x	x	x
verkoop- en beleggingstransacties	x	x	x
Toelichting op de waardering			
Omschrijving toelichting op de waardering (taxatiebenadering)	o	o	o
Evaluatie			
Back-testing: Verklaring t.o.v. laatst bekende taxatie indien voorhanden en transparant	o	o	o
Onzekerheid taxatie			
Als gevolg van informatievoorziening	o	–	–
Als gevolg van gebrek marktinformatie	o	–	–
Marktomstandigheden	o	–	–
Algemene taxatie-onnauwkeurigheid	o	–	–
Bronvermelding en mate van onderzoek			
Lijst bronvermelding (ontvangen informatie en eigen onderzoek Taxateur)	x	u	u
Definities en beschrijving o.a.			
Marktwaarde	x	x	x
Markthuur	x	x	x
Omschrijving taxatiebenadering (BAR, NAR, DCF etc.)	x	x	x
Algemene voorwaarden/ uitgangspunten			
Algemene uitgangspunten ten aanzien van onderhoud, milieu, gebruik, BTW en ontvangen informatie	x	x	x

X = verplicht
O = optioneel, indien van toepassing
U = uitgangspunt op basis van / verwijzing naar vorige volledige taxatie (bij hertaxatie) óf op basis van / verwijzing naar informatie / verklaring van corporatie (bij handboek)

15. Bijlage 6: Voorbeelden eindwaardeberekening

In deze bijlage is een tweetal voorbeelden opgenomen van het berekenen van de eindwaarde op basis van de voortdurende looptijd benadering. De manier waarop de verschillende kapitalisatiefactoren worden berekend, is uitgewerkt in paragraaf eindwaarde (5.2.18) in hoofdstuk 5 van het handboek.

Voorbeeld 1: doorexploiteren - doorexploiteren						
Aannamen						
Disconteringsvoet	7,06%					
Mutatiegraad doorexploiteren	6,00%					
Reguliere maandhuur	650					
Maximale huur per maand	950					
Instandhoudingsonderhoud per jaar	783					
Mutatieonderhoud bij mutatie	836					
Beheer per jaar	427					
OZB, belastingen en verzekeringen	0,25%	WOZ-waarde				
WOZ-waarde	175.000	prijspeil 1-1-2016				
		Kas-stroom	**Groei-voet**	**Kapita-lisatie-factor**		
	Jaar 15	**CF15**	**g**	**K**	**CW**	**Factor**
Inkomsten						
Huur uit geharmoniseerde deel	8.732,53	8.732,53	2,00%	20,86	182.139,15	K1
Huur uit ongeharmoniseerde deel	4.348,99	4.348,99	2,30%	8,79	38.235,44	K2
Ongeharmoniseerde huur naar maximale huur		5.858,38	2,00%	12,34	72.310,22	K3
Mutatieleegstand	-224,55	-224,55	2,00%	20,86	-4.683,59	K1
Totale inkomsten	*12.856,97*				*288.001,22*	
Uitgaven						
Onderhoud	-1.110,38	-1.110,38	2,50%	23,26	-25.825,26	K1
Mutatieonderhoud	-71,13	-71,13	2,50%	23,26	-1.654,40	K1
Beheer	-605,53	-605,53	2,50%	23,26	-14.083,51	K1
Overig	-576,22	-576,22	2,00%	20,86	-12.018,47	K1
Verhuurderheffing	-627,46	-627,46	2,00%	8,51	-5.342,52	K2
Veroudering	0,00	-1.110,38	2,50%	23,26	-25.825,26	K1
Totale uitgaven	*-2.990,72*				*-84.749,41*	
Bruto eindwaarde o.b.v. doorexploiteren vanaf jaar 15					**203.251,81**	
Minus overdrachtskosten (3%)					-5.919,96	
Netto eindwaarde					**197.331,85**	

Voorbeeld 2: uitponden - uitponden							
Aannamen							
Disconteringsvoet	7,75%						
Mutatiegraad doorexploiteren	6,00%						
Mutatiegraad uitponden jaar 15	4,20%						
Mutatiegraad eindwaardescenario uitponden	3,00%	0,71	(tov jr 15)				
Reguliere maandhuur	650						
Maximale huur per maand	950						
Instandhoudingsonderhoud per jaar	783						
Mutatieonderhoud bij mutatie	-						
Beheer per jaar	427						
OZB, belastingen en verzekeringen	0,25%	WOZ-waarde					
WOZ-waarde	175.000	prijspeil 1-1-2016					
	Jaar 15		**Kas-stroom CF15**	**Groei-voet g**	**Kapita-lisatie-factor K**	**CW**	**Factor**
Inkomsten							
Huurinkomsten	5.206,97		5.206,97	2,30%	12,09	62.958,20	K2
Verkoopopbrengsten	5.679,54	0,71	4.056,81	2,00%	11,66	47.292,23	K2
Totale inkomsten	*10.886,51*					*110.250,44*	
Uitgaven							
Onderhoud	-542,09		-542,09	2,50%	12,40	-6.720,30	K2
Mutatieonderhoud	0,00		0,00	2,50%	12,40	0,00	K2
Beheer	-295,62		-295,62	2,50%	12,40	-3.664,84	K2
Overig	-281,38		-281,38	2,00%	11,66	-3.280,21	K2
Verhuurderheffing	-744,26		-744,26	2,00%	11,66	-8.676,21	K2
Verkoopkosten	-90,87	0,71	-64,91	2,50%	12,40	-804,68	K2
Veroudering	-542,09		-542,09	2,50%	12,40	-6.720,30	K2
Totale uitgaven	*-2.496,31*					*-29.866,54*	
Bruto eindwaarde o.b.v. uitponden vanaf jaar 15						**80.383,90**	
Minus overdrachtskosten						-2.341,28	
Netto eindwaarde						**78.042,62**	

BIJLAGE III BIJ DE REGELING VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES VAN 15 DECEMBER 2017, NR. 2017-0000634163, HOUDENDE ENKELE TECHNISCHE WIJZIGINGEN VAN DE REGELING TOEGELATEN INSTELLINGEN VOLKSHUISVESTING 2015 EN EEN INDEXERING VAN BEDRAGEN IN HET BESLUIT TOEGELATEN INSTELLINGEN 2015

Bijlage 3. bij artikel 16 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 ALGEMEEN		**79**
1.1	Toelichting	79
1.2	Algemene gegevens	80
HOOFDSTUK 2 ACTIVITEITEN		81
2.1	Ontwikkeling vastgoedportefeuille	81
2.2	Kenmerken vastgoedportefeuille	81
HOOFDSTUK 3 FINANCIELE VERANTWOORDING		84
3.1	A Balans, Winst- en Verliesrekening en kasstroomoverzicht (Enkelvoudig toegelaten instelling)	84
3.1	B Balans, Winst- en Verliesrekening en kasstroomoverzicht (Geconsolideerd)	84
3.2	Toelichting op de enkelvoudige balans- en Winst- en Verliesrekening	103
3.3	Toelichting verbindingen	104
3.4	Toelichting op de geconsolideerde of enkelvoudige balans- en Winst- en Verliesrekening	107
HOOFDSTUK 4 WAARDERING BEZIT		112
4.1	Specificatie bedrijfswaarde toegelaten instelling	112
4.2	Toelichting waardering bezit toegelaten instelling	117
HOOFDSTUK 5 OVERIGE (VOLKSHUISVESTELIJKE) VERANTWOORDING		119
5.1	Verkoop van huur- en koopwoningen in het verslagjaar per bezitsgemeente	119
5.2	Vervallen	119
5.3	Kwaliteitsbeleid	119
5.4	Leefbaarheid	120
5.5	Vervallen	120
5.6	Wonen en Zorg in het verslagjaar per bezitsgemeente	120
5.7	Overige (volkshuisvestelijke) verantwoording	121
5.8	Aantal toewijzingen in het verslagjaar	124
5.9	Huisuitzettingen en huurachterstanden	125

HOOFDSTUK 1 ALGEMEEN

1.1 Toelichting

Maakt als helptekst deel uit van het opvraagprogramma	

1.2 Algemene gegevens

A.2 Gegevens corporatie	
Instellingsnummer (L-nummer)	0
Statutaire naam	0
Vestigingsgemeente	0
Wat is het inschrijvingsnummer kamer van koophandel	0
Contactpersoon	0
Aanhef	de heer/mevrouw
Functie contact persoon	0
Telefoonnummer	0
Telefaxnummer	0
E-mailadres	0
Soort scheiding	0
A.3 Gegevens controlerend accountant	
Accountantsorganisatie	0
Naam accountant	0
Vestigingsplaats	0
Postadres vestigingsplaats	0
Postcode van postadres	0
B.1 (Geconsolideerde) jaarrekening	
Is er een geconsolideerde jaarrekening als bedoeld in artikel 405 lid 1 van Titel 9 Boek 2 BW opgesteld?	j/n
B.2 Verbindingen	
Is er sprake van verbindingen (exclusief verenigingen van eigenaren)	j/n
Vul aantal verbindingen in (exclusief verenigingen van eigenaren)	0
a. Wat is het inschrijvingsnummer kamer van koophandel	0
Wat is de naam van de verbinding	0
b. Wat is de aard van de verbinding[1]; 1.vastgoedexploitatie 2.projectontwikkeling 3.dienstverlening 4.tussenholding 5.overig	Keuze (5opties)
C.1 Bezitsgemeente(n)	
Selecteer de gemeente(n) waar de instelling bezit heeft.	0

HOOFDSTUK 2 ACTIVITEITEN

2.1 Ontwikkeling vastgoedportefeuille

2.1 Ontwikkeling voorraad woongelegenheden in verslagjaar Toegelaten instelling in DAEB en/of niet-DAEB per gemeente

Gemeente dVi (keuze mogelijkheden: per gemeente of alle gemeenten)	0
DAEB/niet-DAEB (keuze mogelijkheden: DAEB, niet DAEB, alle)	0

Verslagjaar	**Zelfstandige huurwoningen**				**Onzelfstandig woon-eenheden**	**Intramuraal (zorgvastgoed)**	**Totaal**	**Totaal corporatie verslagjaar**
	goedkoop Wht	**betaalbaar Wht**	**duur tot huurtoeslag-grens Wht**	**duur boven huurtoeslag-grens Wht**				
	tot en met	**tot en met**	**tot en met**	**boven**				
	€ 414,02	**€ 635,05**	**€ 710,68**	**€ 710,68**				
Aantal begin jaar gemeente	0	0	0	0	0	0	0	0
Overheveling op basis van het definitieve scheidingsvoorstel	0	0	0	0	0	0	0	0
Nieuwbouw huur (productie bestemd voor eigen verhuur)	0	0	0	0	0	0	0	0
Aankoop van:								
- eigen verbindingen	0	0	0	0	0	0	0	0
- toegelaten instellingen	0	0	0	0	0	0	0	0
- gemeenten	0	0	0	0	0	0	0	0
- overigen	0	0	0	0	0	0	0	0
Verkoop aan toekomstige bewoners:								
- zittende huurders	0	0	0	0	0	0	0	0
- overige natuurlijke personen	0	0	0	0	0	0	0	0
Verkoop aan andere instellingen:								
- eigen verbindingen	0	0	0	0	0	0	0	0
- toegelaten instellingen	0	0	0	0	0	0	0	0
- beleggers	0	0	0	0	0	0	0	0
- overigen	0	0	0	0	0	0	0	0
Sloop	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo overige mutaties	0	0	0	0	0	0	0	0
Aantal einde jaar gemeente	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal alle gemeenten	0	0	0	0	0	0	0	
Huurwoongelegenheden uit bovenstaande specificatie die in het verslagjaar nieuw zijn ontstaan uit transformatie 2) van								
- kantoorgebouw (en) 3)	0	0	0	0	0	0	0	0
- overige gebouw (en) zonder woonfunctie	0	0	0	0	0	0	0	0
Nieuwbouw koop							0	0
Verbeteringen > € 20.000,-							0	0

1) Onzelfstandige woongelegenheden bevat overige wooneenheden, standplaatsen en woonwagens waarbij intramuraal (zorgvastgoed) separaat wordt uitgevraagd
2) Verandering van niet-woonfunctie naar woonfunctie.
3) Een gebouw of gedeelte van een gebouw waarin de constructie en inrichting is bestemd voor het uitvoeren van administratieve werkzaamheden.

2.2 Kenmerken vastgoedportefeuille

2.2 A Kenmerken vastgoedportefeuille (in exploitatie)

Gemeente	keuze

2.2 A1 Samenstelling bezit verslagjaar Toegelaten instelling

		Aantal in eigendom DAEB Ti	**Aantal in eigendom niet-DAEB Ti**	**Totaal aantal in eigendom**	**Aantal in beheer**
Categorie: zelfstandige huurwoningen					
A1: goedkoop Wht	(tot en met € 414,02)	#	#	#	#
A2: betaalbaar Wht	(boven € 414,02 t/m € 635,05)	#	#	#	#
A3: duur tot huurtoeslaggrens	(boven € 635,05 t/m € 710,68)	#	#	#	#
A4: duur boven huurtoeslaggrens	(boven € 710,68)	#	#	#	#
Totaal zelfstandige huurwoningen		#	#	#	#
B1: Onzelfstandig wooneenheden		#	#	#	#
B2: Intramuraal (zorgvastgoed)		#	#	#	#
Totaal woongelegenheden		#	#	#	#

Categorie: niet woongelegenheden	Aantal in eigendom DAEB Ti	Aantal in eigendom niet-DAEB Ti	Totaal aantal in eigendom	aantal m² DAEB	aantal m² niet-DAEB
C1: Parkeervoorzieningen	#	#	#	m²	m²
C2: Maatschappelijk onroerend goed	#	#	#	m²	m²
C3: Bedrijfsmatig onroerend goed	#	#	#	m²	m²
Totaal niet woongelegenheden	#	#	#	m²	m²
Totaal verhuureenheden			#		

Toelichting:

Gemeente: Keuze

2.2 B1: Verhuurgegevens verslagjaar Toegelaten instelling

	Zelfstandige huurwoningen
Huurverhoging in procenten per 1 juli (verslagjaar)	%

2.2 B2: Verhuurgegevens verslagjaar DAEB Toegelaten instelling

	Zelfstandige huurwoningen	Onzelfstandige-wooneenheden	Intramuraal (zorgvastgoed)	Niet-woongelegenheden		
				Parkeervoor-zieningen	MOG	BOG
Huurachterstand	DAEB %	%	%	%	%	%
Huurderving als gevolg van marktomstandigheden	DAEB %	%	%	%	%	%
Huurderving als gevolg van projectleegstand	DAEB %	%	%	%	%	%
Huurderving als gevolg van oninbaarheid	DAEB %	%	%	%	%	%
Mutatiegraad	DAEB %	%	%	%	%	%

	Zelfstandige huurwoningen
Gemiddelde huurprijs in verhouding tot de gemiddelde maximaal redelijke huurprijs per 1 juli	%
Huursom verslagjaar (in € 1.000)	€
Huurverhoging in procenten per 1 juli (verslagjaar)	%
	0

2.2 B2: Verhuurgegevens verslagjaar niet-DAEB Toegelaten instelling

	Zelfstandige huurwoningen	Onzelfstandige-wooneenheden	Intramuraal (zorgvastgoed)	Niet-woongelegenheden		
				Parkeervoor-zieningen	MOG	BOG
Huurachterstand	niet-DAEB %	%	%	%	%	%
Huurderving als gevolg van marktomstandigheden	niet-DAEB %	%	%	%	%	%
Huurderving als gevolg van projectleegstand	niet-DAEB %	%	%	%	%	%
Huurderving als gevolg van oninbaarheid	niet-DAEB %	%	%	%	%	%
Mutatiegraad	niet-DAEB %	%	%	%	%	%

	Zelfstandige huurwoningen
Gemiddelde huurprijs in verhouding tot de gemiddelde maximaal redelijke huurprijs per 1 juli	%
Huursom verslagjaar (in € 1.000)	€
Huurverhoging in procenten per 1 juli (verslagjaar)	%

2.2 B3: Concentratie huurders

zo ja,

Is één enkele huurder verantwoordelijk voor meer dan 1% van de jaarlijkse huursom van de toegelaten instelling? (jaarlijkse huursom in € 1.000)	j/n	naam huurder	0	0	0	0	Betreft dit een zorginstelling	jaarlijkse huursom (in € 1.000)
		0	0	0	0	0	j/n	€
		0	0	0	0	0	j/n	€
		0	0	0	0	0	j/n	€
		0	0	0	0	0	j/n	€

*) Het gaat daarbij om de contracten op een en dezelfde naam binnen één juridische entiteit

2.2 C: Specificatie woongelegenheden naar bouwvorm en bouwperiode toegelaten

Gemeente	0

	totaal gemeente	totaal corporatie
Aantal woongelegenheden in eigendom toegelaten instelling ultimo verslagjaar	0	0

Verslagjaar	Zelfstandige eengezins-woningen	Zelfstandige meergezinswoningen			Onzelfstandig woon-eenheden 1)	Intramuraal	Totaal	Totaal corporatie verslagjaar
		etagebouw zonder lift (t/m vier	etagebouw met lift (t/m vier woonlagen)	hoogbouw				
Tot 1945	0	0	0	0	0	0	0	0
1945 - 1959	0	0	0	0	0	0	0	0
1960 - 1969	0	0	0	0	0	0	0	0
1970 - 1979	0	0	0	0	0	0	0	0
1980 - 1989	0	0	0	0	0	0	0	0
1990 - 1999	0	0	0	0	0	0	0	0
2000 - 2009	0	0	0	0	0	0	0	0
2010 en later	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal alle gemeenten	0	0	0	0	0	0	0	

1) Overige wooneenheden, standplaatsen en woonwagens

2.2.E: Vragen over bezit toegelaten instelling

1. NEN 2767 Conditiescore

Score	1	2	3	4	5	6	Onbekend	Totaal
% Woongelegenheden	0	0	0	0	0	0	0	0

Instellingsniveau

3. Vereniging Voor Eigenaren (in € 1.000)	Zijn er verhuureenheden van de toegelaten instelling onderdeel van een VVE?	j/n
	Hoeveel verhuureenheden van de corporatie zijn onderdeel van een VVE	0

HOOFDSTUK 3 FINANCIELE VERANTWOORDING

3.1 A Balans, Winst- en Verliesrekening en kasstroomoverzicht (Enkelvoudig toegelaten instelling)

3.1 A1 Balans (DAEB)		
ACTIVA (in € 1.000)	**Verslagjaar**	**1-1-2017**
A. VASTE ACTIVA		
I Immateriële vaste activa		
1. Bouwclaims	€	€
2. Goodwill	€	€
Totaal immateriële vaste activa	0	0
II Vastgoedbeleggingen		
1. DAEB vastgoed in exploitatie	€	€
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	€	€
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	€	€
Totaal vastgoedbeleggingen	0	0
III Materiele Vaste Activa		
1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	€	€
IV Financiële vaste activa		
1. Deelnemingen in groepsmaatschappijen	€	€
2. Vorderingen op groepsmaatschappijen	€	€
3. Andere deelnemingen	€	€
4. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	€	€
5. Latente belastingvordering(en)	€	€
6. Leningen u/g	€	€
7. Overige effecten	€	€
8. Te vorderen BWS-subsidies	€	€
9. Overige vorderingen	€	€
10. Interne lening	€	€
11. Netto vermogenswaarde niet-DAEB	€	€
Totaal financiële vaste activa	0	0
Som der vaste activa	0	0
B. VLOTTENDE ACTIVA		
I Voorraden		
1. Vastgoed bestemd voor de verkoop	€	€
3. Overige voorraden	€	€
Totaal voorraden	0	0
III Vorderingen		
1. Huurdebiteuren	€	€
2. Overheid	€	€
3. Vorderingen op groepsmaatschappijen	€	€
4. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	€	€
5. Latente belastingvordering(en)	€	€
6. Belastingen en premies sociale verzekeringen	€	€
7. Overige vorderingen	€	€
8. Overlopende activa	€	€
Totaal vorderingen	0	0
IV Effecten	€	€
V Liquide middelen	€	€
Som der vlottende activa	0	0
TOTAAL ACTIVA	0	0

