

Q&A Handboek marktwaardering 2019 – versie 3 – 3 maart 2020

Naar aanleiding van de publicatie van het handboek marktwaardering 2019 is een aantal vragen ontvangen op postbusmarktwaardering@minbzk.nl. Wij publiceren gestelde vragen en antwoorden en vullen de lijst aan indien nodig.

Versiebeheer toevoeging vragen:

Versie 1	7 februari 2020	Toevoegen vragen 1 en 2
Versie 2	13 februari 2020	Toevoegen vragen 3 en 4
Versie 3	3 maart 2020	Toevoegen vraag 5

Vraag 1. Postcode 7802 Almelo of Emmen?

In bijlage 9 van het handboek, de postcodetabel die online op woningmarktbeleid.nl gepubliceerd is, is postcode 7802 gelegen in Almelo, maar in werkelijkheid is de postcode gelegen in Emmen. Wat moet ik aanhouden?

Antwoord 1. De postcodetabel is een directe upload van het CBS geweest. In het CBS-brondocument is een fout ontdekt, die derhalve ook in de postcodetabel van het handboek terecht is gekomen. Om tot een juiste regiodefinitie te komen, heeft de betreffende softwareleverancier van de woningcorporaties die in postcodegebied 7802 werkzaam kunnen zijn deze postcode gecorrigeerd. Dit heeft geen effect voor andere postcodegebieden.

Vraag 2. Exploitatieverplichting en definitie van blijvend gereguleerd

Woningen die blijvend gereguleerd zijn kennen een exploitatieverplichting zoals is omschreven in paragraaf 5.2.9, net als in het vorige handboek. De toelichtende zin op pagina 54 over de peildatum en WWS-punten van blijvend gereguleerd is niet duidelijk en niet consistent. Wat moet ik aanhouden?

Antwoord 2. De exploitatieverplichting is, zoals ook dit jaar in het handboek staat, verplicht voor alle woningen die blijvend gereguleerd zijn. Hierbij wordt in het handboek in de voetnoot verwezen naar de regels die hierover zijn gesteld in Artikel 26 van het BTIV. Onderdeel van deze toepassing is het bepalen van of een woning blijvend gereguleerd is. Daarvoor is de liberalisatiegrens van belang, die ook op pagina 54 vermeld staat, en natuurlijk de maximale huurprijsgrenzen (WWS-puntentabel) per 1 juli 2019 zoals die ook gelden voor het handboek. De maximale huurprijsgrenzen zijn op 18 april 2019 gepubliceerd in de Staatscourant. Hiervoor geldt: voor het handboek met prijspeil 31 december 2019 dienen de gepubliceerde maximale huurprijsgrenzen per 1 juli 2019 te worden aangehouden in combinatie met de op 31 december 2019 geldende liberalisatiegrens van 1 januari 2019.

Concluderend: waar staat “op de peildatum van 31 december 2019 is een woning blijvend geliberaliseerd tot en met 142 WWS-punten.”, is dit mogelijk verwarrend, omdat het niet consistent is met de peildatum en/of de liberalisatiegrens en/of de WWS-puntentabel van 1 juli 2019. Het moet logischerwijs worden gelezen als “Op de peildatum van 31 december 2019 is een woning blijvend gereguleerd tot 142 WWS-punten.” Gezien de achterliggende systematiek heeft deze verduidelijking geen invloed op de certificering.

Vraag 3. Indexering maximale huur

Indexering maximale huur. Prijsinflatie dient in het jaar te worden toegepast. Dat impliceert dat de maximale huur op de mutatedatum met het volledige jaarpercentage (prijsinflatie van het

voorgaande jaar) dient te worden aangepast en niet met het medio percentage, dus per 1/7/2020 is dat 2,6%. Klopt dit?

