

HANDREIKING VERWERKING BELEIDSWAARDE IN HET JAARVERSLAG 2018 VAN WONINGCORPORATIES

Inleiding

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen volkshuisvesting (hierna 'woningcorporaties'). In 2018 alsmede recent in 2019 zijn bepalingen van Richtlijn 645 aangepast. De wijzigingen t.a.v. de beleidswaarde zijn overigens nu nog niet geformaliseerd. De verwachting is dat dit in maart zal gebeuren. Zodra het geformaliseerd is, zullen we hier een bericht over op Aedes.nl plaatsen. Daarmee komt de bedrijfswaarde te vervallen en doet de beleidswaarde haar intrede. In deze handreiking geven we een toelichting op de aanpassingen / verwerkingen van de beleidswaarde in het jaarverslag 2018, zowel voor het opstellen van het 1) bestuursverslag als voor de 2) jaarrekening 2018.

1) Bestuursverslag

Op grond van artikel 36 van de Woningwet zijn woningcorporaties verplicht een bestuursverslag op te stellen, overeenkomstig de voorschriften van artikel 2:391 BW. Op het bestuursverslag is tevens RJ 400 Bestuursverslag van toepassing. (De nog te effectueren aanpassing in) RJ 645.402 schrijft voor dat de corporatie een beleidsmatige beschouwing opneemt over de ontwikkeling van de marktwaarde, de ontwikkeling van de beleidswaarde en over het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. Daarbij dient tevens aandacht te worden besteed aan de gevolgen van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde voor het eigen vermogen. In het bestuursverslag over het verslagjaar 2018 is geen beleidsmatige beschouwing van de ontwikkeling van de beleidswaarde vereist daar in de jaarrekening over het verslagjaar 2017 de beleidswaarde niet was toegelicht

- ➔ Zie Bijlage 1: Voorbeeld teksten en tabellen voor bestuursverslag 2018, onderdeel beleidswaarde ter illustratie.

2) Jaarrekening: bepaling en toelichting van de beleidswaarde

De beleidswaarde veronderstelt een indicatie te geven van de door de corporatie binnen haar missie, beleid en vastgoedstrategie te realiseren netto contante waarde van de kasstromen van haar vastgoed in exploitatie. MinBZK zal / heeft aangegeven om de toelichting van de beleidswaarde als vereiste op te nemen in de RTIV, als onderdeel van het Handboek Marktwaardering. Gevolg is dat bij de bepaling van de beleidswaarde de gehanteerde uitgangspunten toegelicht dienen te worden in de grondslagen / toelichting van de jaarrekening en dient de beleidswaarde te worden vermeld in de toelichting op de balans bij het vastgoed in exploitatie. Tevens dienen ook de onzekerheden t.a.v. de bepaling van de beleidswaarde (specifiek met betrekking tot 2018) te worden aangegeven. In de controleverklaring bij de jaarrekening 2018 zal een paragraaf ter benadrukking van aangelegenheden worden opgenomen die geen afbreuk doet aan het oordeel van de accountant.

- ➔ Zie 2 Bijlage 2: Voorbeeld tekst jaarrekening: bepaling en toelichting van het vastgoed in exploitatie, ter illustratie.

Disclaimer

Het bestuur van de corporatie is verantwoordelijk voor het opstellen van het jaarverslag. De voorbeelden van het bestuursverslag en jaarrekening in deze handreiking zijn illustratief en deze dienen corporatie-specifiek te worden gemaakt. In deze handreiking gaan we alleen in op de aanpassingen in de jaarverslaggeving 2018 van corporaties ten opzichte van de jaarverslaggeving 2017 t.a.v. de beleidswaarde (is geen complete model-jaarrekening). De vermelde voorbeelden behoeven niet integraal van toepassing te zijn, daarom is corporatie-specifieke beoordeling van de relevantie van belang. Verstandig (lees gerust **noodzakelijk**) is ook om deze corporatie-specifieke uitwerking te bespreken met de eigen accountant, zodat tijdig overeenstemming bestaat over de op te nemen gegevens m.b.t. de beleidswaarde. Zo zal een corporatie, waarbij de afwijkingen (op onderdelen) substantieel afwijken van het gemiddelde¹, meer toelichting dienen te geven m.b.t. die onderdelen dan een corporatie die geen substantiële afwijkingen heeft.

Bovendien is het uitgangspunt bij de voorbeelden gehanteerd dat ze zelfstandig leesbaar moeten zijn.