3.1 A2 Balans (DAEB)

PASSIVA (in € 1.000)	Verslagjaar	1-1-2017
C. EIGEN VERMOGEN		
1. Herwaarderingsreserves	€	€
2. Wettelijke en statutaire reserves	€	€
3. Overige reserves	€	€
4. Resultaat boekjaar	€	€
Totaal eigen vermogen	0	0
D. EGALISATIEREKENING	0	0
E. VOORZIENINGEN		
1. Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	€	€
2. Voorziening latente belastingverplichtingen	€	€
3. Voorziening pensioenen	€	€
4. Voorziening garantieverplichtingen	€	€
5. Voorziening reorganisatiekosten	€	€
6. Voorziening deelnemingen	€	€
7. Overige voorzieningen	€	€
Totaal voorzieningen	0	0
F. LANGLOPENDE SCHULDEN		
1. Schulden/leningen overheid	€	€
2. Schulden/leningen kredietinstellingen	€	€
3. Schulden aan groepsmaatschappijen	€	€
4. Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	€	€
5. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	€	€
6. Overige schulden	€	€
Totaal langlopende schulden	0	0
G. KORTLOPENDE SCHULDEN		
1. Schulden aan overheid	€	€
2. Schulden aan kredietinstellingen	€	€
3. Schulden aan leveranciers	€	€
4. Schulden aan groepsmaatschappijen	€	€
5. Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	€	€
6. Belastingen en premies sociale verzekering	€	€
7. Schulden ter zake van pensioenen	€	€
8. Overige schulden	€	€
9. Overlopende passiva	€	€
Totaal kortlopende schulden	0	0
TOTAAL PASSIVA	0	0

3.1 A3 Winst- en Verliesrekening Functioneel model (DAEB)

WINST- EN VERLIESREKENING (in € 1.000)	Verslagjaar
Huuropbrengsten	€
Opbrengsten servicecontracten	€
Lasten servicecontracten	€
Overheidsbijdragen	€
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	€
Lasten onderhoudsactiviteiten	€
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	€
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	€
Toegerekende organisatiekosten	€
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	€
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	0

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	€
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	€
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€
Opbrengst overige activiteiten	€
Kosten overige activiteiten	€
Netto resultaat overige activiteiten	0
Overige organisatiekosten	€
Leefbaarheid	€
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	€
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	€
Rentelasten en soortgelijke kosten	€
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€
Rentebaten interne lening	€
Saldo financiële baten en lasten	0
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	0
Belastingen	€
Resultaat deelnemingen	€
Resultaat niet-DAEB tak	€
RESULTAAT NA BELASTINGEN	0

3.1 B Balans, Winst- en Verliesrekening en kasstroomoverzicht

3.1 A1 Balans (niet-DAEB)		
ACTIVA (in € 1.000)	**Verslagjaar**	**1-1-2017**
A. VASTE ACTIVA		
I Immateriële vaste activa		
1. Bouwclaims	€	€
2. Goodwill	€	€
Totaal Immateriële vaste activa	0	0
II Vastgoedbeleggingen		
2. niet DAEB vastgoed in exploitatie	€	€
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	€	€
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	€	€
Totaal vastgoedbeleggingen	0	0
III Materiele vaste activa		
1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	€	€
IV Financiële vaste activa		
1. Deelnemingen in groepsmaatschappijen	€	€
2. Vorderingen op groepsmaatschappijen	€	€
3. Andere deelnemingen	€	€
4. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	€	€
5. Latente belastingvordering(en)	€	€
6. Leningen u/g	€	€
7. Overige effecten	€	€
8. Te vorderen BWS-subsidies	€	€
9. Overige vorderingen	€	€
10. Netto-vermogenswaarde niet-DAEB (in verbindingen)	€	€
11. Interne lening	€	€
Totaal financiële vaste activa	0	0

Som der vaste activa	0	0
B. VLOTTENDE ACTIVA		
I Voorraden		
1. Vastgoed bestemd voor de verkoop	€	€
2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	€	€
3. Overige voorraden	€	€
Totaal voorraden	0	0
II Onderhanden projecten	€	€
III Vorderingen		
1. Huurdebiteuren	€	€
2. Overheid	€	€
3. Vorderingen op deelnemingen	€	€
4. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	€	€
5. Latente belastingvordering(en)	€	€
6. Belastingen en premies sociale verzekeringen	€	€
7. Overige vorderingen	€	€
8. Overlopende activa	€	€
9.Vorderingen op de DAEB-tak	€	€
Totaal vorderingen	0	0
IV Effecten	€	€
V Liquide middelen	€	€
Som der vlottende activa	0	0
TOTAAL ACTIVA	0	0

3.1 A2 Balans (niet-DAEB)		
PASSIVA (in € 1.000)	**Verslagjaar**	**1-1-2017**
C. EIGEN VERMOGEN		
1. Herwaarderingsreserves	€	€
2. Wettelijke en statutaire reserves	€	€
3. Overige reserves	€	€
4. Resultaat boekjaar	€	€
Totaal eigen vermogen	0	0
D. EGALISATIEREKENING	0	0
E. VOORZIENINGEN		
1. Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	€	€
2. Voorziening latente belastingverplichtingen	€	€
3. Voorziening pensioenen	€	€
4. Voorziening garantieverplichtingen	€	€
5. Voorziening reorganisatiekosten	€	€
6. Voorziening deelnemingen	€	€
7. Overige voorzieningen	€	€
Totaal voorzieningen	0	0
F. LANGLOPENDE SCHULDEN		
1. Schulden/leningen overheid	€	€
2. Schulden/leningen kredietinstellingen	€	€
3. Schulden aan groepsmaatschappijen	€	€
4. Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	€	€
5. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	€	€
6. Overige schulden	€	€
7. Interne Lening	€	€
Totaal langlopende schulden	0	0

G. KORTLOPENDE SCHULDEN		
1. Schulden aan overheid	€	€
2. Schulden aan kredietinstellingen	€	€
3. Schulden aan leveranciers	€	€
4. Schulden aan groepsmaatschappijen	€	€
5. Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	€	€
6. Belastingen en premies sociale verzekering	€	€
7. Schulden ter zake van pensioenen	€	€
8. Overige schulden	€	€
9. Overlopende passiva	€	€
10. Schulden aan de DAEB-tak	€	€
Totaal kortlopende schulden	0	0
TOTAAL PASSIVA	0	0

3.1 A3 Winst- en Verliesrekening Functioneel model (niet-DAEB)

WINST- EN VERLIESREKENING (in € 1.000)	**Verslagjaar**
Huuropbrengsten	€
Opbrengsten servicecontracten	€
Lasten servicecontracten	€
Overheidsbijdragen	€
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	€
Lasten onderhoudsactiviteiten	€
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	€
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	0
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	€
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	€
Toegerekende organisatiekosten	€
Toegerekende financieringskosten	€
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	€
Toegerekende organisatiekosten	€
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	€
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	0
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	€
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	€
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€
Opbrengst overige activiteiten	€
Kosten overige activiteiten	€
Netto resultaat overige activiteiten	0
Overige organisatiekosten	€
Leefbaarheid	€
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	€
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	€
Rentelasten en soortgelijke kosten	€
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€
Rentelasten interne lening	€
Rentebaten interne lening	€
Saldo financiële baten en lasten	0

RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	0
Belastingen	€
Resultaat deelnemingen	€
RESULTAAT NA BELASTINGEN	0

3.1 A1 Balans (Enkelvoudig)

ACTIVA (in € 1.000)	Verslagjaar	Vorig verslagjaar
A. VASTE ACTIVA		
I Immateriële vaste activa		
1. Bouwclaims	€	€
2. Goodwill	€	€
Totaal immateriële vaste activa	0	0
II Vastgoedbeleggingen		
1. DAEB vastgoed in exploitatie	€	€
2. niet DAEB vastgoed in exploitatie	€	€
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	€	€
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	€	€
Totaal vastgoedbeleggingen	0	0
III Materiele vaste activa		
1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	€	€
IV Financiële vaste activa		
1. Deelnemingen in groepsmaatschappijen	€	€
2. Vorderingen op groepsmaatschappijen	€	€
3. Andere deelnemingen	€	€
4. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	€	€
5. Latente belastingvordering(en)	€	€
6. Leningen u/g	€	€
7. Overige effecten	€	€
8. Te vorderen BWS-subsidies	€	€
9. Overige vorderingen	€	€
Totaal financiële vaste activa	0	0
Som der vaste activa	0	0
B. VLOTTENDE ACTIVA		
I Voorraden		
1. Vastgoed bestemd voor de verkoop	€	€
2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	€	€
3. Overige voorraden	€	€
Totaal voorraden	0	0
II Onderhanden projecten	€	€
III Vorderingen		
1. Huurdebiteuren	€	€
2. Overheid	€	€
3. Vorderingen op groepsmaatschappijen	€	€
4. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	€	€
5. Latente belastingvordering(en)	€	€
6. Belastingen en premies sociale verzekeringen	€	€
7. Overige vorderingen	€	€
8. Overlopende activa	€	€
Totaal vorderingen	0	0

IV Effecten	€	€
V Liquide middelen	€	€
Som der vlottende activa	0	0
TOTAAL ACTIVA	0	0

3.1 A2 Balans (Enkelvoudig)

PASSIVA (in € 1.000)	Verslagjaar	Vorig verslagjaar
C. EIGEN VERMOGEN		
1. Herwaarderingsreserve	€	€
2. Wettelijke en statutaire reserves	€	€
3. Overige reserves	€	€
4. Resultaat boekjaar	€	€
Totaal eigen vermogen	0	0
D. EGALISATIEREKENING	€	€
E. VOORZIENINGEN		
1. Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	€	€
2. Voorziening latente belastingverplichtingen	€	€
3. Voorziening pensioenen	€	€
4. Voorziening garantieverplichtingen	€	€
5. Voorziening reorganisatiekosten	€	€
6. Voorziening deelnemingen	€	€
7. Overige voorzieningen	€	€
Totaal voorzieningen	0	0
F. LANGLOPENDE SCHULDEN		
1. Schulden/leningen overheid	€	€
2. Schulden/leningen kredietinstellingen	€	€
3. Schulden aan groepsmaatschappijen	€	€
4. Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	€	€
5. Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	€	€
6. Overige schulden	€	€
Totaal langlopende schulden	0	0
G. KORTLOPENDE SCHULDEN		
1. Schulden aan overheid	€	€
2. Schulden aan kredietinstellingen	€	€
3. Schulden aan leveranciers	€	€
4. Schulden aan groepsmaatschappijen	€	€
5. Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	€	€
6. Belastingen en premies sociale verzekering	€	€
7. Schulden ter zake van pensioenen	€	€
8. Overige schulden	€	€
9. Overlopende passiva	€	€
Totaal kortlopende schulden	0	0
TOTAAL PASSIVA	0	0
Aanvullende specificatie over het totaal eigen vermogen (maakt geen onderdeel uit van de Balans en de jaarrekening):		
Volkshuisvestelijke bestemming op het eigen vermogen (vanwege het niet markt conform handelen in de DAEB-portefeuille) vanwege aanpassing doorexploitatie	0	0
Volkshuisvestelijke bestemming op het eigen vermogen (vanwege het niet markt conform handelen in de DAEB-portefeuille) vanwege aanpassing streefhuren	0	0

3.1 A1 Balans (geconsolideerde verbindingen)

ACTIVA (in € 1.000)	Verslagjaar	Vorig verslagjaar
A. VASTE ACTIVA		
I Immateriële vaste activa		
1. Bouwclaims	€	€
2. Goodwill	€	€
Totaal immateriële vaste activa	0	0

3.1 A3 Winst- en Verliesrekening Functioneel model (Enkelvoudig)

WINST- EN VERLIESREKENING (in € 1.000)	Verslagjaar	Vorig verslagjaar
Huuropbrengsten	0	0
Opbrengsten servicecontracten	0	0
Lasten servicecontracten	0	0
Overheidsbijdragen	0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	0	0
Lasten onderhoudsactiviteiten	0	0
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	0	0
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	0	0
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	0	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	0	0
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	0	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	0
Opbrengst overige activiteiten	0	0
Kosten overige activiteiten	0	0
Netto resultaat overige activiteiten	0	0
Overige organisatiekosten	0	0
Leefbaarheid	0	0
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	0	0
Saldo financiële baten en lasten	0	0
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	0	0
Belastingen	0	0
Resultaat deelnemingen	0	0
RESULTAAT NA BELASTINGEN	0	0

3.1 A2 Balans (geconsolideerde verbindingen)

PASSIVA (in € 1.000)	Verslagjaar	Vorig verslagjaar
C. GROEPSVERMOGEN		
5.. Eigen vermogen	€	€
6. Aandeel derden	€	€
Totaal groepsvermogen	0	0
D. EGALISATIEREKENING	€	€

II Vastgoedbeleggingen		
2. niet DAEB vastgoed in exploitatie	€	€
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	€	€
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	€	€
Totaal vastgoedbeleggingen	0	0
III Materiele Vaste Activa		
1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	€	€
IV Financiële vaste activa		
1. Deelnemingen in groepsmaatschappijen	€	€
2. Vorderingen op groepsmaatschappijen	€	€
3. Andere deelnemingen	€	€
4. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	€	€
5. Latente belastingvordering(en)	€	€
6. Leningen u/g	€	€
7. Overige effecten	€	€
8. Te vorderen BWS-subsidies	€	€
9. Overige vorderingen	€	€
Totaal financiële vaste activa	0	0
Som der vaste activa	0	0
B. VLOTTENDE ACTIVA		
I Voorraden		
1. Vastgoed bestemd voor de verkoop	€	€
2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	€	€
3. Overige voorraden	€	€
Totaal vlottende activa	0	0
II Onderhanden projecten	€	€
III Vorderingen		
1. Huurdebiteuren	€	€
2. Overheid	€	€
3. Vorderingen op deelnemingen	€	€
4. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	€	€
5. Latente belastingvordering(en)	€	€
6. Belastingen en premies sociale verzekeringen	€	€
7. Overige vorderingen	€	€
8. Overlopende activa	€	€
Totaal vorderingen	0	0
IV Effecten	€	€
V Liquide middelen	€	€
Som der vlottende activa	0	0
TOTAAL ACTIVA	0	0

G. KORTLOPENDE SCHULDEN		
1. Schulden aan overheid	0	0
2. Schulden aan kredietinstellingen	0	0
3. Schulden aan leveranciers	0	0
5. Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	0
6. Belastingen en premies sociale verzekering	0	0
7. Schulden ter zake van pensioenen	0	0
8. Overige schulden	0	0
9. Overlopende passiva	0	0
Totaal kortlopende schulden	0	0
TOTAAL PASSIVA	0	0

E. VOORZIENINGEN		
1. Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	€	€
2. Voorziening latente belastingverplichtingen	€	€
3. Voorziening pensioenen	€	€
4. Voorziening garantieverplichtingen	€	€
5. Voorziening reorganisatiekosten	€	€
6. Voorziening deelnemingen	€	€
7. Overige voorzieningen	€	€
Totaal voorzieningen	0	0
F. LANGLOPENDE SCHULDEN		
1. Schulden/leningen overheid	€	€
2. Schulden/leningen kredietinstellingen	€	€
3. Schulden aan groepsmaatschappijen	€	€
4. Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	€	€
5. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	€	€
6. Overige schulden	€	€
7. Interne Lening	€	€
Totaal langlopende schulden	0	0
G. KORTLOPENDE SCHULDEN		
1. Schulden aan overheid	€	€
2. Schulden aan kredietinstellingen	€	€
3. Schulden aan leveranciers	€	€
4. Schulden aan groepsmaatschappijen	€	€
5. Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	€	€
6. Belastingen en premies sociale verzekering	€	€
7. Schulden ter zake van pensioenen	€	€
8. Overige schulden	€	€
9. Overlopende passiva	€	€
Totaal kortlopende schulden	0	0
TOTAAL PASSIVA	0	0

3.1 A3 Winst- en Verliesrekening Functioneel model (Geconsolideerde verbindingen)

WINST- EN VERLIESREKENING (in € 1.000)	**Verslagjaar**	**Vorig verslagjaar**
Huuropbrengsten	€	€
Opbrengsten servicecontracten	€	€
Lasten servicecontracten	€	€
Overheidsbijdragen	€	€
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	€	€
Lasten onderhoudsactiviteiten	€	€
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	€	€
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	0	0
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	€	€
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	€	€
Toegerekende organisatiekosten	€	€
Toegerekende financieringskosten	€	€
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	€	€
Toegerekende organisatiekosten	€	€
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	€	€
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	0	0

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€	€
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€	€
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	€	€
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	€	€
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	0
Opbrengst overige activiteiten	€	€
Kosten overige activiteiten	€	€
Netto resultaat overige activiteiten	0	0
Overige organisatiekosten	€	€
Leefbaarheid	€	€
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	€	€
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	€	€
Rentelasten en soortgelijke kosten	€	€
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€	€
Rentelasten interne lening	€	€
Saldo financiële baten en lasten	0	0
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	0	0
Belastingen	€	€
Resultaat deelnemingen	€	€
RESULTAAT NA BELASTINGEN	0	0

3.1 B1 Balans (Geconsolideerd)

ACTIVA (in € 1.000)	**Verslagjaar**	**Vorig verslagjaar**
A. VASTE ACTIVA		
I Immateriële vaste activa		
1. Bouwclaims	€	€
2. Goodwill	€	€
Totaal immateriële vaste activa	0	0
II Vastgoedbeleggingen		
1. DAEB vastgoed in exploitatie	€	€
2. niet-DAEB vastgoed in exploitatie	€	€
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	€	€
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	€	€
Totaal vastgoedbeleggingen	0	0
III Materiele vaste activa		
1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	€	€
IV Financiële vaste activa		
1. Deelnemingen	€	€
2. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	€	€
3. Latente belastingvordering(en)	€	€
4. Leningen u/g	€	€
5. Overige effecten	€	€
6. Te vorderen BWS-subsidies	€	€
7. Overige vorderingen	€	€
Totaal financiële vaste activa	0	0
Som der vaste activa	0	0

B. VLOTTENDE ACTIVA		
I Voorraden		
1. Vastgoed bestemd voor de verkoop	€	€
2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	€	€
3. Overige voorraden	€	€
Totaal voorraden	0	0
II Onderhanden projecten	€	€
III Vorderingen		
1. Huurdebiteuren	€	€
2. Overheid	€	€
4. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	€	€
5. Latente belastingvordering(en)	€	€
6. Belastingen en premies sociale verzekeringen	€	€
7. Overige vorderingen	€	€
8. Overlopende activa	€	€
Totaal vorderingen	0	0
IV Effecten	€	€
V Liquide middelen	€	€
Som der vlottende activa	0	0
TOTAAL ACTIVA	0	0

