

Q & A over de 'Marktwaaarde (in verhuurde staat)'

Algemeen:

1. Waarom is er een aangepast model van de rendementsberekening ter onderbouwing van woning in verhuurde staat gemaakt?
In 2019 is gebleken dat het eerdere gepresenteerde model 'NAR-berekening' niet meer voldeed aan de extra eisen die partijen stellen aan de onderbouwing van de marktwaaarde (in verhuurde staat). Ook bleek dat deze berekening niet altijd op de juiste wijze door taxateurs werd gebruikt. Daarom is in 2019 besloten om de berekening niet meer ter beschikking te stellen en samen met andere partijen te werken aan een alternatief, mede omdat door diverse marktpartijen gevraagd is om hierin te voorzien. Dit alternatief is eind 2019 aan partijen ter beschikking gesteld en medio 2020 geactualiseerd.
2. Waarom zijn er medio 2020 aanpassingen aan de berekening, de toelichting en deze Q&A's doorgevoerd?
Er is in 2019 afgesproken dat er een evaluatie over het gebruik zou plaatsvinden. Hiervoor heeft in het najaar een consultatieronde plaatsgevonden waarbij door diverse partijen verbeteringen of aanpassingen zijn voorgesteld. Deze zijn getoetst met de praktijk en gedeeltelijk doorgevoerd. Met de aanpassingen hopen wij dat het gebruik wordt verduidelijkt en eenvoudiger gemaakt zodat dit de kwaliteit van dit soort taxaties ten goede komt.
3. Welke partijen zijn destijds betrokken geweest bij de totstandkoming hiervan?
In 2019 is de behoefte aan meer uniformiteit en betere informatievoorziening ontstaan bij zowel geldverstrekkers die woningen financieren waarbij sprake is van 'buy-to-let' als ook bij taxateurs en opleidingsinstituten voor makelaars en taxateurs. Validatie-instituten werden ook hierover regelmatig bevroegd. Vervolgens hebben vertegenwoordigers van de grootste opleidingsinstituten (Academie voor Vastgoed, Beroepsopleiding Makelaardij en KPE Vastgoed) tezamen met de vertegenwoordigers van de grootste validatie-instituten (NWWI en Taxateurs Unie) en een aantal geldverstrekkers overleg gehad over de wensen en eisen die geldverstrekkers aangaven en de problemen die validatie-instituten ondervonden bij het valideren van dergelijke rapporten. Gezamenlijk is er gewerkt aan een combinatie van oplossingen:
 - *Het realiseren van een duidelijk format waarbij de marktwaaarde (in verhuurde staat) beargumenteerd kan worden onderbouwd;*
 - *Eenduidigheid geven over de verplichte bijlagen die bij het taxatierapport dienen te worden gevoegd;*
 - *Het realiseren van of aanpassen van de cursus 'Taxeren woning financieren in verhuurde staat' waarbij uitleg wordt gegeven over het huurrecht bij woonobjecten, het vernieuwde rekenmodel, de verplichte bijlagen en de juridische aspecten die horen bij verhuurde woningen.*
4. Voor welke situaties is de berekening bedoeld?
Deze berekening is uitsluitend een hulpmiddel voor u bij het bepalen van de marktwaaarde (als de woning is verhuurd) of de marktwaaarde met bijzonder uitgangspunt dat de woning is verhuurd (als vast staat dat deze verhuurd gaat worden). Het model is ook uitsluitend bedoeld voor losse woningen en niet voor het waardering van een (beleggings)portefeuille en is ook niet geschikt voor kamerverhuur of recreatieve verhuur.
5. Hoe vul je de berekening in?
De berekening wordt in de markt aangeboden als invulbare PDF waarin formules zijn verwerkt. Op deze manier kan een uniforme en eenvoudige wijze van invullen worden verzekerd en daarmee ook meer consistentie komen in de uitkomsten van de berekening.
6. Hoe open je de berekening waarbij de formules ook werken?
De berekening dient te worden geopend in de meest recente versie van Adobe Acrobat Reader (<https://get.adobe.com/nl/reader/>) of Acrobat PRO. Maakt u gebruik van een Apple dan downloadt u dit programma via <https://get.adobe.com/nl/reader/otherversions/>.

