

**Stappenplan
marktwaardering**
(full-versie)
februari 2017

vereniging van
woningcorporaties



Vooraf

Aedes heeft samen met de werkgroep marktwaardering¹ dit stappenplan opgesteld. Het is een praktisch en beknopt plan, om corporaties die nog geen ervaring hebben met de "full-versie" van de marktwaardering op weg te helpen. Dit stappenplan gaat dan ook in op het proces om te komen tot een "full-versie" van het Waarderingshandboek. Aangezien er tal van publicaties verschenen zijn rond dit onderwerp worden hier slechts de hoofdlijnen geschetst. Uiteraard is ook opgenomen waar meer informatie terug te vinden is.

Inleiding

Corporaties zijn verplicht om bij de marktwaardering van woningen in krimp- en aardbevingsgebieden, studentenwoningen en extramurale zorgwoningen de full-versie van het handboek marktwaardering toe te passen voor verslagjaar 2016. Dit [werd pas in november 2016 bekend](#) en de corporaties die dit betreft hebben dus slechts enkele maanden om de full-waardering door te voeren. Deze corporaties worden dus geconfronteerd met zwaardere eisen waarvan ze eerst niet op de hoogte waren en krijgen weinig tijd om aan deze eisen te voldoen. Het ministerie van BZK heeft hiervoor een [handreiking](#) opgesteld en Aedes ondersteunt haar leden hier verder in.

Belangrijke informatie

Gezien de actualiteit is er de laatste tijd nogal wat gepubliceerd over dit onderwerp. Bovendien hebben accountantskantoren ook allerlei handreikingen opgesteld om corporaties te ondersteunen. Hier volgt een overzicht waar de belangrijkste informatie terug te vinden is:

	Bron	Hyperlink(s)
1	Handboek marktwaardering	link naar document , link naar site
2	Q & A	link naar site
3	Handreiking marktwaardering 11 januari 2017	link naar document link naar site
4	Accountantsprotocol verslagjaar 2016	link naar site
5	Aedes handreiking verslaglegging	link naar site
6	NRVT	link naar algemene site link naar FAQ regelgeving NRVT link naar database van bij het NRVT geregistreerde taxateurs
7	Kadaster	link naar algemene site link naar informatie gericht op woningcorporaties link naar kadaster gegevens voor vastgoedwaardering link naar gegevens Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG)
8	Bestemmingsplannen	link naar algemene site
9	Bodemonderzoeken	link naar algemene site
10	Waarderingskamer met meetinstructie	link naar algemene site link naar meetinstructies gebruiksoppervlakte woningen
11	BDO-handreiking	link naar algemene site , link naar site , link naar document
12	Deloitte handreiking	link naar algemene site , link naar site , link naar document

¹ De werkgroep bestaat uit: Bittacle, BaseValue, BDO accountants, Ortec Finance, MVGM Vastgoedtaxaties en Aedes)

Toelichting informatiebronnen

Ad 1: Handboek Marktwaardering

Het handboek marktwaardering vormt een onderdeel van de Woningwet en is opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Ad 2: Q & A

Dit is een belangrijke publicatie van het ministerie van BZK die aangeeft hoe met de vergelijkende cijfers m.b.t. de marktwaardering om te gaan. Er is gekozen voor een praktische oplossingsrichting.

Ad 3: Handreiking marktwaardering 11 januari 2017

Dit is een handreiking opgesteld door Fakton in opdracht van het ministerie. Dit ter ondersteuning van corporaties die voor dit atypisch woningvastgoed een full-taxatie moeten uitvoeren. In dit document vindt u handvatten om het proces met name richting taxateurs in te richten. Zo is er ook een voorbeeld offerte-opvraag opgenomen en tal van schema's.

Ad 4: Accountantsprotocol verslagjaar 2016

Het accountantsprotocol voor verslagjaar 2016.

Ad 5: Aedes-handreiking verslaglegging

Aedes-handreiking verslaglegging.

Ad 6: NRVt

Op de website van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (www.nrvt.nl/vind-een-taxateur/) is een overzicht van de taxateurs te vinden, in welke kamer(s) zij staan ingeschreven en hun vestigingsplaatsen. Het is van belang dat de taxateur onderdeel uitmaakt van de kamer "Bedrijfsmatig vastgoed". Heeft de corporatie echter waarderingscomplexen die naar verwachting een marktwaarde > € 5 miljoen vertegenwoordigen, dan is een aantekening "Bedrijfsmatig Vastgoed – Grootzakelijk vastgoed" vereist. De WOZ-waarde kan hiervoor een indicator zijn. Vraag daarnaast bij de taxateurs na of zij ervaring hebben met het modelmatig waarderen op basis van het Waarderingshandboek en voldoende affiniteit hebben met het te waarderen vastgoed.