3.1 B2 Balans (Geconsolideerd)

PASSIVA (in € 1.000)	**Verslagjaar**	**Vorig verslagjaar**
C. GROEPSVERMOGEN		
1. Eigen vermogen	0	0
2. Aandeel derden	0	0
Totaal groepsvermogen	0	0
D. EGALISATIEREKENING	0	0
E. VOORZIENINGEN		
1. Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	0	0
2. Voorziening latente belastingverplichtingen	0	0
3. Voorziening pensioenen	0	0
4. Voorziening garantieverplichtingen	0	0
5. Voorziening reorganisatiekosten	0	0
6. Voorziening deelnemingen	0	0
7. Overige voorzieningen	0	0
Totaal voorzieningen	0	0
F. LANGLOPENDE SCHULDEN		
1. Schulden/leningen overheid	0	0
2. Schulden/leningen kredietinstellingen	0	0
4. Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	0
5. Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	0
6. Overige schulden	0	0
Totaal langlopende schulden	0	0

3.1 B3 Winst- en Verliesrekening Functioneel model (Geconsolideerd)

WINST- EN VERLIESREKENING (in € 1.000)	Verslagjaar	Vorig verslagjaar
Huuropbrengsten	€	€
Opbrengsten servicecontracten	€	€
Lasten servicecontracten	€	€
Overheidsbijdragen	€	€
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	€	€
Lasten onderhoudsactiviteiten	€	€
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	€	€
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	0	0
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	€	€
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	€	€
Toegerekende organisatiekosten	€	€
Toegerekende financieringskosten	€	€
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	€	€
Toegerekende organisatiekosten	€	€
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	€	€
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	0	0
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€	€
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€	€
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	€	€
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	€	€
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	0
Opbrengst overige activiteiten	€	€
Kosten overige activiteiten	€	€
Netto resultaat overige activiteiten	0	0
Overige organisatiekosten	€	€
Leefbaarheid	€	€
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	€	€
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	€	€
Rentelasten en soortgelijke kosten	€	€
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€	€
Saldo financiële baten en lasten	0	0
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	0	0
Belastingen	€	€
Resultaat deelnemingen	€	€
RESULTAAT NA BELASTINGEN	0	0
Resultaat aandeel derden	€	€
Netto groepsresultaat na belastingen	0	0

3.1.3 Kasstroomoverzicht DAEB in toegelaten instelling (in € 1.000)

		Verslagjaar	Vorig verslagjaar
1.	**(A) Operationele activiteiten**		
	Ontvangsten:		
1.1	Huren	0	0
1.1.1	Zelfstandige huurwoningen DAEB	€	€
1.1.3	Onzelfstandig wooneenheden DAEB	€	€
1.1.5	Intramuraal DAEB	€	€
1.1.7	Maatschappelijk onroerend goed	€	€
1.1.8	Bedrijfsmatig onroerend goed	€	€
1.1.9	Parkeervoorzieningen DAEB	€	€
1.2	Vergoedingen	€	€
1.3	Overheidsontvangsten	€	€
1.4	Overige bedrijfsontvangsten	€	€
1.5	Renteontvangsten	*0*	*0*
1.5 a	Renteontvangsten (exclusief interne lening)	€	€
1.5 b	Renteontvangsten interne lening	€	€
	Saldo ingaande kasstromen	*0*	*0*
	Uitgaven:		
1.6	Erfpacht	€	€
1.7	Personeelsuitgaven	€	€
1.8	Onderhoudsuitgaven	€	€
1.9	Overige bedrijfsuitgaven	€	€
1.10 a	Renteuitgaven (exclusief interne lening)	€	€
1.11 a	Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	€	€
1.11 b	Verhuurdersheffing	€	€
1.12	Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	€	€
1.13	Vennootschapsbelasting	€	€
	Saldo uitgaande kasstromen	*0*	*0*
	Kasstroom uit operationele activiteiten	**0**	**0**
2.	**(B) (Des)investeringsactiviteiten**		
	MVA ingaande kasstroom A. DAEB en B. niet DAEB activiteiten		
2.1 A	Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	€	€
2.2 A	Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	€	€
2.4 A	Verkoopontvangsten grond	€	€
2.5 A	(Des)Investeringsontvangsten overig	€	€
	Tussentelling ingaande kasstroom MVA	*0*	*0*
	MVA uitgaande kasstroom A. DAEB en B. niet DAEB activiteiten		
2.6 A	Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	€	€
2.7 A	Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	€	€
2.8 A	Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	€	€
2.9 A	Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	€	€
2.11 A	Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	€	€
2.12 A	Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	€	€
2.13 A	Aankoop grond	€	€
2.14 A	Investeringen overig	€	€
2.15 A	Externe kosten bij verkoop	€	€
	Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	*0*	*0*
2.16	*Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA*	*0*	*0*
	FVA		
2.17.1	Ontvangsten verbindingen	€	€
2.17.2	Ontvangsten overig	€	€
2.17.3	Ontvangen aflossing interne lening	€	€
2.17.4	Dividend vanuit niet-Daeb	€	€
2.18.1	Uitgaven verbindingen	€	€
2.18.2	Uitgaven overig	€	€
2.18.3	Verstrekken interne lening	€	€
2.19	*Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA*	*0*	*0*
	Kasstroom uit (des)investeringen	**0**	**0**

3.	**(C) Financieringsactiviteiten**		
	Ingaand		
3.1.1	Nieuwe te borgen leningen	€	€
3.1.2	Nieuwe ongeborgde leningen DAEB-investeringen	€	€
	Uitgaand		
3.2.1	Aflossing geborgde leningen	€	€
3.2.2	Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investeringen	€	€
	Kasstroom uit financieringsactiviteiten	**0**	**0**
4.1	Mutatie liquide middelen	**0**	**0**
4.2	Wijziging kortgeldmutaties	€	€
	Liquide middelen per 1-1	€	€
	Liquide middelen per 31-12	0	0
toelichting:			

3.1.3 Kasstroomoverzicht niet-DAEB in toegelaten instelling (in € 1.000)

		Verslagjaar	Vorig verslagjaar
1.	**(A) Operationele activiteiten**		
	Ontvangsten:		
1.1	Huren	0	0
1.1.2	Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	€	€
1.1.4	Onzelfstandig wooneenheden niet-DAEB	€	€
1.1.6	Intramuraal niet-DAEB	€	€
1.1.8	Bedrijfsmatig onroerend goed	€	€
1.1.10	Parkeervoorzieningen niet-DAEB	€	€
1.2	Vergoedingen	€	€
1.3	Overheidsontvangsten	€	€
1.4	Overige bedrijfsontvangsten	€	€
1.5	Renteontvangsten	0	0
1.5 a	Renteontvangsten (exclusief interne lening)	€	€
1.5 b	Renteontvangsten interne lening	€	€
	Saldo ingaande kasstromen	0	0
	Uitgaven:		
1.6	Erfpacht	€	€
1.7	Personeelsuitgaven	€	€
1.8	Onderhoudsuitgaven	€	€
1.9	Overige bedrijfsuitgaven	€	€
1.10	Rente-uitgaven	0	0
1.10 a	Renteuitgaven (exclusief interne lening)	€	€
1.10 b	Renteuitgaven interne lening	€	€
1.11 a	Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	€	€
1.11 b	Verhuurdersheffing	€	€
1.12	Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	€	€
1.13	Vennootschapsbelasting	€	€
	Saldo uitgaande kasstromen	0	0
	Kasstroom uit operationele activiteiten	**0**	**0**
2.	**(B) (Des)investeringsactiviteiten**		
	MVA ingaande kasstroom A. DAEB en B. niet DAEB activiteiten		
2.1 B	Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	€	€
2.2 B	Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	€	€
2.3 B	Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	€	€
2.4 B	Verkoopontvangsten grond	€	€
2.5 B	(Des)Investeringsontvangsten overig	€	€
	Tussentelling ingaande kasstroom MVA	0	0

	MVA uitgaande kasstroom A. DAEB en B. niet DAEB activiteiten		
2.6 B	Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	€	€
2.7 B	Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	€	€
2.8 B	Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	€	€
2.9 B	Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	€	€
2.10 B	Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	€	€
2.11 B	Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	€	€
2.12 B	Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	€	€
2.13 B	Aankoop grond	€	€
2.14 B	Investeringen overig	€	€
2.15 B	Externe kosten bij verkoop	€	€
	Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	0	0
2.16	*Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA*	0	0
	FVA		
2.17.1	Ontvangsten verbindingen	€	€
2.17.2	Ontvangsten overig	€	€
2.17.3	Ontvangen aflossing interne lening	€	€
2.17.4	Dividend vanuit niet-DAEB verbindingen	€	€
2.18.1	Uitgaven verbindingen	€	€
2.18.2	Uitgaven overig	€	€
2.18.3	Verstrekken interne lening	€	€
2.18.4	Uitgaven dividend	€	€
2.19	*Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA*	0	0
	Kasstroom uit (des)investeringen	**0**	**0**
3.	**(C) Financieringsactiviteiten**		
	Ingaand		
3.1.3	Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	€	€
3.1.4	Ontvangen interne leningen	€	€
	Uitgaand	**0**	**0**
3.2.3	Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	€	€
3.2.4	Aflossing interne lening	€	€
	Kasstroom uit financieringsactiviteiten	**0**	**0**
4.1	Mutatie liquide middelen	**0**	**0**
4.2	Wijziging kortgeldmutaties	€	€
	Liquide middelen per 1-1	€	€
	Liquide middelen per 31-12	0	0
toelichting:			

3.1.3 Kasstroomoverzicht toegelaten instelling (in € 1.000)

		Verslagjaar	Vorig verslagjaar
1.	**(A) Operationele activiteiten**		
	Ontvangsten:		
1.1	Huren	0	0
1.1.1	Zelfstandige huurwoningen DAEB	0	0
1.1.2	Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	0	0
1.1.3	Onzelfstandig wooneenheden DAEB	0	0
1.1.4	Onzelfstandig wooneenheden niet-DAEB	0	0
1.1.5	Intramuraal DAEB	0	0
1.1.6	Intramuraal niet-DAEB	0	0
1.1.7	Maatschappelijk onroerend goed	0	0
1.1.8	Bedrijfsmatig onroerend goed	0	0
1.1.9	Parkeervoorzieningen DAEB	0	0
1.1.10	Parkeervoorzieningen niet-DAEB	0	0

1.2	Vergoedingen	0	0
1.3	Overheidsontvangsten	0	0
1.4	Overige bedrijfsontvangsten	0	0
1.5	Renteontvangsten	0	0
1.5 a	Renteontvangsten (exclusief interne lening)	0	0
1.5 b	Renteontvangsten interne lening	0	0
	Saldo ingaande kasstromen	*0*	*0*
	Uitgaven:		
1.6	Erfpacht	0	0
1.7	Personeelsuitgaven	0	0
1.8	Onderhoudsuitgaven	0	0
1.9	Overige bedrijfsuitgaven	0	0
1.10	Renteuitgaven (exclusief interne lening)	0	0
1.11 a	Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	0	0
1.11 b	Verhuurdersheffing	0	0
1.12	Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	0	0
1.13	Vennootschapsbelasting	0	0
	Saldo uitgaande kasstromen	*0*	*0*
	Kasstroom uit operationele activiteiten	**0**	**0**
2.	**(B) (Des)investeringsactiviteiten**		
	MVA ingaande kasstroom A. DAEB en B. niet DAEB activiteiten		
2.1 A	Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	0	0
2.1 B	Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	0	0
2.2 A	Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	0	0
2.2 B	Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	0	0
2.3 B	Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	0	0
2.4 A	Verkoopontvangsten grond	0	0
2.4 B	Verkoopontvangsten grond	0	0
2.5 A	(Des)Investeringsontvangsten overig	0	0
2.5 B	(Des)Investeringsontvangsten overig	0	0
	Tussentelling ingaande kasstroom MVA	*0*	*0*
	MVA uitgaande kasstroom A. DAEB en B. niet DAEB activiteiten		
2.6 A	Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	0	0
2.6 B	Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	0	0
2.7 A	Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	0	0
2.7 B	Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	0	0
2.8 A	Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0
2.8 B	Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0
2.9 A	Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0
2.9 B	Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0
2.10 B	Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0
2.11 A	Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	0
2.11 B	Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	0
2.12 A	Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	0
2.12 B	Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	0
2.13 A	Aankoop grond	0	0
2.13 B	Aankoop grond	0	0
2.14 A	Investeringen overig	0	0
2.14 B	Investeringen overig	0	0
2.15 A	Externe kosten bij verkoop	0	0
2.15 B	Externe kosten bij verkoop	0	0
	Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	*0*	*0*
2.16	*Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA*	*0*	*0*
	FVA		
2.17.1	Ontvangsten verbindingen	0	0
2.17.2	Ontvangsten overig	0	0
2.17.3	Ontvangen aflossing interne lening	0	0
2.17.4	Dividend vanuit niet-DAEB verbindingen	0	0

2.18.1	Uitgaven verbindingen	0	0
2.18.2	Uitgaven overig	0	0
2.18.3	Verstrekken interne lening	0	0
2.19	*Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA*	*0*	*0*
	Kasstroom uit (des)investeringen	**0**	**0**
3.	**(C) Financieringsactiviteiten**		
	Ingaand		
3.1.1	Nieuwe te borgen leningen	0	0
3.1.2	Nieuwe ongeborgde leningen DAEB-investeringen	0	0
3.1.3	Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	0	0
	Uitgaand		
3.2.1	Aflossing geborgde leningen	0	0
3.2.2	Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investeringen	0	0
3.2.3	Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	0	0
3.2.5	Aflossing bestaande leningen u/g die van de ti	0	0
	Kasstroom uit financieringsactiviteiten	**0**	**0**
4.1	Mutatie liquide middelen	**0**	**0**
4.2	Wijziging kortgeldmutaties	0	0
	Liquide middelen per 1-1	0	0
	Liquide middelen per 31-12	0	0
toelichting:			

3.1.3 Kasstroomoverzicht niet-DAEB in verbindingen (in € 1.000)

		Verslagjaar	Vorig verslagjaar
1.	**(A) Operationele activiteiten**		
	Ontvangsten:		
1.1	Huren	0	0
1.1.2	Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	€	€
1.1.4	Onzelfstandig wooneenheden niet-DAEB	€	€
1.1.6	Intramuraal niet-DAEB	€	€
1.1.8	Bedrijfsmatig onroerend goed	€	€
1.1.10	Parkeervoorzieningen niet-DAEB	€	€
1.2	Vergoedingen	€	€
1.3	Overheidsontvangsten	€	€
1.4	Overige bedrijfsontvangsten	€	€
1.5	Renteontvangsten (exclusief interne lening)	€	€
	Saldo ingaande kasstromen	0	0
	Uitgaven:		
1.6	Erfpacht	€	€
1.7	Personeelsuitgaven	€	€
1.8	Onderhoudsuitgaven	€	€
1.9	Overige bedrijfsuitgaven	€	€
1.10	Renteuitgeven	0	0
1.10 a	Renteuitgaven (exclusief interne lening)	€	€
1.10 b	Renteuitgaven interne lening	€	€
1.11 a	Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	€	€
1.11 b	Verhuurdersheffing	€	€
1.12	Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	€	€
1.13	Vennootschapsbelasting	€	€
	Saldo uitgaande kasstromen	0	0
	Kasstroom uit operationele activiteiten	**0**	**0**

2.	**(B) (Des)investeringsactiviteiten**			
	MVA ingaande kasstroom A. DAEB en B. niet DAEB activiteiten			
2.1 B	Verkoopontvangsten bestaande huur, w oon- en niet w oongelegenheden	€		€
2.2 B	Verkoopontvangsten w oongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	€		€
2.3 B	Verkoopontvangsten nieuw bouw , w oon- en niet w oongelegenheden	€		€
2.4 B	Verkoopontvangsten grond	€		€
2.5 B	(Des)Investeringsontvangsten overig	€		€
	Tussentelling ingaande kasstroom MVA	0		0
	MVA uitgaande kasstroom A. DAEB en B. niet DAEB activiteiten			
2.6 B	Nieuw bouw huur, w oon- en niet w oongelegenheden	€		€
2.7 B	Woningverbetering, w oon- en niet w oongelegenheden	€		€
2.8 B	Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	€		€
2.9 B	Aankoop, w oon- en niet w oongelegenheden	€		€
2.10 B	Nieuw bouw verkoop, w oon- en niet w oongelegenheden	€		€
2.11 B	Aankoop w oongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	€		€
2.12 B	Sloopuitgaven, w oon- en niet w oongelegenheden	€		€
2.13 B	Aankoop grond	€		€
2.14 B	Investeringen overig	€		€
2.15 B	Externe kosten bij verkoop	€		€
	Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	0		0
2.16	*Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA*	0		0
	FVA			
2.17.1	Ontvangsten verbindingen	€		€
2.17.2	Ontvangsten overig	€		€
2.18.1	Uitgaven verbindingen	€		€
2.18.2	Uitgaven overig	€		€
2.18.4	Uitgaven dividend	€		€
2.19	*Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA*	0		0
	Kasstroom uit (des)investeringen	**0**		**0**
3.	**(C) Financieringsactiviteiten**			
	Ingaand			
3.1.3	Nieuw e ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	€		€
3.1.4	Ontvangen interne leningen	€		€
	Uitgaand			
3.2.3	Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	€		€
3.2.4	Aflossing interne lening	€		€
3.2.5	Aflossing bestaande leningen u/g die van de ti	€		€
	Kasstroom uit financieringsactiviteiten	**0**		**0**
4.1	Mutatie liquide middelen	**0**		**0**
4.2	Wijziging kortgeldmutaties	€		€
	Liquide middelen per 1-1	**€**		**€**
	Liquide middelen per 31-12	0		0
toelichting:				

3.2 Toelichting op de enkelvoudige balans- en Winst- en Verliesrekening

3.2.1 Toelichtingen kasstroomoverzicht

A1 Toelichting kasstroomoverzicht DAEB in Toegelaten instelling (in € 1.000)		verslagjaar	vorig verslagjaar
a.	door corporatie toegerekende renteuitgaven aan investeringen	€	€
b.	geactiveerde productie tbv eigen bedrijf (verkoop, sloop, nieuw bouw , aankoop en w oningverbetering)	€	€
c 1.	deel personeelsuitgaven (1.7) w at betrekking heeft op onderhoud	€	€
c 2.	toerekening overige kasstromen aan onderhoud	€	€
d 1.	deel personeelsuitgaven (1.7) w at betrekking heeft op leefbaarheid	€	€
d 2.	toerekening overige kasstromen aan leefbaarheid	€	€

A2 Toelichting kasstroomoverzicht niet-DAEB in Toegelaten instelling (in € 1.000)		verslagjaar	vorig verslagjaar
a.	door corporatie toegerekende renteuitgaven aan investeringen	€	€
b.	geactiveerde productie tbv eigen bedrijf (verkoop, sloop, nieuw bouw , aankoop en w oningverbetering)	€	€
c 1.	deel personeelsuitgaven (1.7) w at betrekking heeft op onderhoud	€	€
c 2.	toerekening overige kasstromen aan onderhoud	€	€
d 1.	deel personeelsuitgaven (1.7) w at betrekking heeft op leefbaarheid	€	€
d 2.	toerekening overige kasstromen aan leefbaarheid	€	€