7. Wat is de rol van de toelichting bij de berekening?
De toelichting bij de berekening is vooral bedoeld om taxateurs enige uitleg te geven waarvoor bepaalde velden dienen en voorkomt daarmee verschil van inzicht in het uitleggen van de gebruikte begrippen. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling geweest om een volledige uitleg te geven. Hiervoor wordt met klem verwezen naar de opleidingen die de opleiders hiervoor hebben ingericht.
8. Wat controleert het NWWI in de berekening?
Het NWWI zal primair controleren of de uitkomst aannemelijk is op basis van de ingevoerde velden. Blijkt dat een of meerdere velden niet duidelijk verklaard worden dan zal de validatiemedewerker vragen om een inhoudelijke toelichting in het 'algemeen toelichtingsveld'.
9. Hoe leer ik op een goede manier de berekening te gebruiken?
*Lees allereerst de toelichting bij de berekening. Daarnaast is het aan te raden (afhankelijk van uw ervaring met dergelijke berekeningen) om gebruik te maken van de cursussen die ter beschikking worden gesteld door de volgende opleiders:
[Academie voor Vastgoed](#)
[Beroepsopleiding makelaars B.V.](#)
[KPE Vastgoed](#)*
10. Mag ik deze berekening ook gebruiken als ik geen cursus heb gevolgd?
Ja, er is geen verplichting om de cursus te hebben gevolgd. Taxateurs die de cursus wel hebben gevolgd geven aan dat zij veel meer zijn gaan begrijpen van het huurrecht en de bijbehorende berekening. Ook taxateurs die al eerder de cursus hebben gevolgd, hebben de mogelijkheid bij de opleiders een 'opfriscursus' te volgen die de meest actuele wijzigingen reeds heeft verwerkt in het cursusmateriaal.
11. Kan ik meerdere objecten meenemen in deze berekening?
Als er sprake is van 2 zelfstandige woonobjecten (aparte BAG registraties) binnen 1 kadastrale eenheid is het mogelijk om beide objecten mee te nemen. Let wel op de beperkingen zoals opgegeven in de '[Handreiking grenzen validatie](#)' als er sprake is van een te valideren rapport.
12. Welke bijlagen moet ik nu bij het rapport toevoegen?
 - de 'Berekening van de marktwaarde (in verhuurde staat)' als PDF of een kwalitatief soortgelijk model als de waardering wordt onderbouwd met een berekening;*
 - de huurovereenkomst (als deze is afgesloten en beschikbaar is);*
 - een bewijs van de actuele huur (als de huurovereenkomst minimaal 2 jaar geleden is ingegaan);*
 - de uitkomsten van de '[Huurprijscheck zelfstandige woonruimte](#)'; Andere puntentellingen worden niet geaccepteerd.*
 - de eventuele referentieobjecten die recent zijn verhuurd en die u ter onderbouwing van de huurprijs gebruikt als er sprake is van terecht geliberaliseerde woonruimte.**Als er referentieobjecten beschikbaar zijn die in verhuurde staat zijn verkocht, kunt u deze opnemen in de referentievergelijker.*
13. Welke extra teksten kan ik ter verduidelijking vermelden als de woning nog niet is verhuurd in Hoofdstuk N.?
 - Ten tijde van taxatie is er nog geen huurovereenkomst gesloten, dan wel een huurder bekend.*
 - Het betreft een nog te verhuren (zelfstandige) woning. Gezien de te verwachten huurprijs zal het om een (niet)* geliberaliseerde huurovereenkomst voor woonruimte gaan. De maximale (kale) huurprijs die hoort bij het puntentotaal van het woningwaardingsstelsel is € <bedrag> per maand.
De verwachting van taxateur is dat er voor een woning als het getaxeerde object een marktconforme (kale) huurprijs kan worden overeengekomen van € <bedrag> per maand.*