Antwoord: Ja, dit klopt. Kort samengevat, waar op pagina 52 wordt gesproken over huurstijging, geldt dat de jaarlijkse huurverhoging van toepassing is op contracthuur, markthuur en maximale huur. De huurverhoging (*van de maximale huur*) is het jaarpercentage van de prijsinflatie van het voorgaande jaar. De stijging wordt toegepast in het kalenderjaar. Voor de huurstijging van de contracthuren geldt dat de opslag uit het kalenderjaar zelf worden gebruikt. Voor markthuur en maximale huur wordt geen opslag toegepast. *Voor de indexering van de markthuur: zie vraag 5.*

Vraag 4. Toepassing boveninflatoire huurverhoging in de beleidswaarde

Bij de berekening van de marktwaarde geldt als voorwaarde dat de boveninflatoire huurverhoging alleen mag worden toegepast voor zover hierdoor de contracthuur niet hoger is dan de markthuur of de maximale huur.

Bij de beleidswaardeberekening is de markthuur vervangen door de streefhuur (beleidshuur). Geldt in dat geval ook de voorwaarde dat boveninflatoire opslag alleen mag worden toegepast voor zover de contracthuur hierdoor niet hoger is dan de streefhuur of maximale huur? Deze situatie staat niet beschreven bij de beleidswaarde in het handboek.

Antwoord: De boveninflatoire opslag wordt ook bij de beleidswaarde niet toegepast als dat leidt tot een contracthuur die hoger is dan de streefhuur of maximale huur.

Vraag 5. Indexatie van de markthuur en de maximale huur

Hoe bereken ik precies de indexatie van de markthuur en de maximale huur?

Met welke peildata en welke prijsinflatie moet ik rekening houden? In het handboek wordt 'de prijsinflatie' aangehaald zonder expliciet te benoemen naar welke prijsinflatie (index in een jaar, prijsinflatie van het voorgaande kalenderjaar) wordt verwezen. Kan de toelichting van de berekening van paragraaf 5.2.14.1 worden verduidelijkt?

Markthuur

Belangrijkste voor markthuur is dat modelmatig de markthuur medio jaar, op het aangenomen moment van mutatie, wordt aangehouden. Strikt genomen wordt om de markthuur medio in jaar t te bepalen de markthuur medio jaar $t - 1$ genomen en wordt daar een half jaar de inflatie in jaar $t - 1$ en een half jaar de inflatie in jaar t op toegepast.

Er is dus geen sprake van óf de inflatie uit het voorgaand kalenderjaar óf de inflatie uit het huidig kalenderjaar toepassen, maar van toepassing van beide: een index in een jaar afgeleid van het voorgaande jaar (periode van 12 maanden).

De rekentechniek van het gemiddelde van primo en ultimo jaar markthuur past dat impliciet toe.

1. Bepaal markthuur primo jaar t
2. Pas in prijsinflatie in jaar t toe om de markthuur ultimo jaar t te bepalen
3. De markthuur medio in jaar t is het gemiddelde van de markthuur primo en ultimo
4. De markthuur primo jaar $t + 1$ is gelijk aan de markthuur ultimo jaar t
5. De markthuur ultimo jaar $t + 1$ is gelijk aan de markthuur primo jaar $t + 1$ verhoogd met inflatie in jaar $t + 1$
6. De markthuur medio jaar $t + 1$ is gemiddelde van de primo en ultimo in jaar $t + 1$
7. Enzovoorts

In deze berekening wordt een combinatie van de inflatie in het voorgaand kalenderjaar én in het huidige kalenderjaar toegepast. In stap 4 zit de inflatie van het voorgaande kalenderjaar opgesloten. In stap 5 zit de prijsinflatie in het huidige kalenderjaar opgesloten.

Maximale huur, in aanvulling op vraag 3

De maximale huur wordt conform het WWS in het kalenderjaar op 1 juli aangepast op basis van de prijsinflatie van het voorgaande kalenderjaar. De maximale huur is niet, zoals de markthuur continu over de tijd, maar discreet: de maximale huur voor een tijdvak van 1 juli in jaar t geldt tot en met 30 juni van jaar $t + 1$.

De berekening van de maximale huur lijkt op die van de markthuur, maar is net iets anders omdat deze al begint met een waarde medio kalenderjaar en niet zoals de markthuur primo jaar. Op het tijdstip van waarden op 31 december 2019 zijn de maximale huren van 1 juli 2019 gegeven. Indexatie vindt dan weer plaats op 1 juli 2020 met inflatie van het voorgaande kalenderjaar (2019: 2,6%), enzovoorts.