A3 Toelichting kasstroomoverzicht verbindingen (in € 1.000)		verslagjaar	vorig verslagjaar
a.	door corporatie toegerekende renteuitgaven aan investeringen	€	€
b.	geactiveerde productie tbv eigen bedrijf (verkoop, sloop, nieuw bouw , aankoop en w oningverbetering)	€	€
c 1.	deel personeelsuitgaven (1.7) w at betrekking heeft op onderhoud	€	€
c 2.	toerekening overige kasstromen aan onderhoud	€	€
d 1.	deel personeelsuitgaven (1.7) w at betrekking heeft op leefbaarheid	€	€
d 2.	toerekening overige kasstromen aan leefbaarheid	€	€

EV Toelichting kasstroomoverzicht Toegelaten instelling (enkelvoudig) (in € 1.000)		verslagjaar	vorig verslagjaar
a.	door corporatie toegerekende renteuitgaven aan investeringen	€	€
b.	geactiveerde productie tbv eigen bedrijf (verkoop, sloop, nieuw bouw , aankoop en w oningverbetering)	€	€
c 1.	deel personeelsuitgaven (1.7) w at betrekking heeft op onderhoud	€	€
c 2.	toerekening overige kasstromen aan onderhoud	€	€
d 1.	deel personeelsuitgaven (1.7) w at betrekking heeft op leefbaarheid	€	€
d 2.	toerekening overige kasstromen aan leefbaarheid	€	€

3.2 Toelichting op de enkelvoudige Balans en Winst- en Verliesrekening

3.2.2 t/m 3.2.5: Vervallen

3.2.6: Verkochte woongelegenheden onder voorwaarden en niet verkochte (nieuwbouw) woningen

Zijn er tot en met het verslagjaar w oongelegenheden onder voorw aarden (Koopgarant, MGE e.d.) verkocht en/of aangekocht		J/N
Zo ja,	Hoeveel verkochte nieuw bouw w oongelegenheden onder voorw aarden zijn ultimo verslagjaar in de balans verantw oord	#
	Hoeveel verkochte bestaande w oongelegenheden onder voorw aarden zijn ultimo verslagjaar in de balans verantw oord	#
	Aantal verkochte w oongelegenheden onder voorw aarden verantw oord in de balans ultimo verslagjaar	0
Zijn er ultimo verslagjaar opgeleverde of nog in aanbouw zijnde, maar nog niet verkochte (nieuw bouw) koopw oongelegenheden in de balans opgenomen (het gaat ook om bestaande w oongelegenheden)?		J/N
Zo ja, w elk aantal nog te verkopen inmiddels w el opgeleverde nieuw bouw koopw oongelegenheden zijn opgenomen?		#
	w at is de hiervoor opgenomen balansw aarde ultimo het verslagjaar (in € 1.000)	€
	w elk aantal nog te verkopen in aanbouw zijnde nieuw bouw koopw oongelegenheden zijn opgenomen?	#
	w at is de hiervoor opgenomen balansw aarde ultimo het verslagjaar (in € 1.000)	€
	w elk aantal nog te verkopen bestaande koopw oongelegenheden VOV ingekocht voor doorverkoop, maar nog niet doorverkocht zijn opgenomen?	#
	w at is de hiervoor opgenomen balansw aarde ultimo het verslagjaar (in € 1.000)	€

3.2.7: Latente belastingvorderingen

Zijn er ultimo verslagjaar latente belastingvorderingen opgenomen?		J/N
Zo ja,	Voor w elke w aarde is - de vorming van - een latente belastingvordering opgenomen:	in € 1.000
	a. In de balans	€
	b. Welk bedrag van de latente belastingvordering heeft betrekking op verschillen tussen de commerciële en fiscale w aardering van de activa?	€

3.2.8 t/m 3.2.11 vervallen

3.2 Toelichting op de enkelvoudige Balans en Winst- en Verliesrekening

3.2.13: Specificatie belegde gelden (de balansposten; leningen u/g, effecten (FVA), overige financiële vaste activa en effecten (in € 1.000)

Omvang van de bedoelde belegde gelden in de enkelvoudige balans	0
aantal te specificeren beleggingen	#

naam instelling	aard van de balanspost	aard van de belegging	jaar en bedrag van de vrijval (balanswaarde in € 1.000)					toelichting op de balanspost	balanswaarde 31 december (in € 1.000)
			2018	2019	2020	2021	2022		
	(keuzemenu)	(keuzemenu)	€	€	€	€	€		€
	1 effecten FVA	1 aandelen	€	€	€	€	€		€
	2 overige FVA	2 bedrijfsobligaties	€	€	€	€	€		€
	3 Effecten VIA	3 beleggingsfonds	€	€	€	€	€		€
	4 Leningen u/g FVA	4 deposito	€	€	€	€	€		€
		5 gestructureerde producten	€	€	€	€	€		€
		6 opties	€	€	€	€	€		€
		7 staatsobligaties	€	€	€	€	€		€
		8 anders	€	€	€	€	€		€
Totaal belegde gelden									0

Toelichting:

3.3 Toelichting verbindingen

3.3.1 Verbindingen (in € 1.000)	Verslagjaar
A. Aanvullende informatie verbindingen:	
c. Wat is de omvang van het geplaats en gestort vermogen (totaal van de verbinding (in € 1.000)	€
d. Wat is de omvang van het agio (totaal van de verbinding (in € 1.000)	€
e. Hoe kwalificeert de verbinding zich; deelneming met invloed van betekenis (1), deelneming zonder invloed van betekenis (2), joint venture (3), overige effecten (4), overig (5).	1/2/3/4/5
Hoe kwalificeert de verbinding haar rechtsvorm; BV (1), NV (2), CV (3), VOF (4), vereniging (5), stichting (6), overig (7).	1/2/3/4/5/6/7
Kwalificeert de verbinding haar positie als dochtermaatschappij?	J/N
f. Kwalificeert de verbinding zich als groepsmaatschappij? Zo ja, g. invullen	J/N
g. Is de groepsmaatschappij geconsolideerd? Zo nee, toelichting geven voor deze bijzondere situatie. Zo ja, h. invullen	J/N
Toelichting:	
h. Op welke wijze is de groepsmaatschappij geconsolideerd; 1. integraal 2. proportioneel	1/2
i. Ressorteert de verbinding rechtstreeks onder de Ti?	J/N
B. Financiële gegevens over de verbinding (in € 1.000)	
a. Balansgegevens; wat is het eigen vermogen (totaal eigen vermogen van de verbinding)	€
Balansgegevens; wat is het balanstotaal (balanstotaal van de verbinding)	€
b. Jaaromzet (totaal jaaromzet van de verbinding)	€
c. Jaarresultaat (totaal jaarresultaat van de verbinding)	€
d. Kapitaaldeelname (rechtstreekse deelname van de Toegelaten Instelling in de verbinding, incl. gestort agio)	€
e. Verstrekte leningen (rechtstreekse verstrekking van de Toegelaten Instelling aan de verbinding)	€
f. Rekening Courant (rechtstreekse verstrekking van de Toegelaten Instelling in de verbinding)	€
g. Verstrekte garantie (rechtstreekse garantie door de Toegelaten Instelling aan de verbinding)	€
h. Verstrekte garantie (rechtstreekse garantie door de verbinding aan derden)	€
i. Totaal van het nominale bedrag van schulden aan derden van VoF's	€
j. Verkregen garantie (rechtstreekse garantie door derde aan verbinding)	€
C. Percentage deelname Toegelaten Instelling in de verbinding	
a. Percentage kapitaaldeelname van de Toegelaten instelling in de verbinding	%
b. Voor welk percentage is de Toegelaten Instelling gerechtigd in het jaarresultaat	%
c. Voor welk percentage is de financiering afkomstig van deToegelaten Instelling	%

[1] meerdere antwoorden mogelijk; bepalend voor vervolgvragen vanaf 3.3.2

3.3.2 (2.1) Ontwikkeling voorraad woongelegenheden in verslagjaar verbindingen per gemeente

Verbinding (pull down cfm opgave bij 3.3.1) 0

Gemeente dVi (keuze mogelijkheden: per gemeente of alle gemeenten) 0

Verslagjaar	Zelfstandige huurwoningen				Onzelfstandig woon-eenheden	Intramuraal (zorgvastgoed)	Totaal	Totaal corporatie verslagjaar
	goedkoop Wht	betaalbaar Wht	duur tot huurtoeslag-grens Wht	duur boven huurtoeslag-grens Wht				
	tot en met	tot en met	tot en met	boven				
	€ 414,02	€ 635,05	€ 710,68	€ 710,68				
Aantal begin jaar gemeente	0	0	0	0	0	0	0	0
Overheveling op basis van het definitieve scheidingsvoorstel	#	#	#	#	#	#	0	0
Nieuwbouw huur (productie bestemd voor eigen verhuur)	#	#	#	#	#	#	0	0
Aankoop van:								
- eigen verbindingen	#	#	#	#	#	#	0	0
- toegelaten instellingen	#	#	#	#	#	#	0	0
- gemeenten	#	#	#	#	#	#	0	0
- overigen	#	#	#	#	#	#	0	0
Verkoop aan toekomstige bewoners:								
- zittende huurders	#	#	#	#	#	#	0	0
- overige natuurlijke personen	#	#	#	#	#	#	0	0
Verkoop aan andere instellingen:								
- eigen verbindingen	#	#	#	#	#	#	0	0
- toegelaten instellingen	#	#	#	#	#	#	0	0
- beleggers	#	#	#	#	#	#	0	0
- overigen	#	#	#	#	#	#	0	0
Sloop	#	#	#	#	#	#	0	0
Saldo overige mutaties	#	#	#	#	#	#	0	0
Aantal einde jaar gemeente	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal alle gemeenten	0	0	0	0	0	0	0	
Nieuwbouw koop							#	0
Verbeteringen > € 20.000,-							#	0

1) Onzelfstandige woongelegenheden bevat overige wooneenheden, standplaatsen en woonwagens waarbij intramuraal (zorgvastgoed) separaat wordt uitgevraagd

3.3.3: (2.2 A) Samenstelling niet woongelegenheden verbindingen in verslagjaar

Verbinding (pull down cfm opgave bij 3.3.1) 0

Gemeente 0

Categorie: niet woongelegenheden	Aantal in eigendom DAEB Ti	Aantal in eigendom niet-DAEB Ti	Totaal aantal in eigendom	aantal m² DAEB	aantal m² niet-DAEB
C1: Parkeervoorzieningen	#	#	0	m²	m²
C2: Maatschappelijk onroerend goed	#	#	0	m²	m²
C3: Bedrijfsmatig onroerend goed	#	#	0	m²	m²
Totaal niet woongelegenheden	0	0	0	m²	m²
Totaal verhuureenheden			0		

Toelichting:

Gemeente: Maak uw keuze

3.3.4: (2.2 B1) Verhuurgegevens verslagjaar verbindingen

	Zelfstandige huurwoningen
Huurverhoging in procenten per 1 juli (verslagjaar)	%

3.3.4: (2.2 B2) Verhuurgegevens verslagjaar verbindingen (DAEB en niet-DAEB)

Verbinding: Maak uw keuze

	Zelfstandige huur-woningen	Onzelfstandig overige wooneen-heden	Intramuraal (zorgvastgoed)	Niet-woongelegenheden		
				Parkeervoor-zieningen	MOG	BOG
Huurachterstand	%	%	%	%	%	%
Huurderving als gevolg van marktomstandigheden	%	%	%	%	%	%
Huurderving als gevolg van projectleegstand	%	%	%	%	%	%
Huurderving als gevolg van oninbaarheid	%	%	%	%	%	%
Mutatiegraad	%	%	%	%	%	%
Gemiddelde huurprijs in verhouding tot de gemiddelde maximaal redelijke huurprijs per 1 juli	%					
Huurverhoging in procenten per 1 juli	%					
Huursom verslagjaar (in € 1.000)	€					

3.3.5: (2.2 C) Specificatie woongelegenheden verbindingen naar bouwvorm en bouwperiode

Gemeente									Maak uw keuze
								totaal gemeente	totaal verbinding
Aantal woongelegenheden in eigendom verbinding ultimo verslagjaar								0	0
Verslagjaar			Zelfstandige eengezins-woningen	Zelfstandige meergezinswoningen: etagebouw zonder lift (t/m vier	etagebouw met lift (t/m vier	hoogbouw	Onzelfstandig woon-eenheden 1)	Intramuraal (zorgvastgoed)	Totaal	Totaal verbinding verslagjaar
Tot 1945			#	#	#	#	#	#	0	0
1945 - 1959			#	#	#	#	#	#	0	0
1960 - 1969			#	#	#	#	#	#	0	0
1970 - 1979			#	#	#	#	#	#	0	0
1980 - 1989			#	#	#	#	#	#	0	0
1990 - 1999			#	#	#	#	#	#	0	0
2000 - 2009			#	#	#	#	#	#	0	0
2010 en later			#	#	#	#	#	#	0	0
Totaal			0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal alle gemeenten			0	0	0	0	0	0	0	

1) Overige wooneenheden, standplaatsen en woonwagens

3.3.6 t/m 3.3.12 vervallen

3.4 Toelichting op de geconsolideerde of enkelvoudige balans- en Winst- en Verliesrekenig

3.4.1: Financiële vaste en vlottende activa geconsolideerd of enkelvoudig1

	Verslagjaar
A2. Rente instrumenten1	
? Zijn er ultimo het verslagjaar extendible leningen in bezit?	J/N
Zo ja, wat is de actuele waarde van het embedded derivaat (in € 1.000)	€
? Is deze balanswaarde opgenomen onder F. Langlopende schulden, 6. Overige schulden?	J/N
Zo nee, onder welke balanspost wel?	
A3. Overig financieel beleid1	
a. 1 Is er sprake van verstrekte en/of toegezegde achtergestelde leningen u/g?	J/N
Zo ja, Wat is de balanswaarde na eventuele afboeking van deze achtergestelde leningen u/g per ultimo het verslagjaar (in € 1.000)	€
Zo ja, toelichten	
Toelichting	
a. 2. Is er sprake van ontvangen en/of toegezegde achtergestelde leningen o/g? Zo ja, toelichten.	J/N
Zo ja, Wat is de balanswaarde na eventuele afboeking van deze ontvangen achtergestelde leningen o/g per ultimo het verslagjaar (in € 1.000)	€
Zo ja, toelichten	
Toelichting	
b. Heeft de toegelaten instelling tot zekerheid verpanding van beleggingen, huurpenningen en/of andere bezittingen plaatsgevonden die niet al zijn genoemd in de module Bezit en WOZ-waarde?	J/N
Zo ja, toelichten	
Toelichting	
c.1. Is er over een aansluitende periode van twaalf maanden sprake van een renterisico uit herfinanciering en renteconversies groter dan 15% van de leningenportefeuille?	J/N
Zo ja, toelichten	
Toelichting	
c.2. Zijn er leningen o/g die niet door het WSW zijn geborgd of gevrijwaard? (in € 1.000)	J/N
Zo ja, specificatie en modaliteiten van deze leningen in de bijlage vermelden ultimo het verslagjaar (in € 1.000) (specificatie 3.4.1 A3 c2)	€
d. Zijn er bij verbindingen leningen met een, niet door middel van derivaten afgedekte, variabele rente?	J/N
Zo ja, wat is de hoogte van deze uitstaande schulden (kortlopend en langlopend) met variabele rente, niet afgedekt (met een rentederivaat)' (in € 1.000)	€
e. Is er sprake van een kredietfaciliteit? (bijvoorbeeld in de vorm van een bankkrediet en/of rekeningen-courant, kasgeldleningen)	J/N
Zo ja, Tot welk bedrag kan van dit krediet gebruik worden gemaakt (in € 1.000)	€
Zo ja, Geldt voor de faciliteit een tijdslimiet?	J/N
Zo ja, Zijn hiervoor nog aanvullende zekerheden gesteld of andere voorwaarden van toepassing?	J/N
Zo ja, toelichten	
toelichting	

B. Grondposities1

Is er sprake van grondposities?	J/N
	0
	Verslagjaar
Zo ja, Totaal in balans opgenomen	€
Wat is de waarde van mogelijk contractueel overeengekomen en off-balance opgenomen grondposities (in € 1.000)	€
Worden er risico's verwacht als gevolg van de grondposities	J/N
Zo ja, voor welk bedrag (in € 1.000)	€
toelichting	

verloop grondposities	in balans opgenomen		off balance opgenomen	
waarde ultimo voorgaand verslagjaar (in € 1.000)	€		€	
voorraadmutaties (in € 1.000)	€		€	
waardemutaties (in € 1.000)	€		€	
waarde ultimo verslagjaar (in € 1.000)	€		€	
verloop grondposities	bouw-bestemming	geen bouw-bestemming	bouw-bestemming	geen bouw-bestemming
aantal m² ultimo voorgaand verslagjaar	0	0	0	0
voorraadmutaties (in m²)	0	0	0	0
wijziging in bouwbestemming (in m²)	0	0	0	0
aantal m² ultimo verslagjaar	0	0	0	0

[1] Enkelvoudig indien geen geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening is opgesteld

3.4.1: Financiële vaste en vlottende activa geconsolideerd of enkelvoudig1

of gevrijwaard1

Aantal leningen die niet door het WSW zijn geborgd c.q. gevrijwaard. #

Naam deelnemer	Lening of kredietfaciliteit	Lening-nummer	Geldnemer	Type vast/ variabel	Eur Renteperiode indien van toepassing	Euribor opslag %	Rente-percentage	Aflosvorm	Ingangs-datum	Einddatum contract	Nominaal schuldrestant ultimo verslagjaar (in € 1.000)	Coupon-frequentie	Coupon-datum 1	Coupon-datum 2	Naam financier	Gegaran-deerd door	Overige op-merkingen

[1] Enkelvoudig indien geen geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening is opgesteld

3.4.2: Personele bezetting1	**Verslagjaar**
Wat is het aantal formatieplaatsen inclusief bestuur (fte's uitsluitend toegelaten instelling)?	#
Wat is het aantal formatieplaatsen inclusief bestuur (fte's toegelaten instelling inclusief, indien van toepassing,	#

3.4.4: Wijziging opgave vorig verslagjaar geconsolideerd of indien niet aanwezig enkelvoudig1

Wijkt de beginbalans in het verslagjaar af van de vorig jaar opgegeven eindbalans?	J/N
Indien er een verschil is dient dit toegelicht te worden:	**Verslagjaar**
is dit een gevolg van een stelselwijziging	J/N
is dit een gevolg van foutenherstel	J/N
overig	J/N

Toelichting:

3.4 Toelichting op de geconsolideerde of enkelvoudige balans- en Winst- en Verliesrekening*

HOOFDSTUK 3. FINANCIELE VERANTWOORDING

3.4 Toelichting op de geconsolideerde of enkelvoudige* Balans en Winst- en Verliesrekening

3.4.5 Specificatie bezoldiging topfunctionarissen en andere functionarissen voor zover bezoldigd boven het WNT-

*** Enkelvoudig indien geen geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening is opgesteld**
****Voor verslagjaar 2017 is voor wat betreft de bezoldiging het volgend wettelijk kader van toepassing (zie ook www.topinkomens.nl of www.overheid.nl):**

Wet van 15 november 2012, houdende regels inzake de normering van bezoldigingen van topfunctionarissen in de publieke en semipublieke sector (Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector)
Regeling van de Minister voor Wonen en Rijksdienst van 22 november 2013, nr. 2013 – 0000717365, houdende vaststelling van de indeling van de toegelaten instellingen volkshuisvesting in klassen met daarbij toepasselijke bezoldigingsmaxima ten aanzien van hun topfunctionarissen (Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014)
Besluit van 6 december 2012 tot uitvoering van de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (Uitvoeringsbesluit WNT)
Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 11 december 2014, nr. 2014-0000 104920, houdende regels over de bezoldiging en de uitkeringen wegens beëindiging van het dienstverband in de
Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 7 december 2016, nr. 2016-0000772257, houdende vaststelling van het Controleprotocol WNT 2016 (Regeling Controleprotocol WNT 2016) http://wetten.overheid.nl/BWBR0038912/2017-01-01
Besluit van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 19 april 2017, nr. 2017-177221, houdende vaststelling van beleidsregels inzake de toepassing van de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector in verband met de inwerkingtreding van de Evaluatiewet WNT (Beleidsregels WNT 2017 bij inwerkingtreding van de Evaluatiewet WNT)

Topfunctionarissen zijn, kort gezegd, degenen die behoren tot het hoogste uitvoerende of toezichthoudende orgaan, of de laag daaronder, en in die rol verantwoordelijk zijn voor de gehele instelling of rechtspersoon. Ook extern ingehuurde topfunctionarissen vallen onder de WNT zodra zij in een aaneengesloten periode van 18 maanden zes maanden of meer de functie van een topfunctionaris vervullen (https://www.topinkomens.nl/voor-wnt-instellingen). Zie voor officiele definities de vigerende wet en regelgeving.