- *Taxateur neemt als uitgangspunt dat de verhuurder een huurovereenkomst zal sluiten conform de meest recente versie model Huurovereenkomst Woonruimte met bijbehorende Algemene Bepalingen van de Raad van Onroerende Zaken (ROZ) waarin een indexclausule is opgenomen volgens de consumentenprijsindex (CPI) van het CBS.*
- *Taxateur neemt als uitgangspunt dat er **geen** sprake zal zijn van een All-in huurovereenkomst.*
- *Door de taxateur zijn **wel / geen*** gebreken geconstateerd welke voorkomen op de (nulpunten)lijst waarnaar in artikel 7:241 BW impliciet wordt verwezen (bijlage II behorende bij het Besluit huurprijzen woonruimte (nulpuntenboek). Op basis hiervan is het **wel / niet*** aannemelijk dat een procedure tot verlaging van de huurprijs kan worden opgesteld.*
- *In een bijlage bij dit taxatierapport is de 'Berekening van de marktwaarde (in verhuurde staat)' op basis van de NAR-methode toegevoegd.*
- *Nieuwe huurders kunnen binnen 6 maanden na ingang van de huurovereenkomst de huurprijs laten toetsen door de Huurcommissie. Bij de berekening van de marktwaarde in verhuurde staat gaat de taxateur uit van de maximale huurprijs die hoort bij het puntentotaal zoals uit de meegeleverde puntentelling blijkt.*
- *Vanwege het zeer geringe aantal verhuurtransacties is er door taxateur ook bij wijze van referentie gekeken naar vergelijkbare verhuurtransacties in de aangrenzende dan wel vergelijkbare woongebieden.*

14. Mag ik een andere onderbouwingsmethodiek gebruiken dan de berekening?

Ja, bijvoorbeeld op basis van de referentievergelijker waarin u gebruik maakt van transactiegegevens van woningen die recent in verhuurde staat zijn verkocht.

15. Mag ik ook een ander rekenmodel dan het nu gepresenteerde rekenmodel gebruiken om de marktwaarde te onderbouwen?

Ja, het blijft mogelijk om andere, kwalitatief minimaal gelijkwaardige rekenmodellen te gebruiken als onderbouwing van de waardering.

16. Ben ik als taxateur aansprakelijk voor het aantal punten dat ik heb ingevuld in de puntenberekening van de huurcommissie? Ik hoef immers toch niet de huurprijs tussen partijen vast te stellen?

U heeft als taxateur de 'puntenberekening' met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Deze vormt als zodanig een rekenkundig element binnen deze berekening en is uitdrukkelijk niet bedoeld voor het vaststellen van de huurprijs tussen partijen. De opdrachtgever kan aan de uitkomst dan ook geen rechten ontleen. Eventuele conflicten tussen de huurder en verhuurder hierover kunnen binnen de daarvoor geldende procedure aan de Huurcommissie worden voorgelegd en vallen uitdrukkelijk buiten de scope van deze taxatie.

In de berekening is een toelichting toegevoegd waarin de opdrachtgever hierover wordt geïnformeerd.

Mocht u de puntentelling toch voor andere doeleinden gebruiken, dan blijft u daarvoor wel zelf verantwoordelijk.

Invullen:

17. Wat is de functie van het algemeen toelichtingsveld?

Het algemeen toelichtingsveld is bedoeld voor de taxateur om een toelichting te geven op de input die hij bij het tot stand komen van zijn berekening heeft gebruikt. In een aantal gevallen is de toelichting verplicht. Wij adviseren u om bij voorkomende afwijkingen op standaardwaarden altijd een toelichting op het betreffende veld hier op te nemen.