Ad 7: Kadaster

De openbare registers van het Kadaster bevatten informatie over registergoederen, waaronder onroerende zaken. In deze registers is informatie opgenomen over de eigendomssituatie (wie is eigenaar en is er bijvoorbeeld sprake van erfpacht?), ingeschreven zakelijke rechten en beperkingen in het kader van de Wet publiekrechtelijke beperkingen. Naast de gegevens over eigendom kunt u ook digitaal verwerkbaar gegevens opvragen zoals metrages GBO, perceelgrootte en bouwjaar.

Ad 8: Bestemmingsplannen

Op www.ruimtelijkeplannen.nl staan naast bestemmingsplannen, diverse andere ruimtelijke plannen van overheden. Sinds 2010 zijn gemeenten verplicht nieuwe bestemmingsplannen digitaal te publiceren. Bij bestemmingsplannen van voor 2008 was dit niet verplicht. Het kan daardoor zijn dat een bestemmingsplan niet op www.ruimtelijkeplannen.nl is opgenomen. Het geldende bestemmingsplan kan dan in veel gevallen worden geraadpleegd op de website van de betreffende gemeente. Wanneer deze ook niet beschikbaar is op de website van de gemeente, dan kan de corporatie contact op nemen met de betreffende gemeente.

Ad 9: Bodemonderzoeken

Via het Bodemloket kan de corporatie inzicht verkrijgen in de bij de overheid bekende gegevens over de bodemkwaliteit. Daarnaast geven websites van provincies, gemeenten en milieudienst vaak inzicht in de bodemsituatie.

Ad 10: Waarderingskamer met meetinstructie

Uitgangspunt is dat corporatie voor elke woning beschikt over de gebruiksoppervlakte vastgesteld conform de NEN 2580 meetinstructie. Tot 2019 is het echter toegestaan om gebruik te maken van de metrages zoals opgenomen in de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG), dan wel metrages die volgens de meetinstructie van de Waarderingskamer zijn verkregen. De corporatie heeft wel de verantwoordelijkheid om na te gaan of deze oppervlakte realistisch voorkomt. Is dit niet het geval dan dient de corporatie zelf, bijvoorbeeld met behulp van een beschikbare plattegrond/ bouwtekening in ieder geval of de gebruiksoppervlakte (gbo) of verhuurbaar vloeroppervlakte (vvo) vast te stellen.

Ad 11: BDO-handreiking

BDO-handreiking voor corporaties.

Ad 12: Deloitte-handreiking

Deloitte-handreiking voor corporaties.

Disclaimer

Dit stappenplan is vooral praktisch van aard en dus zeker niet compleet. Om het plan beknopt te houden wordt vooral ingegaan op de procesgang om te komen tot een marktwaardering.

Inhoud

1	Achtergrondinformatie	6
1.1	Inleiding.....	6
1.2	Waarderingsmethodiek marktwaarde	6
1.3	Typen vastgoed en berekening.....	6
1.4	Verslaglegging	7
1.4.1	Vermogensontwikkeling.....	7
1.4.2	Beleidsmatige beschouwing	7
1.4.3	Scenario- en gevoeligheidsanalyse.....	7
1.5	De accountant	8
1.5.1	Inzet deskundigen door de accountant	8
1.6	Taxateur	9
1.6.1	Selectie taxateur	9
1.6.2	Offerte uitvraag.....	9
1.6.3	Eisen aan taxatierapport.....	9
1.7	Software	10
1.7.1	TMS aanschaffen?.....	10
2	Stappenplan waarderingsproces.....	12
2.1	Stap 1: Plannen van het waarderingsproces.....	12
2.2	Stap 2: Basisgegevens op orde	12
2.3	Stap 3: Bepaling en controle objectgegevens	13
2.4	Stap 4: Selectie van de taxateur.	13
2.5	Stap 5: Taxatie	14
2.6	Stap 6: Boekhoudkundige verwerking	14
2.7	Optioneel: stap 7: Asset Management.....	15
2.8	Stap 8: Beheer	15

1 Achtergrondinformatie

1.1 Inleiding

In de full-versie is het volgens het Waarderingshandboek mogelijk om op basis van een toetsing door de externe taxateur tot een aanpassing de modelmatig vastgestelde waarde van het waarderingscomplex te komen. Een aanpassing van de waarde is het gevolg van een aanpassing van de daaraan ten grondslag liggende normen en parameters. De parameters en normen die mogen worden aangepast, zijn de markthuur, de leegwaarde(stijging), de bijzondere uitgangspunten, de disconteringsvoet, de mutatiekans en het onderhoud. Ook erfpacht kan in bepaalde gevallen worden aangepast. Het is mogelijk dat de corporatie de taxateur opdracht geeft op alle onderdelen te bezien of aanpassing gerechtvaardigd is, of de opdracht beperkt tot de toetsing van een of meer van de genoemde vrijheidsgraden.