Indien de toegelaten instelling in de loop van verslagjaar 2017 is gefuseerd, dient de verantwoording van de bezoldigingsgegevens voor de fusiepartners separaat plaats te vinden.

a.: Bezoldigingsmaximum op grond van Regeling bezoldigingsmaxima t.i. volkshuisvesting.
Het wettelijk normbedrag voor de bezoldiging in 2017 is vastgesteld in de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014. Het maximum is afhankelijk van de voor de toegelaten
De bezoldiging van een topfunctionaris van een toegelaten instelling bedraagt per bezoldigingsklasse ten hoogste:

	Maximale bezoldiging (in euro)
A	€ 84.000
B	€ 95.000
C	€ 106.000
D	€ 114.000
E	€ 132.000
F	€ 151.000
G	€ 170.000
H	€ 181.000

Aangeven in welke klasse (A tot en met H) topfunctionarissen bezoldigd dienen te worden — Keuze

			I	II	...	Totaal
b.:	**Specificatie van bezoldigingen hoger dan € 1.500 op jaarbasis aan leidinggevende topfunctionarissen, gewezen topfunctionarissen en interim leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf 13e maand van functievervulling* (afronding op € 1)**					
	* let op: de bezoldiging t/m 12 maanden van interim leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking specificeren in blok d, en toezichthoudende topfunctionarissen in blok e.					
	aantal (gewezen) topfunctionarissen met bezoldiging hoger dan € 1.500 op jaarbasis	Aantal				
	Van een gewezen topfunctionaris is sprake indien de functionaris in het verleden - maar na 1 januari 2013 - een functie als topfunctionaris heeft bekleed, en bij beëindiging van deze functievervulling bij dezelfde instelling of rechtspersoon een functie als niet-topfunctionaris is gaan vervullen. Gedurende deze periode van functievervulling in de andere functie kwalificeert de functionaris als gewezen topfunctionaris.					
I	naam		tekst	tekst	tekst	
II	beloning plus belastbare onkostenvergoedingen [1]		€	€	€	€
III	beloningen betaalbaar op termijn		€	€	€	€
	Totaal bezoldiging (gewezen) topfunctionarissen met bezoldiging hoger dan 1.500)		€	€	€	€
IV	functiecategorie		Pulldown	Pulldown	Pulldown	
	de functie of functies					
	Eerste dag van het dienstverband in het verslagjaar[2]		dd/mm/jjjj	dd/mm/jjjj	dd/mm/jjjj	
	Laatste dag van het dienstverband in het verslagjaar		dd/mm/jjjj	dd/mm/jjjj	dd/mm/jjjj	
V	De duur (in dagen) van het dienstverband in het verslagjaar [3]		Aantal	Aantal	Aantal	
VI	de omvang (Fte's) van het dienstverband in het verslagjaar [4]		Aantal	Aantal	Aantal	

[1] De 'beloning plus belastbare onkostenvergoedingen' vormt samen met de 'beloningen betaalbaar op termijn' de bezoldiging. Indien de functie anders wordt vervuld dan op grond van een dienstbetrekking, wordt onder bezoldiging verstaan de som van vergoedingen voor het vervullen van de functie (exclusief BTW). Onverschuldigde betalingen die bij de vaststelling van de jaarrekening al geheel waren terugbetaald, hoeven niet te worden meegeteld in de totale bezoldiging. In

[2] Voor een interim leidinggevende topfunctionaris van wie de dertiende maand van het dienstverband in 2017 begon, vult u hier de eerste dag van deze dertiende maand in.

[3] De duur van het dienstverband en de functievervulling betreft het aantal dagen dat de topfunctionaris in dienst is geweest dan wel de functie heeft vervuld in het verslagjaar. In het geval dit dienstverband/de functievervulling gedurende het gehele verslagjaar liep (van 01-01-2017 t/m 31-12-2017) betreft dit 365 dagen. Deze gegevens dienen overeen te komen met de duur van het dienstverband zoals dit in de jaarrekening is vermeld.

[4] Gebruik maximaal drie cijfers achter de komma. Bij zeer kleine dienstverbanden waarvan de omvang moeilijk is vast te stellen, mag worden uitgegaan van een minimumomvang van 0,025 fte. De omvang van het dienstverband is maximaal 1,0 fte.

	Hoeveel bedraagt het individueel WNT-maximum? [5]	€	€	€
	Vul (eventuele) overschrijding in (Indien niet van toepassing svp € 0 (nul) invullen)	€	€	€
	Zo ja, betreft dit een onverschuldigde betaling die wordt teruggevorderd in 2018?	J/N	J/N	J/N
	Zo ja, is de overschrijding gevolg van een gerechtelijke uitspraak?	J/N	J/N	J/N
	Zo ja, is de overschrijding het gevolg van het overgangsrecht?	J/N	J/N	J/N
	Zo ja, heeft de overschrijding naast bovenstaande (nog) een andere oorzaak?	J/N	J/N	J/N
	Zo ja, Toelichting: welke andere oorzaak	tekst	tekst	tekst

[5] Individueel WNT-maximum = (x-a-b)/365, waarbij x = het voor de instelling geldende WNT bezoldigingsmaximum, a is deeltijdfactor (maximaal 1,0 fte) en b = functieduur in dagen

c.:	**Specificatie van de verrichte uitkeringen wegens beëindiging van het dienstverband aan topfunctionarissen (afronding op € 1)**		I	II	...	Totaal
	Dit invoerblad ook gebruiken wanneer er sprake is van een uitkering wegens beëindiging dienstverband van leden van de RvC.					
	aantal topfunctionarissen	Aantal				
I	naam		tekst	tekst	tekst	
II	de in het boekjaar verrichte uitkeringen wegens beëindiging van het dienstverband		€	€	€	€
	Totaal overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging van het dienstverband[1]		€	€	€	€
III	de functie of functies die tijdens het dienstverband zijn bekleed					
IV	het jaar waarin het dienstverband is geëindigd		Jaar (jjjj)	Jaar (jjjj)	Jaar (jjjj)	
	Omvang dienstverband (in fte) in 12 kalendermaanden voorafgaand aan beëindiging					
	Hoeveel bedraagt het individueel WNT-maximum? [2]		€	€	€	
	Vul (eventuele) overschrijding in (indien niet van toepassing svp € 0 (nul) invullen)		€	€	€	
	Zo ja, betreft dit een onverschuldigde betaling die wordt teruggevorderd in 2018?		J/N	J/N	J/N	
	Zo ja, heeft de overschrijding naast bovenstaande nog een andere oorzaak?		J/N	J/N	J/N	
	Zo ja, Toelichting: Motivering per topfunctionaris indien er nog een andere oorzaak is.		tekst	tekst	tekst	

1 Alle aan de topfunctionaris gedane ontslaguitkeringen moeten worden vermeld met uitzondering van uitkeringen die rechtstreeks, dwingend en eenduidig voortvloeien uit een wettelijk voorschrift, collectieve arbeidsovereenkomst of een andere collectieve regeling (zie ook art. 4, tweede lid Uitvoeringsregeling WNT) dan wel uit een rechtelijke uitspraak (zie ook artikel 5, vijfde lid, onderdeel d Uitvoeringsregling WNT). Onverschuldigde betalingen die bij de vaststelling van de jaarrekening al geheel waren terugbetaald, hoeven niet te worden meegeteld. In dat geval kunt u ij ' overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging van het dienstverband' het bedrag opnemen waarop het (terugbetaalde) onverschuldigde bedrag al in mindering is gebracht.

2 Niet meer dan de bezoldiging over de 12 maanden voorafgaand aan de beëindiging dienstverband exclusief belastbare onkostenvergoedingen tot een maximum van € 75.000 naar rato van het dienstverband. Dat maximum is dus € 75.000 vermenigvuldigd met een deeltijdfactor (maximaal 1,0 fte). In geval van een ontslaguitkering aan een toezichthoudende topfunctionaris rekent u met 0,15 fte voor een voorzitter en 0,1 fte voor een lid van een toezichthoudend orgaan.

d.:	**Specificatie van bezoldigingen hoger dan € 1.500 op jaarbasis aan (interim) topfunctionarissen zonder dienstbetrekking in kalendermaand 1 t/m 12 (afronding op € 1).** [1]		I	II	...	Totaal
	Voor een leidinggevende topfunctionaris zonder dienstbetrekking (bijvoorbeeld gedetacheerde of extern ingehuurde topfunctionarissen die de functie interim vervullen) geldt een specifieke normering voor de eerste 12 maanden waarin de functie wordt vervuld. Deze normering bestaat uit twee onderdelen: een maximum uurtarief en eenindividueel toepasselijk bezoldigingsmaximum gebaseerd op het aantal kalendermaanden waarin is gewerkt. Vanaf de 13e maand waarin de functie wordt vervuld, geldt de reguliere normering. De bezoldiging vanaf de 13e kalendermaand neemt u daarom op onder b. De periode van de					
	aantal interim topfunctionarissen met een bezoldiging hoger dan € 1.500 op jaarbasis	Aantal				
I	naam		tekst	tekst	tekst	
II	Uitgekeerde bezoldiging exclusief BTW in 2017 (voor zover behorend tot eerste 12 kalendermaanden functievervulling)[2]		€	€	€	€
	Totaal uitgekeerde bezoldiging exclusief BTW in gehele periode t/m kalendermaand 12 (inclusief bezoldiging over eventueel relevante kalendermaanden voor 2017)[2]		€	€	€	
III	de functie of functies		tekst	tekst	tekst	
	Eerste dag van de functievervulling zonder dienstbetrekking (kan voor 2017 vallen)		dd/mm/jjjj	dd/mm/jjjj	dd/mm/jjjj	
	Laatste dag van de functievervulling zonder dienstbetrekking (uiterlijk de laatste dag van de eerste 12 maanden functievervulling)		dd/mm/jjjj	dd/mm/jjjj	dd/mm/jjjj	
IV	Aantal kalendermaanden waarin functievervulling vóór 2017 [3]		Aantal	Aantal	Aantal	
	Aantal kalendermaanden waarin functievervulling in 2017		Aantal	Aantal	Aantal	
	Totaal aantal uren functievervulling		Aantal	Aantal	Aantal	

1 In totaal (vóór 2017 en in 2017) mogen maximaal 12 maanden verantwoord worden in deze tabel. Indien de functievervulling na de twaalfde kalendermaand doorloopt de functionaris tevens in onderdeel b vermelden. De einddatum in onderdeel d is dan de laatste dag van de twaalfde kalendermaand; de aanvangsdatum in onderdeel b is de eerste dag van de dertiende kalendermaand.

2 Indien er sprake is van onverschuldigde betalingen die ten tijde van de vaststelling van de jaarrekening al geheel zijn terugbetaald, kunt u bij de gevraagde uitgekeerde bezoldiging volstaan met het bedrag waarop het (terugbetaalde) onverschuldigde bedrag al in mindering is gebracht.

3 Alle kalendermaanden waarin de functie geheel of gedeeltelijk is vervuld tellen als volledige maand mee voor de bepaling van het aantal maanden en voor de bepaling van het bezoldigingsmaximum. Kalendermaanden waarin in het geheel niet is gewerkt tellen niet mee.

Individueel toepasselijk WNT-bezoldigingsmaximum gehele periode t/m kalendermaand 12 (inclusief eventueel relevante kalendermaanden voor 2017)[4]	€	€	€	
Vul (eventuele) overschrijding in (indien niet van toepassing svp € 0 (nul) invullen)[5]	€	€	€	
Zo ja, betreft dit een onverschuldigde betaling die wordt teruggevorderd in 2018?				
Zo ja, heeft de overschrijding nog een andere oorzaak?	J/N	J/N	J/N	
Motivering per interim functionaris met overschrijding.	tekst	tekst	tekst	

4 Het individueel toepasselijke WNT-bezoldigingsmaximum is afhankelijk van het aantal gewerkte kalendermaanden en het jaar waarin deze kalendermaanden vallen. In 2017 is het bezoldigingsmaximum gelijk aan de som van € 24.500 per gewerkte kalendermaand voor de de eerste zes kalendermaanden, en € 18.500 voor de volgende maanden (maximaal 6). Voor maanden gewerkt in 2016 zijn de normbedragen respectievelijk: € 24.000 en € 18.000.

5 *Er kan zowel een overschrijding zijn van het individueel WNT-maximum als van het maximum uurtarief. Bij overschrijding van het uurtarief, is de totale overschrijding het teveel betaalde bedrag per uur maal het aantal uren dat de functie is vervuld. Als voor beide normeringen een overschrijding bestaat, noteert u alleen het hoogste bedrag.*

e.:	**Specificatie van bezoldigingen hoger dan € 1.500 op jaarbasis aan toezichthoudende topfunctionarissen (voorzitter en leden RvC) (afronding op € 1)**		I	II	...	Totaal
	aantal toezichthoudende topfunctionarissen met een bezoldiging hoger dan € 1.500 op jaarbasis	Aantal				
I	naam		tekst	tekst	tekst	
II	functie (keuze uitsluitend voorzitter of lid)		voorz./lid	voorz./lid	voorz./lid	
III	beloning plus belastbare onkostenvergoedingen[1]		€	€	€	€
	beloningen betaalbaar op termijn		€	€	€	€
	Totale bezoldiging, excl. BTW		€	€	€	€
	Eerste dag van de functievervulling in het verslagjaar		dd/mm/jjjj	dd/mm/jjjj	dd/mm/jjjj	
	Laatste dag van de functievervulling in het verslagjaar		dd/mm/jjjj	dd/mm/jjjj	dd/mm/jjjj	
VI	De duur (in dagen) van de functievervulling in het verslagjaar		Aantal	Aantal	Aantal	
	Hoeveel bedraagt het individueel WNT-maximum?[2]		€	€	€	
	Vul (eventuele) overschrijding in. Indien niet van toepassing svp € 0 (nul) invullen)		€	€	€	
	Zo ja, betreft dit een onverschuldigde betaling die wordt teruggevorderd in 2018?		J/N	J/N	J/N	
	Zo ja, is de overschrijding het gevolg van een gerechtelijke uitspraak?		J/N	J/N	J/N	
	Zo ja, is de overschrijding het gevolg van het overgangsrecht?		J/N	J/N	J/N	
	Zo ja, heeft de overschrijding naast bovenstaande nog een andere oorzaak?		J/N	J/N	J/N	
	Motivering van overschrijding per toezichthoudend topfunctionaris		tekst	tekst	tekst	

1 Indien er onverschuldigde betalingen waren die ten tijde van de vaststelling van de jaarrekening al geheel zijn terugbetaald, kunt u bij de gevraagde beloning plus belastbare onkostenvergoedingen volstaan met het bedrag waarop het (terugbetaalde) onverschuldigde bedrag al in mindering is gebracht.

2 Individueel WNT-maximum = 15% (voorzitter) of 10% (lid) van (x · b)/365 waarbij: x = het voor instelling geldende WNT-bezoldigingsmaximum en b = functieduur in kalenderdagen

f:	**Verantwoording over leidinggevende, toezichthoudende en gewezen topfunctionarissen met een bezoldiging van ten hoogste € 1.500 op jaarbasis**		I	II	...	Totaal
	Dit vragenblok betreft alle leidinggevende, toezichthoudende en gewezen topfunctionarissen die op jaarbasis ten hoogste € 1.500 aan bezoldiging ontvangen. Een gewezen topfunctionaris is een functionaris die na 1 januari 2013 een functie als topfunctionaris heeft bekleed en na beëindiging van deze functie een functie als niet-topfunctionaris is gaan vervullen bij dezelfde instelling of rechtspersoon.					
	Aantal (gewezen) topfunctionarissen met een bezoldiging van ten hoogste € 1.500 op jaarbasis	Aantal				
	Naam		tekst	tekst	tekst	
	Functie (voor toezichthoudende topfunctionarissen s.v.p. uitsluitend voorzitter RvC of lid RvC invullen)		tekst	tekst	tekst	

g:	**specificatie van de bezoldiging aan functionarissen, niet zijnde topfunctionarissen, indien herrekend naar een voltijds dienstverband op jaarbasis hoger dan het wettelijk normbedrag ad € 181.000 (2017) . (afronding op €1)[1]**		I	II	...	Totaal
	aantal van deze functionarissen	Aantal				
I	aanduiding functionaris 1, 2 etc.		tekst	tekst	tekst	
II	beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		€	€	€	€
III	Beloningen betaalbaar op termijn		€	€	€	€
Totaal bezoldiging			€	€	€	€
IV	de functie of functies		tekst	tekst	tekst	
	Eerste dag van het dienstverband in het verslagjaar		dd/mm/jjjj	dd/mm/jjjj	dd/mm/jjjj	
	Laatste dag van het dienstverband in het verslagjaar		dd/mm/jjjj	dd/mm/jjjj	dd/mm/jjjj	
V	De duur (in dagen) van het dienstverband in het verslagjaar [1]		Aantal	Aantal	Aantal	
	de omvang (Fte's) van het dienstverband in het verslagjaar		Aantal	Aantal	Aantal	
	Vul overschrijding in (indien niet van toepassing svp € 0 (nul) invullen)		€	€	€	
	Zo ja, is de overschrijding het gevolg van arbeidsvoorwaardelijke afspraken?		J/N	J/N	J/N	
	Zo ja, heeft de overschrijding naast bovenstaande nog een andere oorzaak?		J/N	J/N	J/N	
	Motivering per functionaris, niet zijnde topfunctionaris, indien de totaal bezoldiging herrekend naar een voltijds dienstverband op jaarbasis hoger ligt dan het wettelijk normbedrag ad € 181.000 (2017)		tekst	tekst	tekst	

1 Niet-topfunctionarissen die in een voorgaand jaar een bezoldiging boven het WNT-drempelbedrag hadden maar in 2017 niet, hoeft u niet op te nemen.

