

## Toelichting bij de 'Berekening van de marktwaarde (in verhuurde staat)'

### Algemeen:

1. Dit model is niet geschikt voor het waarderen van portefeuilles, voor kamerverhuur of recreatieve verhuur en voor het waarderen (van complexen) van woningen van woningcorporaties, behalve in die gevallen die genoemd zijn in de meest recente versie van de 'Handreiking grenzen validatie'.
2. In dit document wordt in hoofdstuk 7.a. verwezen naar de situatie dat het getaxeerde object verhuurd gaat worden na de overdracht. Hier wordt nu nog naar de 'NAR-berekening' verwezen. Hier dient nu gelezen te worden 'Berekening van de marktwaarde (in verhuurde staat)'.
3. Deze berekening is uitsluitend een hulpmiddel voor u bij het bepalen van de marktwaarde (als de woning reeds verhuurd is) of de marktwaarde met bijzonder uitgangspunt dat de woning is verhuurd (als vast staat dat deze verhuurd gaat worden).
4. Door gebruik te maken van dit model ontstaat er consistentie en uniformiteit in het tot stand komen van de marktwaarde omdat de formules beveiligd zijn. Een aanpassing in de ingevoerde gegevens levert direct een aanpassing in de uitkomst op.
5. Het gebruik van de berekening vereist vakkennis en ervaring bij het bepalen van de input. Als u het model gebruikt, licht u eventuele bijzonderheden toe in het algemeen toelichtingsveld (in het rekenmodel).
6. In het model is een toelichting opgenomen waarin u aangeeft dat u als uitgangspunt hanteert dat er geen sprake zal zijn van de verhuurdersheffing.
7. Tevens geeft u aan dat de 'puntenberekening' door u met de grootst mogelijke zorg is samengesteld en dat deze als zodanig een rekenkundig element binnen de berekening vormt, maar dat deze uitdrukkelijk niet bedoeld is om de huurprijs tussen partijen vast te stellen en dat aan deze uitkomst dan ook geen rechten kunnen worden ontleend.

### Inhoudelijke toelichting op het model:

1. Naast het invullen van de waardepeildatum, de gegevens van de opdrachtgever en het getaxeerde object, vult u in of op dit moment sprake is van een reeds verhuurd of nog te verhuren object.
2. Is het object reeds verhuurd, dan voegt u de huurovereenkomst toe als bijlage alsmede een bewijs van de actuele huur (als de huurovereenkomst meer dan 2 jaar geleden is afgesloten t.o.v. de waardepeildatum).
3. Vervolgens geeft u aan of er volgens de huurwetgeving sprake is van zelfstandige woonruimte, hoeveel punten u heeft berekend op basis van het woningwaarderingssysteem ([voor berekening klik hier](#)) en of er sprake is van (een terecht) geliberaliseerde woonruimte op de datum van ingaan van de huurovereenkomst. De puntentelling van de huurcommissie voegt u als PDF bijlage toe bij het te valideren taxatierapport.
4. U geeft tevens aan wat de gemiddeld verwachte duur van de huurovereenkomst van (soortgelijke) woningen is in de directe omgeving van het getaxeerde object. Is het aantal maanden minder dan 6 of meer dan 120, dan licht u dit toe in het 'algemeen toelichtingsveld'.
5. Bij het rendement vult u een marktconforme netto yield in. Geef in het algemeen toelichtingsveld een aannemelijke, kwalitatieve toelichting over het tot stand komen van de door u gebruikte netto yield.
6. De 'Kapitalisatie op basis van WWS huur' toont de kapitalisatie op basis van de maximaal redelijke huur zoals die uit de puntentelling van het woningwaarderingssysteem blijkt.
7. De 'Correctie van v.o.n. naar k.k.' betreft de kosten van overdrachtsbelasting, notariële kosten voor de overdracht en de bijbehorende kadastrale kosten. Als de 'Correctie van v.o.n. naar k.k.' lager is dan 2,5% of hoger dan 3,0%, omdat er bijvoorbeeld deels sprake is van bedrijfsmatig vastgoed, licht u dit toe in het 'algemeen toelichtingsveld'.
8. De WOZ-waarde van de woning vindt u [hier](#). Indien de woning nog geen WOZ-waarde heeft, dan vult u hiervoor de marktwaarde in en licht u dit toe in het 'algemeen toelichtingsveld'.
9. De Marktwaarde die u invult bij de onderverdeling gaat uit van de 'Marktwaarde vrij van huur en gebruik(srechten)'.