18. De woning is nu verhuurd, maar ik krijg geen gegevens over de lopende huurovereenkomst. Hoe moet ik de berekening invullen?

Uitgangspunt is dat de (ver)huurder u als taxateur de huurovereenkomst ter kennis stelt. Deze heeft u immers nodig om de contractuele afspraken te kunnen inzien om in uw taxatierapport rekening mee te houden. Daarbij is het van essentieel belang dat ook de huidige huurprijs bij u bekend wordt omdat deze gegevens gebruikt worden in uw berekening.

19. Waarom is gekozen om de indicatieve herbouwwaarde te nemen als zijnde 80% van de marktwaarde vrij van huur en gebruik(srechten) voor de berekening van de premie van de opstalverzekering? Geldt dit ook voor appartementen?
In elk model dient er evenwicht te zijn tussen de details die door de taxateurs moeten worden ingevuld en de hoeveelheid werk die hier tegenover staat. Omdat het berekenen van de herbouwwaarde geen kerntaak is van de taxateur is gekozen om een indicatieve herbouwwaarde te hanteren die 80% bedraagt van de marktwaarde vrij van huur en gebruik(srechten). Dat blijft arbitrair maar maakt binnen de totale waardering weinig uit t.o.v. de feitelijke herbouwwaarde waarvoor het gebouw is verzekerd. Bent u wel op de hoogte van de herbouwwaarde en het tarief dat wordt betaald, dan kunt u het beste het tarief aanpassen zodat het bedrag dat per jaar wordt betaald aan opstalverzekering zo veel mogelijk aansluit bij de huidige kosten hiervan. Dit geldt ook voor appartementen waarbij opgemerkt wordt dat bij appartementsrechten (een deel van) de premie in de 'Bijdrage VVE' zal zijn opgenomen.
20. Hoe weet ik wat de gemiddeld verwachte duur van een huurovereenkomst is?
Er wordt gevraagd naar de gemiddeld verwachte duur van de huurovereenkomst van soortgelijke woningen (woningtype is identiek of gelijkwaardig) en in de directe omgeving van het object. Als soortgelijke woningen vaker worden verhuurd is de vraag of dit voor een beperkte periode is (bijv. 2 jaar) of dat dit voor een langere periode is. De taxateur maakt hiervan, op basis van marktgegevens en bij het ontbreken daarvan op basis van zijn plaatselijke bekendheid, een inschatting.
21. Wat is een 'mutatiegraad'?
De mutatiegraad heeft een relatie (is de equivalent van) tot de gemiddeld verwachte duur van de huurovereenkomst en kan veelal bij de CBS worden opgezocht. Een gemiddeld verwachte duur van de huurovereenkomst van 36 maanden staat gelijk aan een mutatiegraad van 40% per jaar.
22. Hoe kom ik tot een aannemelijke onderbouwing van de netto yield?
Er kan gekozen worden voor een kwalitatieve onderbouwing van de netto yield. Per locatie wordt aangegeven in hoeverre deze voor beleggers relevant is, waarbij het betreffende woningtype wordt meegenomen en wordt aangegeven of er een hoog of laag risico aan dit type object zit en het (verwacht) type gebruiker. In de nieuwe opleidingen over dit onderwerp is dit onderdeel geworden van de uitleg hoe de taxateur kwalitatief dit onderdeel kan onderbouwen. Ook kan de netto yield uit de praktijk worden gehaald / berekend. Dit betekent dat de taxateur op zoek moet naar soortgelijke referentietransacties waarbij naast de koopsom (in verhuurde staat) ook bekend is welke huurinkomsten ontvangen worden en welke (exploitatiekosten)kosten bij het betreffende object horen. Door meerdere objecten te vergelijken ontstaat een beeld van de netto yield. De taxateur kan ook een andere, door de markt erkende methodiek gebruiken om de netto yield te onderbouwen.
23. Waarom is in het model de 'Kapitalisatie op basis van WWS huur' opgenomen?
Hiermee kan een eventueel verschil tussen de gekapitaliseerde (directe) kasstroom en de kapitalisatie op basis van de maximaal redelijke huur zoals die uit de puntentelling van het WWS blijkt worden weergegeven. Hierdoor kunnen met name geldverstrekkers, als er sprake is van een onterecht geliberaliseerde huur, zien wat de financiële gevolgen kunnen zijn voor de inkomstenstroom op het moment dat de zittende of nieuwe huurder een beroep doet op de huurcommissie tot huurprijsaanpassing.
24. Kan ik dit model ook gebruiken bij kamerverhuur of hospitaverhuur?
Nee, er is sprake van een ander huurregime en kamerverhuur wordt niet gevalideerd. Zie ook de notitie grenzen validatie.