HOOFDSTUK 4 WAARDERING BEZIT

4.1 Specificatie bedrijfswaarde toegelaten instelling

4.1A Specificatie bedrijfswaarde toegelaten instelling

4.1.1: Specificatie bedrijfswaarde door te exploiteren woongelegenheden DAEB (in € 1.000)	Zelfstandige huurwoningen	Onzelfstandig overige woon-eenheden 1)	Totaal
	1	*2*	*3*
I. Aantal verhuureenheden (in eigendom)	0	0	0
II. Bedrijfswaarde			
Contante waarde huren	€	€	€
Contante waarde huurderving	€	€	€
Saldo	€	€	€
Contante waarde bijdragen	€	€	€
Contante waarde overige inkomsten	€	€	€
Contante waarde restwaarde	€	€	€
Contante waarde onderhoudsuitgaven	€	€	€
Contante waarde overige exploitatie-uitgaven	€	€	€
Contante waarde verbeteruitgaven	€	€	€
Contante waarde overige uitgaven	€	€	€
Contante waarde verhuurdersheffing	€	€	€
Contante waarde saneringsheffing	€	€	€
Bedrijfswaarde	€	€	€
Gemiddelde restant levensduur	0	0	

1) Overige wooneenheden, standplaatsen en woonwagens

4.1.2: Woongelegenheden DAEB met bijzondere bestemming en overige in de bedrijfswaarde opgenomen posten (in € 1.000)	Verkoop	Sloop	Investerings-ingrepen	Totaal
	1	*2*	*3*	*4*
I. Aantal verhuureenheden (in eigendom)				
Aantal zelfstandige huurwoningen	0	0	0	0
Aantal overig onzelfstandige wooneenheden 1)	0	0	0	0
II. Bedrijfswaarde				
Contante waarde huren	€	€	€	€
Contante waarde huurderving	€	€	€	€
Saldo	€	€	€	€
Contante waarde bijdragen	€	€	€	€
Contante waarde inkomsten uit verkoop	€	€	€	€
Contante waarde overige inkomsten	€	€	€	€
Contante waarde restwaarde	€	€	€	€
Contante waarde onderhoudsuitgaven	€	€	€	€
Contante waarde overige exploitatie-uitgaven	€	€	€	€
Contante waarde verbeteruitgaven	€	€	€	€
Contante waarde overige uitgaven	€	€	€	€
Contante waarde verhuurdersheffing	€	€	€	€
Contante waarde saneringsheffing	€	€	€	€
Bedrijfswaarde	€	€	€	€
Gemiddelde restant levensduur	0	0	0	

1) Overige wooneenheden, standplaatsen en woonwagens

4.1.3: Specificatie bedrijfswaarde niet woongelegenheden DAEB (in € 1.000)	Niet woongelegen-heden
	1
I. Aantal verhuureenheden (in eigendom)	0
II. Bedrijfswaarde	
Contante waarde huren	€
Contante waarde huurderving	€
Saldo	€
Contante waarde bijdragen	€
Contante waarde inkomsten uit verkoop	€
Contante waarde overige inkomsten	€
Contante waarde restwaarde	€
Contante waarde onderhoudsuitgaven	€
Contante waarde overige exploitatie-uitgaven	€
Contante waarde verbeteruitgaven	€
Contante waarde overige uitgaven	€
Contante waarde verhuurdersheffing	€
Contante waarde saneringsheffing	€
Bedrijfswaarde	€
Gemiddelde restant levensduur	0

4.1.4: Specificatie bedrijfswaarde verhuureenheden niet DAEB in TI (in € 1.000)	Woongelegen-heden	niet woongelegen-heden	Totaal
	1	2	3
I. Aantal verhuureenheden (in eigendom)	0	0	0
II. Bedrijfswaarde			
Contante waarde huren	€	€	€
Contante waarde huurderving	€	€	€
Saldo	€	€	€
Contante waarde bijdragen	€	€	€
Contante waarde inkomsten uit verkoop	€	€	€
Contante waarde overige inkomsten	€	€	€
Contante waarde restwaarde	€	€	€
Contante waarde onderhoudsuitgaven	€	€	€
Contante waarde overige exploitatie-uitgaven	€	€	€
Contante waarde verbeteruitgaven	€	€	€
Contante waarde overige uitgaven	€	€	€
Contante waarde verhuurdersheffing	€	€	€
Contante waarde saneringsheffing	€	€	€
Bedrijfswaarde	€	€	€
Gemiddelde restant levensduur	0	0	

4.1.5: Totaal bedrijfswaarde toegelaten instelling (in € 1.000)	Verslagjaar	Vorig verslagjaar
I. Aantal verhuureenheden (in eigendom)	0	0
II. Bedrijfswaarde		
Contante waarde huren	€	€
Contante waarde huurderving	€	€
Saldo	€	€
Contante waarde bijdragen	€	€
Contante waarde inkomsten uit verkoop	€	€
Contante waarde overige inkomsten	€	€
Contante waarde restwaarde	€	€
Contante waarde onderhoudsuitgaven	€	€
Contante waarde overige exploitatie-uitgaven	€	€
Contante waarde verbeteruitgaven	€	€
Contante waarde overige uitgaven	€	€
Contante waarde verhuurdersheffing	€	€
Contante waarde saneringsheffing	€	€
Bedrijfswaarde	€	€
Gemiddelde restant levensduur	0	0

Toelichting:					

4.1.6: Rentabiliteitswaardecorrectie toegelaten instelling (in € 1.000)	Verslagjaar	Vorig verslagjaar
Rentabiliteitswaardecorrectie nominaal in de balans opgenomen	€	€
Wat is de omvang van de nominaal in de balans opgenomen agio van de leningen	€	€
Effect marktwaarde embedded derivaten op vermogen	€	€
Wat is de marktwaarde van de leningen	€	€

4.1.7: Leningenportefeuille toegelaten instelling	Verslagjaar	Vorig verslagjaar
Gemiddelde looptijd leningenportefeuille	0	€
Gemiddelde rentepercentage leningenportefeuille	%	%
Duration nominaal in de balans opgenomen leningen	0	0

4.1.8: Renteafspraken toegelaten instelling (in € 1.000)

	toekomstige jaren				
	2017	2018	2019	2020	2021
a. voor welk te financieren volume zijn al afspraken gemaakt	€	€	€	€	€
b. wat wordt het effect op de rentabiliteitswaardecorrectie (rwc) hierbij	€	€	€	€	€
c. welk volume van de bestaande leningenportefeuille ondergaat een renteconversie	€	€	€	€	€
d. voor welk volume zijn al afspraken gemaakt	€	€	€	€	€
e. wat is het effect op de rwc hierbij (reeds opgenomen in 4.1.6 nominaal in de balans opgenomen leningen)	€	€	€	€	€

4.1B Specificatie bedrijfswaarde geconsolideerd

4.1.5: Totaal bedrijfswaarde toegelaten instelling (in € 1.000)	Verslagjaar	Vorig verslagjaar
I. Aantal verhuureenheden (in eigendom)	0	0
II. Bedrijfswaarde		
Contante waarde huren	0	0
Contante waarde huurderving	0	0
Saldo	0	0
Contante waarde bijdragen	0	0
Contante waarde inkomsten uit verkoop	0	0
Contante waarde overige inkomsten	0	0
Contante waarde restwaarde	0	0
Contante waarde onderhoudsuitgaven	0	0
Contante waarde overige exploitatie-uitgaven	0	0
Contante waarde verbeteruitgaven	0	0
Contante waarde overige uitgaven	0	0
Contante waarde verhuurdersheffing	0	0
Contante waarde saneringsheffing	0	0
Bedrijfswaarde	0	0
Gemiddelde restant levensduur	0	0

4.1.4 Specificatie bedrijfswaarde verhuureenheden niet DAEB in verbindingen (in € 1.000)	Woongelegen-heden	niet woongelegen-heden	Totaal
	1	*2*	*3*
I. Aantal verhuureenheden (in eigendom)	#	#	0

II. Bedrijfswaarde			
Contante waarde huren	€	€	0
Contante waarde huurderving	€	€	0
Saldo	€	€	0
Contante waarde bijdragen	€	€	0
Contante waarde inkomsten uit verkoop	€	€	0
Contante waarde overige inkomsten	€	€	0
Contante waarde restwaarde	€	€	0
Contante waarde onderhoudsuitgaven	€	€	0
Contante waarde overige exploitatie-uitgaven	€	€	0
Contante waarde verbeteruitgaven	€	€	0
Contante waarde overige uitgaven	€	€	0
Contante waarde verhuurdersheffing	€	€	0
Contante waarde saneringsheffing	€	€	0
Bedrijfswaarde	0	0	0
Gemiddelde restant levensduur	#	#	

4.1.5: Totaal bedrijfswaarde geconsolideerd (in € 1.000)	**Verslagjaar**	**Vorig verslagjaar**
I. Aantal verhuureenheden (in eigendom)	0	0
II. Bedrijfswaarde		
Contante waarde huren	0	0
Contante waarde huurderving	0	0
Saldo	0	0
Contante waarde bijdragen	0	0
Contante waarde inkomsten uit verkoop	0	0
Contante waarde overige inkomsten	0	0
Contante waarde restwaarde	0	0
Contante waarde onderhoudsuitgaven	0	0
Contante waarde overige exploitatie-uitgaven	0	0
Contante waarde verbeteruitgaven	0	0
Contante waarde overige uitgaven	0	0
Contante waarde verhuurdersheffing	0	0
Contante waarde saneringsheffing	0	0
Bedrijfswaarde	0	0
Gemiddelde restant levensduur	#	0
Toelichting:		

4.1.9 A Specificatie verloopstaat bedrijfswaarde toegelaten instelling (in € 1.000)

	DAEB	**niet-DAEB**	**Totaal**
Bedrijfswaarde vorig verslagjaar	€	€	0
Autonome ontwikkeling			
Vrijval kasstromen verslagjaar	€	€	0
Effect een jaar opschuiven	€	€	0
Subtotaal autonome ontwikkeling	0	0	0
Voorraadmutaties verslagjaar			
Verkoop	€	€	0
Sloop	€	€	0
Nieuwbouw	€	€	0
Aankoop	€	€	0
Classificatiewijzigingen	€	€	0
Overige voorraadmutaties	€	€	0
Subtotaal voorraadmutaties	0	0	0

Parameterwijzigingen			
Indexaties	€	€	0
Disconteringsvoet	€	€	0
Levensduur	€	€	0
subtotaal parameterwijzigingen	0	0	0
Wijzigingen exploitatiebeleid			
Huur	€	€	0
Huurderving	€	€	0
Overige ontvangsten	€	€	0
Onderhoudsuitgaven	€	€	0
Personeelsuitgaven	€	€	0
Overige bedrijfsuitgaven	€	€	0
Erfpacht	€	€	0
Verhuurderheffing	€	€	0
Restw aarde	€	€	0
Subtotaal w ijzigingen exploitatiebeleid	0	0	0
Wijzigingen (des)investeringsbeleid			
Verkoop	€	€	0
Sloop	€	€	0
verbeteringen	€	€	0
Subtotaal w ijzigingen exploitatiebeleid	0	0	0
Bedrijfsw aarde verslagjaar	0	0	0
Toelichting:			

4.1.9 B Specificatie verloopstaat bedrijfswaarde geconsolideerd (in € 1.000)

	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Bedrijfsw aarde vorig verslagjaar	€	€	0
Autonome ontwikkeling			
Vrijval kasstromen verslagjaar	€	€	0
Effect een jaar opschuiven	€	€	0
Subtotaal autonome ontw ikkeling	0	0	0
Voorraadmutaties verslagjaar			
Verkoop	€	€	0
Sloop	€	€	0
Nieuw bouw	€	€	0
Aankoop	€	€	0
Classificatiew ijzigingen	€	€	0
Overige voorraadmutaties	€	€	0
Subtotaal voorraadmutaties	0	0	0
Parameterwijzigingen			
Indexaties	€	€	0
Disconteringsvoet	€	€	0
Levensduur	€	€	0
subtotaal parameterwijzigingen	0	0	0

Wijzigingen exploitatiebeleid			
Huur	€	€	0
Huurderving	€	€	0
Overige ontvangsten	€	€	0
Onderhoudsuitgaven	€	€	0
Personeelsuitgaven	€	€	0
Overige bedrijfsuitgaven	€	€	0
Erfpacht	€	€	0
Verhuurderheffing	€	€	0
Restw aarde	€	€	0
Subtotaal w ijzigingen exploitatiebeleid	0	0	0
Wijzigingen (des)investeringsbeleid			
Verkoop	€	€	0
Sloop	€	€	0
verbeteringen	€	€	0
Subtotaal w ijzigingen exploitatiebeleid	0	0	0
Bedrijfsw aarde verslagjaar	0	0	0
Toelichting:			

4.2 Toelichting waardering bezit toegelaten instelling

4.2.1: Uitgangspunten en parameters bedrijfswaarde toegelaten instelling

Wordt de bedrijfsw aarde postnumerando (post), medionumerando (medio) of prenumerando (pre) bepaald: post/medio/pre

Algemene uitgangspunten voor DAEB en niet-DAEB

Aantal prognosejaren: #

	Prognosejaren						
	eerste	tweede	derde	vierde	vijfde	zesde	vervolg .....etc..
Stijging variabele lasten	%	%	%	%	%	%	%
Stijging onderhoudslasten	%	%	%	%	%	%	%
Wijkt het gehanteerde disconteringspercentage af van 5,00%?	j/n						
Zo ja, Disconteringspercentage (vast % voor alle prognosejaren)	%						

Toelichting:

A. voor het DAEB bezit

Aantal prognosejaren: #

Uitgangspunten en parameters bedrijfswaarde DAEB	Prognosejaren						
	eerste	tweede	derde	vierde	vijfde	zesde	vervolg .....etc..
Reguliere huurstijging (exclusief harmonisatie)	%	%	%	%	%	%	%
Huurstijging als gevolg van harmonisatie	%	%	%	%	%	%	%
Toegepaste huurstijging (totaal inclusief harmonisatie)	%	%	%	%	%	%	%
Huurderving	%	%	%	%	%	%	%

Toelichting:

B. voor het niet-DAEB bezit

Aantal prognosejaren: #

Uitgangspunten en parameters bedrijfswaarde niet-DAEB	Prognosejaren						
	eerste	tweede	derde	vierde	vijfde	zesde	vervolg .....etc..
Reguliere huurstijging (exclusief harmonisatie)	%	%	%	%	%	%	%
Huurstijging als gevolg van harmonisatie	%	%	%	%	%	%	%
Toegepaste huurstijging (totaal inclusief harmonisatie)	%	%	%	%	%	%	%
Huurderving	%	%	%	%	%	%	%

Toelichting:

4.2 A Toelichting waardering bezit toegelaten instelling

4.2.4	**Marktwaarde in verhuurde staat (x € 1.000)**		
	Welk (software)model is gebruikt voor de bepaling van de marktwaarde?	tekst	
	welke variant van waarderingshandboek is gehanteerd voor:	tekst	
	- Wonen regulier	Basis / Full	
	- Wonen Heterogeen	Basis / Full	
	- BOG / MOG	Basis / Full	
	- Parkeren	Basis / Full	
	- Intramuraal zorgvastgoed	Basis / Full	
	- Overig	Basis / Full	toelichting:

4.2.4	**Marktwaarde in verhuurde staat (x € 1.000)**	**DAEB**					
		Zelfstandige woongelegenheden	**Onzelfstandige woongelegenheden**	**Intramuraal zorgvastgoed**	**MOG**	**BOG**	**Parkeer-voorzieningen**
	Aantal EGW	#					
	Aantal MGW	#					
	Aantal studenteneenheden	#	#				
	Aantal extramurale zorg	#					
	Aantal eenheden	0	#	#	0	0	0
	Aantal m2 (VVO, BVO of GVO zie toelichting)	#	#	#	0	0	0
	Netto Marktwaarde	€	€	€	€	€	€
	Marktwaarde obv 100% doorexploitatie	€					€
	Marktwaarde obv 100% uitpondscenario	€					€
	Gegevens						
	Totale actuele contracthuur op het moment van waarderen	€	€	€	€	€	€
	Totale markthuur op het moment van waarderen	€	€	€	€	€	€
	Totale leegwaarde op het moment van waarderen	€					€
	Gemiddelde leegstand	%	%	%	%	%	%
	% Doorexploiteren (rest is uitponden)	%					%
	Gemiddelde restant looptijd contracten MOG/BOG				#	#	
	Parameters						
	Gemiddelde disconteringsvoet	%	%	%	%	%	%
	Stijgingsparameters	*1e prognosejaar*	*2e prognosejaar*	*3e prognosejaar*	*4e prognosejaar*	*5e prognosejaar*	*0*
	gemiddelde leegwaardestijging per vhe (alleen woongelegenheden)	%	%	%	%	%	0

4.2.4	**Marktwaarde in verhuurde staat (x € 1.000)**	**Niet-DAEB**					
		Zelfstandige woongelegenheden	**Onzelfstandige woongelegenheden**	**Intramuraal zorgvastgoed**	**MOG**	**BOG**	**Parkeer-voorzieningen**
	aantal EGW	#					
	aantal MGW	#					
	aantal studenteneenheden	#	#				
	aantal extramurale zorg	#					
	Aantal eenheden	-	#	#	0	0	0
	aantal m2 (VVO, BVO of GVO zie toelichting)	#	#	#	0	0	0
	Netto Marktwaarde	€	€	€	€	€	€
	Marktwaarde obv 100% doorexploitatie	€					€
	Marktwaarde obv 100% uitpondscenario	€					€
	Gegevens						
	Totale actuele contracthuur op het moment van waarderen	€	€	€	€	€	€
	Totale markthuur op het moment van waarderen	€	€	€	€	€	€
	Totale leegwaarde op het moment van waarderen	€					€
	Gemiddelde leegstand	%	%	%	%	%	%
	% Doorexploiteren (rest is uitponden)	%					%
	Gemiddelde restant looptijd contracten MOG/BOG				#	#	
	Parameters						
	Gemiddelde disconteringsvoet	%	%	%	%	%	%

HOOFDSTUK 5 OVERIGE (VOLKSHUISVESTELIJKE) VERANTWOORDING

5.1 Verkoop van huur- en koopwoningen in het verslagjaar per bezitsgemeente

5.1: Verkoop van huur- en koopwoningen in het verslagjaar per bezitsgemeente 1)					
Gemeente					Keuzelijst
Verkoop huur- en koopwoningen		geen korting	korting 1-10%	korting 10-20%	korting 20-30%	korting 30% e.v.
Hoeveel bestaande (huur)woningen heeft u verkocht en met welke korting?		#	#	#	#	#
Hoeveel koopwoningen heeft u verkocht en met welke korting?		#	#	#	#	#
Verstrekking van startersleningen (in € 1.000)						Verslagjaar
Hoeveel startersleningen zijn in het verslagjaar verstrekt?						#
Wat is de totale omvang van de daarmee gemoeide bedragen?						€
(1) Ook die van alle verbindingen van de corporatie.						