¹ Zie <https://www.wsw.nl/media/nieuwsarchief/nieuwsbericht/bestuurlijke-brief-verticaal-toezicht-2/>

-> Bestuurlijke brief verticaal toezicht. Specifiek tabel 1: gemiddelde waarde en uitgangspunten beleidswaarde.

Bijlage 1: Voorbeeld teksten en tabellen voor bestuursverslag 2018, onderdeel beleidswaarde.

De marktwaarde en de beleidswaarde worden bepaald op basis van de uitgangspunten zoals die zijn opgenomen in het waarderingshandboek.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

[Zie voor meer achtergrond de "Publicatie effectrapportage handboek marktwaardering 2018 versus 2017" van MinBZK. In dit rapport wordt ingegaan op de effecten van de aanpassing van parameters als gevolg van marktontwikkeling, en de aanpassing van parameters op basis van het validatieonderzoek 2017. Link:

<https://www.woningmarktbeleid.nl/actueel/nieuws/2019/02/08/publicatie-effectrapportage-handboek-marktwaardering-2018-versus-2017>

[hier gaat de corporatie in op de volgende onderwerpen: welke beleid voert de woningcorporatie, tot welke waardeontwikkeling leidt dat en wat laat zij liggen, wat vindt de corporatie van deze waardeontwikkeling en welke ruimte geeft dit (of niet) in het toekomstige beleid? De onderstaande tekst moet dan ook corporatie-specifiek en regio-specifiek worden gemaakt].

Het jaar 2018 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2017. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van [Corporatie XXX] heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale waarde van de woningportefeuille is met € XX miljoen gegroeid naar een waarde van € XX miljoen. Dit betreft een waardegroei van XX %.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei van de vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in.

De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contractuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van 2017 door een gematigde huurverhoging en passend toewijzen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). In 2018 alsmede recent in 2019 zijn bepalingen van Richtlijn 645 aangepast. Daarmee is de bedrijfswaarde komen te vervallen en doet de beleidswaarde haar intrede.

Alternatieve tekst: Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtskader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardebegrip, de beleidswaarde. Corporaties vermelden m.i.v. het jaarverslag 2018 de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde in de toelichting van de jaarrekening. In het bestuursverslag wordt een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en WSW. Het jaar 2019 is een overgangsjaar naar een definitief normenkader. De uitkomsten van de beleidswaarde in het jaarverslag 2018 van alle corporaties zal voor de Aw en WSW als input dienen

om een definitieve sectornorm voor LTV en solvabiliteit vast te stellen. WSW en de Aw hebben aangegeven dat gedurende 2019 de voorlopige norm voor de LTV 75% blijft en voor de solvabiliteit 20%. Bovendien is er een overgangsregime van Aw en WSW van toepassing voor het proces van borging dat de borgingsruimte gedurende dit overgangsjaar bepaald. De borgingsruimte wordt in deze overgangsfase dan ook o.b.v. een bredere analyse van de financiële positie van de individuele corporatie bepaald.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

Overeenkomstig de regelgeving is geen vergelijkend cijfer ultimo 2017 bepaald, reden waarom in het overgangsjaar 2018 geen ontwikkeling in de beleidswaarde kan worden toegelicht. Op basis van ervaringen uit dit boekjaar kan de externe toezichthouder besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waardebegrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door NAAM CORPORATIE van de nieuwe huur bij mutatie mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kan de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.
- FULL-VARIANT CORPORATIES: Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet (doorexploiteerscenario), welke ultimo 2018 in de beleidswaardebepaling is opgenomen, wordt gelijk verondersteld aan de disconteringsvoet van de marktwaardebepaling. Theoretisch kan mogelijk een lager risicoprofiel worden verondersteld in de beleidswaarde door inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud). Doordat de disconteringsvoet bij doorexplotatie meer betekenis heeft gekregen krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.
- *Alternatieve tekst: FULL-VARIANT CORPORATIES. Zoals eerder uiteengezet is de beleidswaarde afgeleid van de marktwaarde, door middel van het doorvoeren van een aantal beleidswaarde specifieke correcties als afslag op de marktwaarde. De disconteringsvoet is gebaseerd op de disconteringsvoet behorend bij het doorexploiteerscenario van de marktwaarde. Een toegesneden disconteringsvoet voor de beleidswaarde kan theoretisch mogelijk lager zijn als gevolg van een lager risicoprofiel (samenhangend met lagere huren en hogere kwaliteit onderhoud) en daarmee een positief effect hebben op de beleidswaarde. Doordat de disconteringsvoet bij doorexplotatie meer betekenis heeft gekregen krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.*
- BASIS-VARIANT CORPORATIES: Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2018 in de beleidswaardebepaling gelijk is aan de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2018 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio

waarin [Corporatie XXX] actief is. In theorie kan een lager risicoprofiel worden verondersteld in de beleidswaarde door inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud). Doordat de disconteringsvoet bij doorexplotatie meer betekenis heeft gekregen krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.

- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoedgerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

[In het bestuursverslag dient op grond van RJ 645.402 een beleidsmatige beschouwing van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde te worden opgenomen. In de jaarrekening moet een cijfermatige aansluiting worden opgenomen van de marktwaarde en de beleidswaarde (RJ 645.304).]

Het bestuur van [Corporatie XXX] heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit - en het niet DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € XX miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

	x € 1.000,-	x € 1.000,-
Marktwaarde verhuurde staat		€
Beschikbaarheid (doorexplotieren)	€	
Betalbaarheid (huren)	€	
Kwaliteit (onderhoud)	€	
Beheer (beheerkosten)	€	
Subtotaal	€	
Beleidswaarde		€

[Toelichting: deze tabel is optioneel in het bestuursverslag.]

Dit impliceert dat circa XX% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Bijlage 2: Voorbeeld tekst jaarrekening: bepaling en toelichting van het vastgoed in exploitatie

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). In 2018 alsmede recent in 2019 zijn bepalingen van Richtlijn 645 aangepast. Daarmee is de bedrijfswaarde komen te vervallen en doet de beleidswaarde haar intrede.

Alternatieve tekst: Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtskader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardebegrip, de beleidswaarde. Corporaties vermelden m.i.v. het jaarverslag 2018 de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde in de toelichting van de jaarrekening. In het bestuursverslag wordt een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van [Corporatie XXX] en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Corporatie XXX. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woonegelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. (indien full-versie:) Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Corporatie xxx hanteert in haar beleid een streefhuur van XX% van de maximaal redelijke huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Corporatie xxx hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - a.
 - b.
 - c.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Corporatie xxx hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - a.
 - b.
 - c.

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Corporatie XXX heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	Ultimo 2018
streefhuur van XX % van de maximaal redelijke huur.	
Onderhoudsnorm	

Beheerlasten	
Verhuurderheffing	
Discontovoet	

[Toelichting: deze tabel is optioneel. Graag met de eigen accountant afstemmen of deze tabel daadwerkelijk moet worden opgenomen in de jaarrekening].

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151.

[Corporatie XXX] heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Toelichting bij activa in exploitatie: sensitiviteitsanalyse

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

Uitgangspunt voor:	2018
Disconteringsvoet	XX %
Streefhuur per maand	€ XX per woning
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ XX per woning

[Toelichting: deze tabel is optioneel. Graag met de eigen accountant afstemmen of deze tabel daadwerkelijk moet worden opgenomen in de jaarrekening].

In onderstaande tabellen wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Effect op de beleidswaarde:	Mutatie* t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ XX lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ XX hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ XX lager

[Toelichting: deze tabel is optioneel. Graag met de eigen accountant afstemmen of deze tabel daadwerkelijk moet worden opgenomen in de jaarrekening].

[Mutatie t.o.v. uitgangspunt: het gaat hierbij om realistische mutaties (risico's/onzekerheden) door te rekenen. Verstandig is dan ook om vooraf met de individuele accountant afspraken over te maken welke scenario's in het jaarverslag worden weergegeven].*

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip door de Aw en WSW zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, denk aan de nadere aanscherping van het begrip onderhoud / verbetering en beheerlasten.

Toelichting bij activa in exploitatie of eigen vermogen: beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Vastgoed in exploitatie

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

	x € 1.000,-	x € 1.000,-
Marktwaarde verhuurde staat		€
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	€	
Betaalbaarheid (huren)	€	
Kwaliteit (onderhoud)	€	
Beheer (beheerkosten)	€	
Subtotaal	€	
Beleidswaarde		€

[Toelichting: deze tabel is verplicht op grond van RJ 645.304].

Eigen vermogen

Per 31 december 2018 is in totaal € XX miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2017: € XX miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € XX miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van [Corporatie XXX]. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.