25. Kan ik dit model ook gebruiken voor een gestoffeerde en gemeubileerde woning?
Nee, als er sprake van een woning die volledig gestoffeerd en gemeubileerd wordt verhuurd, is dit rekenmodel niet toepasbaar omdat een ander huurregime van toepassing is en dient de taxatie te worden onderbouwd door middel van referentietransacties van woningen die op basis van soortgelijke referentieobjecten (die eveneens gestoffeerd en gemeubileerd zijn).
26. In de nieuwe berekening zit een hyperlink naar een schema bij het bepalen van de huur. Wat is de meerwaarde hiervan?
Het schema geeft de taxateur een extra hulpmiddel om te kunnen bepalen welke huur (markthuur, maximaal redelijke huur of betaalde huur) in de berekening dient te worden toegepast in de genoemde situaties. Door het volgen van de beslisboom, die afhankelijk is van de feitelijk aangetroffen situatie, wordt uiteindelijk een keuze zichtbaar.
27. Er is sprake van een onterecht geliberaliseerde huur met een huurovereenkomst die voor onbepaalde tijd is afgesloten. Hoe dien ik om te gaan met deze situatie in de berekening?
Deze situatie wordt in het '[schema huurprijsberekening](#)' in de toelichting kort samengevat.
28. Hoe om te gaan met tijdelijke huurovereenkomst die eindigt en waarbij de huurder na 2 jaar toch nog vraagt om huurprijsaanpassing?
*Deze situatie is beschreven en het antwoord is zichtbaar via de volgende hyperlink: [klik hier](#).
Ook is het mogelijk om te kijken bij:
<https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2020/04/06/spoedwet-verlenging-tijdelijke-huurovereenkomsten-klaar>*
29. Er is sprake van een (terecht) geliberaliseerde verhuurde woning of een woning die geliberaliseerd verhuurd mag worden en waarbij de actuele markthuur afwijkt van de feitelijke huur, hoe verwerk ik dit in het rapport?
Indien er sprake is van een situatie waarbij de betaalde / te betalen huur afwijkt van de actuele markthuur, dan maakt de taxateur hiervan melding in het algemeen toelichtingsveld en kan hij voor de resterende (geschatte) duur van de overeenkomst een kapitaalscorrectie toepassen.

AVG:

30. Waarom moet ik (een deel van) de gegevens van de huurder in de huurovereenkomst onzichtbaar maken?
*In de huurovereenkomst zijn gegevens van de huurder opgenomen die voor de geldverstrekker niet van invloed zijn op de verstrekking van de financiering. Daarom hebben geldverstrekkers aangegeven deze gegevens niet te willen verwerken in het kader van de AVG. Zij verzoeken u daarom om een deel van de gegevens van de huurder te verwijderen die herleidbaar zijn naar een persoon. Te denken valt aan de achternaam, initialen, handtekening en paraaf.
Het is mogelijk dat u wel de geboortedatum / -data van de huurders nodig heeft voor uw berekening evenals het geslacht van de huurder. In die situatie kunt u deze gegevens zichtbaar laten.*