5.2

Vervallen

5.3 Kwaliteitsbeleid

			Lasten (in € 1.000) verslagjaar 1)
Lasten onderhoudsactiviteiten 3.1 A3 functioneel model			€
A: Klachtenonderhoud (2)			€
B: Mutatieonderhoud (3)			€
C: Planmatig onderhoud (4)			€
Totaal lasten			€
1) Lasten: onderhoud in het verslagjaar (ongeacht of deze ten laste van de voorziening onderhoud dan wel direct ten laste van het			
2) Klachtenonderhoud: onderhoud dat wordt uitgevoerd naar aanleiding van klachten/reparatieverzoeken van bewoners of gebruikers.			
3) Mutatieonderhoud: onderhoud dat noodzakelijk is om de woongelegenheden na mutatie weer verhuurbaar te maken.			
4) Planmatig onderhoud: onderhoud dat de toegelaten instelling in een meerjarenonderhoudsplanning heeft opgenomen, waaronder ook			
		aantallen	investeringen (in € 1.000) verslagjaar
Investeringen in gerealiseerde woningverbetering totaal 5)			€
Aantal waarvan met energiebesparende maatregelen met minimaal twee labelsprongen		#	
Aantal waarvan voor ouderen geschikt gemaakte woningen met een investering vanaf €		#	
5) Woningverbetering betreft een investering waarbij kwaliteit aan de woning wordt toegevoegd (vaak met huurverhoging), zonder het eventuele (groot)onderhoudsdeel.			
6) Zodat deze ouderen langer zelfstandig kunnen blijven wonen in hun huidige woning.			

5.4 Leefbaarheid

Gemeente	0	
		Lasten (in € 1.000) verslagjaar
Leefbaarheid		
Splitsing activiteiten op gemeenteniveau		
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk (Btiv art. 51, lid1a) per gemeente		€
Leefbaarheidsbijdrage aanleg/onderhoud kleinschalige infrastructuur (Btiv, artt. 51, lid 1b) per gemeente		€
Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid (Btiv, art. 51, lid c)		€
Overige leefbaarheidsbijdragen		€
Totaal leefbaarheid verslagjaar per gemeente		€
Aantal DAEB-woongelegenheden in bezit van TI in betreffende gemeente		#
Zijn er met betreffende gemeente prestatie-afspraken gemaakt over deze bijdragen aan de leefbaarheid?		J/N
Totaal leefbaarheid verslagjaar alle gemeenten		€
Specificatie leefbaarheid op instellingsniveau		
Lasten leefbaarheid 3.1 A3 functioneel model		€
Gemiddeld bedrag aan lasten per DAEB-verhuureenheid, besteed door de Ti, voor leefbaarheid (inclusief bijbehorende personeelskosten)		€
Onder de post overheidsbijdragen in de winst- en verliesrekening opgenomen ontvangsten voor leefbaarheid		€
Heeft de corporatie in het verslagjaar meer dan € 127,01 per DAEB-woning uitgegeven aan leefbaarheid, zoals verwoord in BTIV art. 51, lid 1, inclusief de personeelslasten voor huismeesters maar exclusief de zaken en diensten die betrekking hebben op de huismeester voor zover die vallen onder het 'Besluit servicekosten 1)?		j/n
Zo ja, voor welk bedrag heeft de corporatie met het hierbedloede, binnen deze in dit verslagjaar besteed.		€ in 2 decimalen
(geef het bedrag op in euro's)		
1) zie bijlage, punt 6 van het Besluit servicekosten: http://wetten.overheid.nl/BWBR0014932 ".		

5.5

Vervallen

5.6 Wonen en Zorg in het verslagjaar per bezitsgemeente

5.6 Wonen en Zorg in het verslagjaar per bezitsgemeente		
	Gemeente	0
A.	**Aantal nultredenwoningen1) in bezit per gemeente**	
		Totaal
	Aantal nultredenwoningen einde verslagjaar	0
1)	Nultredenwoning: een nultredenwoning is een woning die zowel intern als extern toegankelijk is. Een woning is intern toegankelijk als de belangrijkste vertrekken (woonkamer, keuken, toilet, badkamer en één slaapkamer) bereikbaar zijn zonder gebruik te hoeven maken van een trap (d.w.z. gelegen op één verdiepingslaag of meerdere verdiepingslagen die zonder trap - maar bijvoorbeeld met traplift - bereikbaar zijn). Een woning is extern toegankelijk als de belangrijkste vertrekken van buiten te bereiken zijn zonder trappen te hoeven lopen.(Dit kan ook bijvoorbeeld met een daadwerkelijk ingebouwde traplift).	

B.	Door de corporatie rechtstreeks aan bewoners verhuurde woongelegenheden in woonvormen voor specifieke doelgroepen			
	Woongelegenheden (woningen en/of wooneenheden) in woonvormen voor specifieke doelgroepen2):		Voorraad woon-gelegenheden einde verslagjaar	Aantal woon-gelegenheden toegewezen in verslagjaar
	- Geclusterde, vaak complexgewijze, woonvormen 3)		0	0
	- Aangepaste woningen 4)		0	0
	Totaal aantal		0	0
2)	Het gaat om woongelegenheden direct door de corporatie verhuurd aan de bewoner(s), niet om woongelegenheden verhuurd aan bijvoorbeeld een zorginstelling. De doelgroepen zijn ouderen, lichamelijk en verstandelijk gehandicapten en GGZ cliënten.			
3)	Het gaat hierbij bijvoorbeeld om woonzorgcomplexen, aanleunwoningen, beschermd wonencomplexen en direct door de corporatie aan de bewoner verhuurde woongelegenheden in voormalige verzorgingshuizen			
4)	Denk bijvoorbeeld aan een individuele woning die geschikt gemaakt is voor een specifieke doelgroep, bijv een woning voor lichamelijk gehandicapten met extra brede gangen zodat deze rolstoeltoegankelijk is. Er kan hier een overlap bestaan met de woonvormen hierboven.			
C.	**Aan zorgaanbieders verhuurd zorgvastgoed per gemeente**			
	Bent u in het bezit van vastgoed dat verhuurd wordt aan zorgaanbieders 4)			J/N
	Zo ja, Wat is per type zorgvastgoed het aantal woongelegenheden einde verslagjaar?			
	Kenmerk zorgverlening en type vastgoed verhuurd aan zorgaanbieders		aantal woon-gelegenheden	Totaal corporatie
	- Intramuraal; Verzorgings- en verpleeghuizen 5)		0	0
	- Intramuraal; Geestelijke gezondheidszorg		0	0
	- Intramuraal; Verstandelijk gehandicaptenzorg		0	0
	- Intramuraal; Lichamelijk gehandicaptenzorg		0	0
	Totaal aantal intramuraal		0	0
	- Extramuraal 6)		0	0
	Totaal intramuraal en extramuraal		0	0
4)	Er is sprake van een contract tussen de corporatie en zorgaanbieder. De zorgaanbieder kan het vastgoed gebruiken voor intramurale zorg of woongelegenheden in het vastgoed doorverhuren aan de bewoner (intermediaire verhuur)			
5)	Financiering vanuit de Wet Langdurige Zorg			
6)	De bewoner betaalt huur aan de zorgaanbieder			
	Aanvullende vragen complexgewijs verhuurd zorgvastgoed op corporatie(totaal)niveau			
		Intramuraal	Extramuraal	Totaal
	Wat was ultimo verslagjaar de totale bedrijfswaarde van het zorgvastgoed van uw corporatie? (in € 1000) (onderdeel van de totale bedrijfswaarde over het verslagjaar, zoals weergegeven in hoofdstuk 4 van de verantwoordingsinformatie dVi)	€	€	€
	Wat was over het verslagjaar de totale jaarhuursom van al het zorgvastgoed? (in € 1.000)	€	€	€
D	**Voorraadontwikkeling zorgvastgoed aan zorgaanbieders per gemeente**			
	Mutaties voorraad zorgvastgoed	**Intramuraal 7)**	**Extramuraal 8)**	**totaal**
	Aantal begin jaar gemeente	aantal pos.	aantal pos.	0
	Toevoegingen aan voorraad zorgvastgoed			
	- Nieuwbouw (exclusief verbouw)	aantal pos.	aantal pos.	0
	- Verbouw gebouwen van niet-woonfunctie naar woonfunctie	aantal pos.	aantal pos.	0
	- Aankoop	aantal pos.	aantal pos.	0
	Afname van voorraad zorgvastgoed			
	- Verkoop aan toekomstige bewoners:	aantal pos.	aantal pos.	0
	- Verkoop aan andere instellingen	aantal pos.	aantal pos.	0
	- Onttrekking/sloop	aantal pos.	aantal pos.	0
	Transformatie bestaande bezit			
	- Intramuraal zorgvastgoed omgezet in extramurale verhuur	aantal pos.	aantal neg.	0
	Aantal einde jaar gemeente	som	som	0
7)	Intramuraal: financiering vanuit de WLZ, de bewoner betaalt geen huur.			
8)	Extramuraa; de bewoner betaalt huur aan de zorgaanbieder.			

5.7 Overige (volkshuisvestelijke) verantwoording

5.7: Verantwoording naleving specifieke wettelijke bepalingen		
1	Is de toegelaten instelling in verslagjaar 2017 een verbinding aangegaan? (artikel 21 lid 2 van de Woningwet)	J/N
Zo ja:	Heeft de toegelaten instelling hier voorafgaande toestemming van de minister (i.c. de Autoriteit woningcorporaties) ontvangen?	J/N
2	Is aan verbindingen in verslagjaar 2017 door de toegelaten instelling vermogen verschaft? (artikel 21a lid 2 van de Woningwet)	J/N
Zo ja:	Is voorafgaand ontheffing verleend voor deze activiteit door de minister (i.c. de Autoriteit woningcorporaties)	J/N

3	Heeft de toegelaten instelling zich in verslagjaar 2017 garant gesteld voor verbindingen? (artikel 21a lid 2 van de Woningw et)	J/N
Zo ja:	Is hier voorafgaand ontheffing verleend voor deze activiteit door de minister (i.c. de Autoriteit w oningcorporaties)	J/N
4	Is de toegelaten instelling in het verslagjaar 2017 transacties aangegaan voor het verrichten van haar w erkzaamheden (artikel 21c lid1)?	J/N
Zo ja:	Zijn uitsluitend transacties aangegaan bij instellingen die voldoen aan de criteria zoals vastgelegd in artikel 13 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting en artikel 3 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting?	J/N
5	Is het totaal van de aangetrokken middelenin het verslagjaar 2017 lager dan 50% van de WOZ-w aarde van het totale bezit van de toegelaten instelling? (artikel 21c lid 2)?	J/N
6	Heeft de toegelaten instelling in verslagjaar 2017 recht van pand of hypotheek gevestigd?	J/N
Zo ja:	Is dit recht van pand of hypotheek strijdig met de bepalingen in artikel 21d lid 1 en 2 van de Woningw et?	J/N
7	Heeft de RvC van de toegelaten instelling in het verslagjaar 2017 een bestuurder of commissaris (her)benoemd ? (artikelen 25, tw eede lid, en 30, derde lid)	J/N
Zo ja:	Is hieraan voorafgaand een positieve ziensw ijze afgegeven door de minister (i.c. de Autoriteit w oningcorporaties)?	J/N
8	Zijn er in het verslagjaar 2017 besluiten genomen, zoals genoemd in artikel 27, lid 1a (verder uitgew erkt in Btiv, art. 24)? Voor w at betreft de onroerende zaken dient deze vraag gelezen te w orden als enkel betrekking hebbende op w oongelegenheden (er is geen meldingsplicht voor verkoop aan eigenaar-bew oners en andere toegelaten instellingen) en maatschappelijk vastgoed.	J/N
Zo ja:	Zijn deze besluiten voorafgaand (met positief gevolg) ter goedkeuring voorgelegd aan de minister (i.c. de Autoriteit w oningcorporaties)?	J/N
9	Heeft de toegelaten instelling in het verslagjaar 2017 w oningen verkocht aan eigenaar-bew oners c.q. maatschappelijk vastgoed aan de huurders? (Btiv art. 23, verder uitgew erkt in Rtiv, art. 9, 10 en 11 en 12)	J/N
Zo ja:	Heeft u bij deze verkopen aan eigenaar-bew oners/huurders voldaan aan alle bepalingen (o.a. max. 10% zonder mge-bepalingen in geval van w oningen, actueel en gevalideerd taxatierapport of actuele w oz-beschikking) (Btiv, art. 9, 10, 11 en 12)	J/N
10	Zijn er vervreemdingen van aandelen in dochtermaatschappijen door de toegelaten instelling aangegaan in verslagjaar 2017? (artikel 27 lid 1 sub b van de Woningw et)	J/N
Zo ja:	Zijn al deze vervreemdingen door de toegelaten instelling in verslagjaar 2017 vooraf goedgekeurd door de minister (i.c. de Autoriteit w oningcorporaties)?	J/N
11	Zijn er gevallen van overdracht of overgang van de door de toegelaten instelling in stand gehouden onderneming in verslagjaar 2017 (artikel 27 lid 1 sub c van de Woningw et).	J/N
Zo ja:	Is dit vooraf goedgekeurd door deminister (i.c. de Autoriteit w oningcorporaties)?	J/N
12	Heeft de toegelaten instelling in het verslagjaar 2017 haar niet-DAEB activiteiten juridisch gescheiden van de DAEB activiteiten? (Artikel 50b w oningw et)	J/N
Zo ja:	Zo ja, is hieraan voorafgaand toestemming ontvangen van de minister (i.c. de Autoriteit w oningcorporaties)?	J/N
13	Heeft de toegelaten instelling in het verslagjaar 2017 een aanvang gemaakt met w erkzaamheden die tot de niet-DAEB taken behoren?	J/N
Zo ja:	Heeft de toegelaten instelling hiervoor toestemming verkregen van de minister (i.c. de Autoriteit w oningcorporaties)?	J/N
14	Ben u in het verslagjaar 2017 juridische verplichitingen aanegegaan om maatschappelijk vastgoed te laten bouw en, dan w el voorzieningen getroffen aan maatschappelijk vastgoed?	J/N
Zo ja:	Heeft u betreffende opdracht meervoudig (bij minstens 2 partijen) aanbesteed?	J/N
15	Heeft de toegelaten instelling nieuw e derivatentransacties afgesloten in het verslagjaar 2017?	J/N
Zo ja:	Is de regelgeving omtrent derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting nageleefd bij het afsluiten nieuw e derivatentransacties in verslagjaar 2017?	J/N
16	Heeft de toegelaten instelling nieuw e beleggingstransacties afgesloten in het verslagjaar 2017 (	J/N
Zo ja:	Zo ja: Is de regelgeving omtrent beleggen door toegelaten instellingen volkshuisvesting nageleefd bij het afsluiten nieuw e beleggingstransacties in verslagjaar 2017?	J/N

17	Heeft de toegelaten instelling op 31 december 2017 beleggingen zoals bedoeld in de regelgeving omtrent beleggen?	J/N
Zo ja:	Voldeden deze beleggingen op 31 december 2017 aan de minimale ratingvereisten conform artikel 13 BTIV en artikel 41 lid 1 sub e van de RTIV.	J/N
18	Zijn er in het verslagjaar 2017 nieuwe overeenkomsten gesloten met derden ten behoeve van de verhuur van woningen van de toegelaten instelling (artikel 58 BTIV)?	J/N
Zo ja:	Is in deze overeenkomsten geregeld dat de toegelaten instelling toegang heeft tot de verhuuradministratie op een dusdanige wijze dat de juistheid en volledigheid van de woningtoewijzing kan worden vastgesteld?	J/N
19	Heeft de toegelaten instelling in verslagjaar 2017 werkzaamheden verricht zoals bedoeld in artikel 45a van de Woningwet?	J/N
Zo ja:	Is dit vooraf goedgekeurd door de minister (i.c. de Autoriteit woningcorporaties)?	J/N
20	Is bij het rekenmodel dat door de toegelaten instelling is gehanteerd bij het berekenen van de marktwaarde als bedoeld in artikel 35 lid 2 van de Woningwet, een assurance-rapportage afgegeven conform COS 3000A/3402?	J/N
Zo ja:	Zijn in het certificeringsrapport bevindingen opgenomen ten aanzien van de betrouwbaarheid van het rekenmodel?	J/N
Zo Nee	Is er sprake van een ander type certificering dan conform COS 3000A/3402?	J/N
	Geef in de toelichting aan welke andere certificering is gebruikt. Tevens opnemen in de toelichting de (eventuele) bevindingen ten aanzien van de betrouwbaarheid van het rekenmodel in het betreffende certificeringsrapport.	
	Toelichting (ALTIJD LATEN VERSCHIJNEN):	
21	Heeft de toegelaten instelling de full versie van het waarderingshandboek als bedoeld in bijlage 2 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting toegepast of is de huursom van het a-typisch vastgoed tezamen meer dan 5% van de totale huursom, van de DAEB-tak of de niet-DAEB tak afzonderlijk?	J/N
Zo ja:	Is er een verslag van de externe taxateur aanwezig dat betrekking heeft op dit type vastgoed?	J/N
Zo ja:	Is de externe taxateur op de datum van afgifte van het verslag ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)?	J/N
22	Voldoet de samenstelling van het bestuur en het interne toezicht in het verslagjaar 2017 aan de bepalingen zoals die zijn vastgelegd in artikel 25, vierde lid en artikel 30, lid 6 (in deze artikelen zijn de onverenigbaarheden vastgelegd)?	J/N
23	Zijn er besluiten geweest zoals genoemd in artikel 26, eerste lid, in het verslagjaar 2017?	J/N
Zo ja:	Zijn deze besluiten ter goedkeuring voorgelegd aan de raad van Toezicht/Commissarissen?	J/N
24	Heeft de toegelaten instelling in het verslagjaar 2017 werkzaamheden verricht in grensregio's? (artikel 41a lid 1)	J/N
Zo ja:	Heeft de toegelaten instelling hieraan voorafgaand toestemming verkregen van de minister (i.c. de Autoriteit woningcorporaties)?	J/N
25	Heeft de toegelaten instelling zich in het verslagjaar 2017 beperkt tot het ter beschikking stellen van financiële middelen in de vorm van het genoemde in het BTIV (artikel 48, lid 1). Dit artikel impliceert in feite een verbod op sponsoring/giften (in het kader van de leefbaarheid).	J/N
26 t/m 28 zijn vervallen		
29	Heeft de toegelaten instelling in verslagjaar 2017 collegiale leningen verstrekt?	J/N
Zo ja:	: Voldeden deze collegiale leningen aan de vereisten in artikel 40a van de RTIV?	J/N

5.8 Aantal toewijzingen in het verslagjaar

Gemeente			Keuzelijst		
			Huurgrenzen		
			≤ kwaliteitskortingsgrens	>kwaliteitskortingsgrens ≤ laagste aftoppingsgrens	> laagste aftoppingsgrens ≤ liberalisatiegrens
1.a Eenpersoonshuishoudens			€ 414,02	€ 414,02 - € 592,55	€ 592,55 - € 710,68
Jonger dan 65 jaar, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	€	22.200	#	#	#
Jonger dan 65 jaar, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	€	22.200	#	#	#
65 jaar of ouder, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	€	22.200	#	#	#
65 jaar of ouder, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	€	22.200	#	#	#
	Totaal		Totaal aantal (som)	Totaal aantal (som)	Totaal aantal (som)

			Huurgrenzen		
			≤ kwaliteitskortingsgrens	>kwaliteitskortingsgrens ≤ laagste aftoppingsgrens	> laagste aftoppingsgrens ≤ liberalisatiegrens
1.b Tweepersoonhuishoudens			€ 414,02	€ 414,02 - € 592,55	€ 592,55 - € 710,68
Jonger dan 65 jaar, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	€	30.150	#	#	#
Jonger dan 65 jaar, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	€	30.150	#	#	#
65 jaar of ouder, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	€	30.175	#	#	#
65 jaar of ouder, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	€	30.175	#	#	#
	Totaal		Totaal aantal (som)	Totaal aantal (som)	Totaal aantal (som)

			Huurgrenzen		
			≤ kwaliteitskortingsgrens	>kwaliteitskortingsgrens ≤ hoogste aftoppingsgrens	> hoogste aftoppingsgrens ≤ liberalisatiegrens
1.c Drie- en meerpersoonshuishoudens			€ 414,02	€ 414,02 - € 635,05	€ 635,05 - € 710,68
Jonger dan 65 jaar, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	€	30.150	#	#	#
Jonger dan 65 jaar, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	€	30.150	#	#	#
65 jaar of ouder, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	€	30.175	#	#	#
65 jaar of ouder, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	€	30.175	#	#	#
	Totaal		Totaal aantal (som)	Totaal aantal (som)	Totaal aantal (som)
Totaal aantal toewijzingen (1.a +1.b +1.c)					Totaal aantal (som)

2. Toewijzing bijzondere doelgroepen	
Vergunninghouders	aantal
Mensen die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang vanwege relationele problemen	aantal
Mantelzorgers- en ontvangers (voor zover verhuisd vanwege de mantelzorg)	aantal
Personen uit de maatschappelijke opvang	aantal
Personen uit de intramurale GGZ	aantal
Aantal toewijzingen in het verslagjaar van bijzondere doelgroepen. Het gaat hierbij om reguliere woningen :	Totaal aantal (som)

3. Staatssteunregeling
Aangegane huurovereenkomsten voor woongelegenheden met een huurprijs niet hoger dan de liberalisatiegrens genoemd in de Wet op de huurtoeslag (€ 710,68).