10. De GBO is de optelsom van de 'gebruiksoppervlakte wonen' en de 'gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte' die is opgemeten op basis van de meest recente [branchebrede meetinstructie](#).
11. U vult de maandhuur van de 'Externe bergruimte' en 'Parkeerplaats en/of garage' alleen in als deze separaat worden gehuurd. Eventueel beschikbare huurovereenkomsten voegt u toe.
12. De maandhuur is de op dit moment feitelijk betaalde (kale) huur. Is de woning nog niet verhuurd dan vult u hier de maximaal redelijke huur in als er sprake is van niet geliberaliseerde huur of de huurwaarde als er sprake is van geliberaliseerde huur. Desgewenst kunt u het '[schema huurprijsberekening](#)' raadplegen.
13. Indien er sprake is van een energiezuinige woning (een NOM woning) met een [energieprestatievergoeding](#) vult u deze in en licht u dit toe in het 'algemeen toelichtingsveld'.
14. Als er sprake is van een zogenaamde 'all-in huur' dient u uit te gaan van 55% van de maximaal redelijke huur volgens het puntenstelsel.
15. Bij de zakelijke lasten vult u het plaatselijke tarief in van het eigenaarsdeel van de onroerende zaakbelasting, het tarief voor waterheffingssysteem gebouwd en het tarief van de rioolheffing voor eigenaren. Als u hiervan afwijkt, dan licht u dit toe in het 'algemeen toelichtingsveld'.
16. De premie van de opstalverzekering is gekoppeld aan de **indicatieve** herbouwwaarde (80% van de marktwaarde vrij van huur en gebruik(srechten)) en het tarief wordt per € 1.000,-- verzekerde waarde vermeld. Let op: bij appartementsrechten zal (een deel van) de premie in de 'Bijdrage VVE' zijn opgenomen.
17. De kosten voor 'Instandhoudingsonderhoud' zijn de gemiddelde kosten voor normaal onderhoud van het getaxeerde object. Het bedrag kan lager zijn als er sprake is van een appartementsrecht en voor het onderhoud wordt gereserveerd in de 'Bijdrage VVE'. Het in te vullen bedrag is het gemiddelde bedrag dat jaarlijks hieraan wordt besteed. De kosten per m2 BVO worden vervolgens automatisch getoond. In het model worden de totale kosten per jaar gedeeld door de GBO en vervolgens gedeeld door de factor 0.8 om de kosten per m2 BVO te tonen.
18. Als er sprake is van een 'Bijdrage VVE' vult u het eigenaarsdeel in.
19. U vult de hoogte in van het 'Mutatie onderhoud' waarbij het systeem in de uitwerking rekening houdt met de gemiddeld verwachte duur van de huurovereenkomst van een soortgelijke woningen in de directe omgeving van het getaxeerde object.
20. De 'Verhuurcourtage' is een percentage van de maandelijks bruto huur in relatie tot de verwachte duur van de huurovereenkomst die hiervoor is ingevuld.
21. De 'Mutatie leegstand' is het aantal maanden per jaar dat de woning niet wordt verhuurd. Vul hier dus het aantal maanden in dat bij een mutatie gebruikelijk is en vervolgens wordt dit gedeeld door gemiddeld verwachte duur van de huurovereenkomst zoals hiervoor door u is bepaald.
22. Als er sprake van een canonverplichting dan vult u het actuele jaarbedrag in. De contante waarde van een te verwachten canonherziening verwerkt u onder 'Overige kapitaalscorrecties'.
23. Het veld 'Overige kosten per jaar (zie toelichting)' is bedoeld om nog niet vermelde kosten (per jaar) te vermelden. Tevens geeft u dan aan welke kosten het betreft. Eventuele 'Oninbare huren' kunnen ook hier worden vermeld.
24. Tenslotte kunnen er positieve of negatieve kapitaalscorrecties worden opgegeven. U kunt dan denken aan de volgende zaken (niet limitatief):  
 (direct noodzakelijk herstel van) achterstallig onderhoud, de in de toekomst te verwachten noodzakelijke (duurzaamheids)investeringen, afwijkende afspraken rondom huurverhogingen, eventuele (eenmalige) kosten voor het verhuur klaar maken van het getaxeerde object, maximale potentiële verkoopwinst bij de verkoop.  
 Al deze verschillen, mits gebruikt, licht u toe in het 'algemeen toelichtingsveld'. De kapitaalscorrecties vult u in met een bedrag, waarbij in de optelsom van alle kapitaalscorrecties al rekening is gehouden met het aftrekken van de negatieve elementen t.o.v. het optellen van de positieve elementen. U kunt ze dus als positieve getallen invullen.