Aantal aangegane huurovereenkomsten vanaf 1 januari 2017 t/m 31 december 2017	
A. Aantal aangegane huurovereenkomsten met betrekking tot zodanige woongelegenheden in de gevallen dat: 1. het huishoudinkomen ten hoogste **€ 36.165** per jaar is; 2. er sprake is van statushouders die, uitsluitend met medebewoners die statushouder zijn, vanuit een COA-voorziening een sociale huurwoning betrekken (een verklaring van het COA, niet ouder dan 6 maanden, volstaat); 3. er sprake is van woningzoekenden die studiefinanciering genieten, die voltijds studeren of gaan promoveren en die de woongelegenheid als enig student of met maximaal één andere student willen betrekken (bewijs van inschrijving aan de onderwijsinstelling waaruit blijkt dat de betrokkene bij één van de genoemde doelgroepen behoort volstaat); 4. er sprake is van uit het buitenland afkomstige studenten aan een instelling voor hoger of wetenschappelijk onderwijs (bewijs van inschrijving aan de onderwijsinstelling volstaat); 5. er sprake is van woningzoekenden met een zorgindicatie, zoals bedoeld in artikel 57 van het BTIV , die op grond daarvan ook bij een inkomen boven de inkomensgrens van **€ 36.165** recht hebben op -een sociale huurwoning (bij de toetsing kan worden volstaan met met de indicatie voor verblijf of voor ADL-assistentie, dan wel het deel van het zorgplan van de wijkverpleegkundige waaruit blijkt dat de betrokkene een zorgindicatie voor minimaal 10 uur verpleging of verzorging per week voor een periode van ten minste één jaar heeft). De onder 2 tot en met 5 genoemde gevallen vallen onder de 80% toewijzingen aan huishoudens met inkomen ten hoogste **€ 36.165** per jaar.	aantal
B. Aantal aangegane huurovereenkomsten met betrekking tot zodanige woongelegenheden in de gevallen dat het huishoudinkomen meer dan **€ 36.165** maar ten hoogste **€ 40.349** per jaar bedraagt:	aantal
C. Aantal aangegane huurovereenkomsten met betrekking tot zodanige woongelegenheden in de gevallen dat het huishoudinkomen meer dan **€ 40.349** per jaar bedraagt.	aantal
D. Totaal aantal aangegane huurovereenkomsten met betrekking tot zodanige woongelegenheden (A+B+C)	aantal

Toelichting

4. Verhuur door derden

4a. Aantal woongelegenheden dat in het verslagjaar ter beschikking is gesteld aan derden ten behoeve van verhuur door deze derde partij: 1)	aantal
4b. Totaal aantal actieve overeenkomsten dat is gesloten met derden ten behoeve van verhuur door deze derde partij: 2)	aantal

Toelichting 1): Het betreft hier woongelegenheden die in bezit zijn van de toegelaten instelling, maar feitelijk worden verhuurd door anderen dan de toegelaten instelling. Dit is ook bekend als 'intermediaire verhuur'. De vraagstelling is gericht op het aantal woongelegenheden waar contractuele afspraken over zijn gemaakt met derden. Het gaat niet om het aantal verhuringen van deze woongelegenheden door de derden.

Toelichting 2): het betreft hier het totaal aantal overeenkomsten dat van kracht was en daarmee niet uitsluitend het aantal nieuwe overeenkomsten dat in het verslagjaar is gesloten met derden. Het aantal nieuwe overeenkomsten in relatie tot de toegankelijkheid van de administratie, wordt reeds uitgevraagd in Rubriek 5.7.

5. Tijdelijke huurcontracten voor woongelegenheden	
5. A Aantal tijdelijke huurcontracten voor woongelegenheden per 31-12-2017	
I. Doelgroepcontracten	
a Jongerencontract (zie art. 7.274c BW)	aantal
b Campuscontract studenten (zie art. 7:274d BW)	aantal
c Campuscontract promovendi (zie art. 7:274 e BW)	aantal
d Grote-gezinnencontract (zie art. 7:274 f BW)	aantal
Totaal doelgroepcontracten	subtelling
II. Diplomatenclausule/tussenhuur	
II. Diplomatenclausule/tussenhuur	aantal
III. Tijdelijke contracten voor bepaalde tijd	
a Huurcontract voor bepaalde tijd voor een zelfstandige woning (maximaal 2 jaar), afgesloten op of na 1 juli 2016 (zie art. 7:27 1 lid 1 BW)	aantal
b Huurcontract voor bepaalde tijd voor een onzelfstandige woning (maximaal 5 jaar), afgesloten op of na 1 juli 2016 (zie art. 7:271 lid 1 BW)	aantal
Totaal tijdelijke contracten voor bepaalde tijd	subtelling
IV Tijdelijke contracten Leegstandswet	
a Leegstandwet 'woonruimte in een gebouw' (zie art. 15 lid 1 onder a Lw.)	aantal
b Leegstandwet 'woonruimte in een te koop staande koopwoning' (zie art. 15 lid 1 onder b Lw.)	aantal
c Leegstandwet 'woonruimte in een huurwoning in afwachting van sloop of renovatie' (15 lid 1 onder c Lw.)	aantal
d Leegstandwet 'woonruimte in een te koop staande huurwoning' (15 lid 1 onder d Lw)	aantal
Totaal tijdelijke contracten voor bepaalde tijd	subtelling
Totaal aantal tijdelijke huurcontracten voor woongelegenheden per 31-12-2017 (I + II + III + IV)	Totaal subtellingen
V Overige vormen van tijdelijke ingebruikgeving van woonruimte	
Aantal antikraak-/bruikleenovereenkomsten	aantal
Aantal huurovereenkomsten 'die een gebruik van woonruimte betreffen dat naar zijn aard slechts van korte duur is' (artikel 7:232 lid 12 BW)	aantal
5.B Aflopen tijdelijk huurcontract	
2a In hoeveel gevallen is de in het contract afgesproken huurtermijn (bepaalde tijd) van een huurcontract als bedoeld bij IIIa en IIIb in het jaar 2017 geëindigd?	aantal
2b In hoeveel van deze gevallen is na het aflopen van die bepaalde tijd de huur met de huurder voortgezet?	aantal
3a In hoeveel gevallen was in 2017 bij de verhuur als bedoeld onder IIIa en IIIb sprake van verhuur aan internationale studenten?	aantal
3b In hoeveel van deze gevallen heeft de student de huur opgezegd vóór het aflopen van de afgesproken huurtermijn (bepaalde tijd)?	aantal
4a Heeft u als gevolg van de uitbreiding van de vormen van tijdelijk huren (Ia, Ic, Id, IIIa, IIIb, IVd) woonruimte (tijdelijk) verhuurd die u anders niet verhuurd zou hebben?	ja/nee
Zo ja, om hoeveel woningen ging het?	aantal
4b Heeft u als gevolg van de uitbreiding van de vormen van tijdelijk huren nieuwe woongelegenheden ontwikkeld/gebouwd die u anders niet zou hebben ontwikkeld/gebouwd?	ja/nee
Zo ja, om hoeveel nieuwe woongelegenheden gaat het?	aantal
5.C Toezicht tijdelijke huurcontracten	
Heeft u vanaf 1 januari 2017 voor uw zelfstandige DAEB-woningen huurovereenkomsten voor bepaalde tijd van twee jaar of korter afgesloten?	ja/nee
Heeft u deze huurovereenkomsten afgesloten met huurders uit de in artikel 22a Btiv bedoelde groep' ?	ja/nee
' De groep, bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet, bestaat uit:	
a. huurders die voor hun werk of studie tijdelijk in een andere gemeente binnen Nederland of afkomstig vanuit het buitenland in Nederland werken of studeren;	
b. huurders die in verband met renovatie of sloop als bedoeld in artikel 7:220, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek, gevolgd door vervangende nieuwbouw, hun woonruimte moeten verlaten en tijdelijk andere woonruimte moeten betrekken;	
c.huurders die afkomstig zijn uit maatschappelijke opvang als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015, of huurders in een sociale noodsituatie met een aantoonbaar urgente huisvestingsbehoefte, en	
d.huurders met wie de toegelaten instelling een tweede of laatste kans-huurovereenkomst aangaat of huurders met wie een tijdelijke huurovereenkomst gecombineerd met begeleiding als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 wordt afgesloten.	
6. Huursom	
a. aantal zelfstandige huurwoningen toegelaten instelling ultimo 2017	aantal
Correctie wegens:	
een geliberaliseerd contract per 1/1/2017	
eenheden met een inkomensafhankelijke huurstijging	
eenheden met een huurverhoging wegens woningverbetering	
eenheden die de periode van 1/1/2017 tot 1/1/2018 voor het eerst of het laatst zijn verhuurd	
eenheden die op 1/1/217 en/of 1/1/2018 niet zijn verhuurd	
b. aantal zelfstandige huurwoningen toegelaten instelling relevant voor de huursomtoets	aantal
c. maandhuur januari 2017 van de aantallen onder b.	€
d. maandhuur december 2017 van de aantallen onder b.	€
e. huurstijging	c/d

5.9 Huisuitzettingen en huurachterstanden

Gemeente		Keuzelijst
5.9	**Huisuitzettingen en huurachterstanden**	
1	Aantal huisuitzettingen in verslagjaar	#
2	Aantal huurders met een huurachterstand per einde verslagjaar van	
	- minder dan 3 maanden	#
	- drie maanden of meer	#

BIJLAGE IV BIJ DE REGELING VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES VAN 15 DECEMBER 2017, NR. 2017-0000634163, HOUDENDE ENKELE WIJZIGINGEN VAN DE REGELING TOEGELATEN INSTELLINGEN VOLKSHUISVESTING 2015, EEN INDEXERING VAN BEDRAGEN IN HET BESLUIT TOEGELATEN INSTELLINGEN 2015 EN EEN AANPASSING VAN DE MAXIMALE HUURVERHOGINGSPERCENTAGES

Bijlage V

Schema van redelijke huuraanpassingen per 1 juli 2018 voor woonruimte bij overgang van reguliere huurprijs naar reguliere huurprijs

Geldende huurprijs (in bedragen per maand)	Huuraanpassing
I hoger dan de maximale huurprijsgrens1	huurverlaging[1]2 tot de maximale huurprijsgrens[2]
II niet hoger dan de maximale huurprijsgrens1	IIa huurverhoging van: indien het huishoudinkomen, bedoeld in artikel 7:252a, tweede lid, onderdeel b, van het Burgerlijk Wetboek, over het inkomenstoetsjaar, bedoeld in onderdeel d van dat artikellid, van de op het tijdstip van de in het voorstel tot verhoging van de huurprijs genoemde ingangsdatum in de woonruimte, die een zelfstandige woning vormt, wonende huurder en overige bewoners a. lager is dan of gelijk is aan het in artikel 10, tweede lid, tweede volzin, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte bedoelde bedrag: maximaal 3,9 procentpunt, en b. hoger is dan het in artikel 10, tweede lid, tweede volzin, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte bedoelde bedrag: maximaal 5,4 procentpunt, voor zover de maximale huurprijsgrens1 niet wordt overschreden. IIb huurverhoging ten aanzien van overige woonruimte: maximaal 3,9 procentpunt, voor zover de maximale huurprijsgrens1 niet wordt overschreden.

[1] Bij woonruimte welke een zelfstandige woning vormt, met een puntentotaal van meer dan 250 en een geldende huurprijs hoger dan de maximale huurprijsgrens bij een puntentotaal van 250, kan een huurprijsverlaging plaatsvinden, indien het huurpeil van vergelijkbare woonruimte daartoe aanleiding geeft. De huurprijs van deze woonruimte kan niet worden verlaagd tot minder dan de maximale huurprijsgrens behorende bij woonruimte met een puntentotaal van 250, behoudens toepassing van artikel 6, eerste lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte.

[2] De maximale huurprijsgrenzen, bedoeld in de artikelen 8a en 12, eerste lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte, zoals deze gelden op de dag dat dit schema in werking treedt.

TOELICHTING

Algemeen

Deze regeling bevat enkele technische wijzigingen van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (hierna: RTIV). Daarnaast zijn in deze regeling enkele bedragen uit het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (hierna: BTIV) geïndexeerd.
De wijzigingen van de RTIV betreffen enkele technische verbeteringen in de verwijzing in artikel 22c naar de van toepassing zijnde bijlagen. Daarnaast zijn enkele redactionele en technische verbeteringen, waaronder actualisatie van verwijzingen naar gewijzigde wet- en regelgeving, aangebracht in de bijlagen 1, 2 en 3.

In artikel 40 van de RTIV is het percentage van de maximale huursomstijging gebaseerd op het nieuwe inflatiepercentage.

Verder zijn de indexen I1 en I2 die genoemd zijn in bijlage 5 van het BTIV op grond van artikel 56, tiende lid, van dat besluit vastgesteld. Hiertoe is een nieuw 11e lid aan artikel 22 van de RTIV toegevoegd. Deze indexen zijn tevens opgenomen in bijlage 1 bij de RTIV.
De indexering van de bedragen in artikel 16, eerste lid, onder a en b, van het BTIV ziet op de aanpassing van de inkomensgrens voor de toewijzing van de vrijkomende sociale huurwoningen aan de doelgroep. Hiervan moet in het kalenderjaar 2018 ten minste 80 procent worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 36.798, het overige deel kan tot en met 2020 worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 41.056. Maximaal 10% van alle toewijzingen mag de toegelaten instelling toewijzen aan huishoudens met een hoger inkomen. Deze inkomensgrens is eveneens geïndexeerd voor de toepassing van artikel 23, tweede lid, van het BTIV. Hierin is geregeld wat wordt verstaan onder vervreemding onder voorwaarden van een woning door een toegelaten instelling aan een natuurlijke persoon. In artikel 51, tweede lid, van het BTIV is het bedrag geïndexeerd dat een corporatie jaarlijks ten hoogste per woongelegenheid als leefbaarheidsbijdrage kan besteden, tenzij over deze bijdrage in de prestatieafspraken door corporatie, gemeente en huurdersorganisatie een ander bedrag wordt overeengekomen.

De indexering van de genoemde inkomensgrenzen leidt tevens tot aanpassing van de bedragen die in bijlage 1 en bijlage 3 van de RTIV zijn opgenomen.

Voor de overzichtelijkheid zijn bijlagen 1, 2 en 3 van de RTIV opnieuw vastgesteld. Aangezien een eerdere vervanging van bijlagen 2 en 3 van de RTIV bij Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 20 oktober 2017, nr. 2017-0000516115, nog niet in werking is getreden, is besloten die regeling te wijzigen en die wijziging eerder in werking te laten treden, zodat er bij de inwerkingtreding geen onduidelijkheid over de juiste versie van die bijlagen.

De maximale huurverhogingspercentages voor woonruimten zijn aangepast(bijlage V van de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte).

Die percentages (1,4 plus 2,5 en 1,4 plus 4) zijn als volgt samengesteld. Het percentage van 2,5 sluit, zoals verwoord in de brief van 3 juli 2015 aan de Tweede Kamer (Kamerstukken II 2014/15, 27 926, nr. 247) aan bij het Sociaal Huurakkoord tussen Aedes en de Woonbond. Woningcorporaties en andere verhuurders kunnen hierdoor de huurverhoging differentiëren naar de afstand van de feitelijke huurprijs en de maximale huurprijsgrens. Onder dat percentage kunnen door woningcorporaties afspraken gemaakt worden met huurders en eventueel gemeenten over een te hanteren staffel. Het percentage van 4 komt overeen met het in de betreffende brief aangekondigde maximale huurverhogingspercentage na inkomenstoets. Als basis voor de maximale huurverhoging en maximale huursomstijging geldt, eveneens volgens betreffende brief, het inflatiepercentage. Voorheen was dat het inflatiepercentage over het kalenderjaar. Nu de huursomstijging met ingang van 1 januari 2017 over de periode 1 januari-1 januari wordt berekend en het maximale huursomstijgingspercentage dus voorafgaand aan het kalenderjaar bekend moet worden gemaakt is voor het percentage waarop de maximale huurverhoging en de maximale huursomstijging worden gebaseerd gekozen voor de volgende berekeningssystematiek: (gemiddelde prijs 1 december t-1 tot 1 december t)/(gemiddelde prijs 1 december t-2 tot 1 december t-1) (in casu 1,4%). Hiermee wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de wijze waarop het CBS de inflatie over het kalenderjaar bepaalt. Voor de maximale huurverhogingspercentages is logischerwijs hetzelfde percentage als basis gekozen als voor de maximale huursomstijging. De maximale huursomstijging, zijnde de stijging van de gemiddelde huurprijs van de woningen van de toegelaten instelling op 1 januari van het jaar volgend op 1 januari van enig jaar, beperkt immers de maximale huurverhoging bij toegelaten instellingen.

De inkomensgrens van artikel 10, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte is in deze

regeling per 1 januari 2018 geïndexeerd naar € 41.056.

Uitvoeringstoets

De Inspectie Leefomgeving en Transport heeft ten aanzien van het voorstel een HUF-toets (handhaafbaarheids-, uitvoerbaarheids- en fraudebestendigheidstoets) uitgevoerd en geen opmerkingen gemaakt.

Administratieve lasten

Deze regeling brengt geen gevolgen voor de administratieve lasten voor burgers en bedrijven met zich mee. De regeling bevat geen inhoudelijke wijzigingen, maar herstelt enkele omissies in de betreffende bepalingen en bijlagen, en bevat daarnaast wijzigingen in verband met de indexering van enkele bedragen in het BTIV, zoals hiervoor toegelicht.

Inwerkingtreding

In overeenstemming met het systeem van vaste verandermomenten treedt deze regeling met ingang van 1 januari 2018 in werking. Wel is afgeweken van de vaste invoeringstermijn van twee maanden tussen publicatie en inwerkingtreding, omdat de betreffende indexering niet eerder heeft kunnen plaatsvinden. Aangezien de regeling geen nieuwe verplichtingen met zich mee brengt, is dit niet problematisch.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
K.H. Ollongren