Het dient de aanbeveling de taxateur de opdracht te geven om alle vrijheidsgraden te gebruiken. Wel dient de taxateur wanneer hij/zij afwijkt van de basisversie aan te geven waarom hij/zij afwijkt conform het pas-toe-en-leg-uit principe. Wanneer de taxateur beperkt wordt in het aantal vrijheidsgraden doet dit afbreuk aan de betrouwbaarheid van de getaxeerde marktwaarde en is de taxatie ook minder geschikt voor vastgoedsturing. Het is te adviseren dat het pas-toe-en-leg-uit principe wordt vastgelegd in de systemen van de corporaties indien deze aanwezig zijn. Zo moet de taxateur per object aangeven waar hij afwijkt van de basisvariant.

1.2 Waarderingsmethodiek marktwaarde

Het handboek marktwaardering volgt de Netto-Contante-Waarde-methode (ook wel Discounted Cash Flow of kortweg DCF²-methode) genoemd. Via de DCF-methode worden de verwachte toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de exploitatieperiode. De beschouwingsperiode is bij alle typen vastgoed 15 jaar.

De marktwaarde van woningen wordt berekend op basis van het scenario van doorexplotatie en op basis van het scenario van verkoop van woningen aan derden zodra deze beschikbaar komen voor verkoop (uitponden). De marktwaarde wordt bepaald door de hoogste van het doorexplotatiescenario en het uitpondenscenario te nemen.

Bij het scenario 'doorexploteren' wordt de aanname gedaan dat alle woningen blijvend verhuurd worden. Met andere woorden, na een huurdermutatie wordt het object opnieuw verhuurd voor de wettelijke maximale huur. Bij het scenario 'uitponden' wordt verondersteld dat bij mutatie de woningen zullen worden verkocht aan een derde. Bij dit scenario is er sprake van zowel een exploitatiekasstroom als van een verkoopkasstroom.

Om de kasstromen in de DCF te bepalen, wordt gebruikgemaakt van in het Waarderingshandboek opgenomen macro-economische parameters voor prijsstijging, looninflatie, bouwkostenstijging en leegwaardestijging. Uitgaande van de objectgegevens vindt middels de in het waarderingshandboek beschreven modelparameters de waardering plaats. Bij de full-versie is inschakeling van een externe taxateur verplicht.

1.3 Typen vastgoed en berekening

Voor de marktwaardewaardering dient onderscheid te worden gemaakt naar de volgende typen vastgoed:

- Woningen;
- Bedrijfsmatig (BOG) en Maatschappelijk Onroerend Goed (MOG);
- Parkeervoorzieningen;

² Overigens is de bedrijfswaarde ook gebaseerd op de DCF-methode.

- Intramuraal zorgvastgoed (ZORG of ZOG).

Voor BOG, MOG en intramuraal vastgoed wordt alleen uitgegaan van het scenario doorexpluiten. Bij de full-versie is inschakeling van een externe taxateur verplicht. Daarnaast is de inschakeling van de externe taxateur ook verplicht bij BOG, MOG en ZORG/ZOG indien de huursom hiervan tezamen meer dan 5% van de totale huursom uitmaakt van de DAEB-tak of de niet-DAEB-tak afzonderlijk. Dit geldt ook voor studentenwoningen en corporaties in krimp- en aardbevingsregio's.

1.4 Verslaglegging

1.4.1 Vermogensontwikkeling

De (forse) vermogensstijging als gevolg van een andere waarderingmethodiek kan de indruk wekken dat de financiële armslag van corporaties zal toenemen door de gewijzigde waarderingwijze. Een verandering in de waarderingwijze op zich zorgt er niet voor dat de corporaties meer geld te besteden hebben. Wel biedt het ze een andere invalshoek op de bestaande verdien capaciteit en kan ze daarmee helpen het verwachtingspatroon van de gebruiker van de jaarrekening te beïnvloeden ten aanzien van de wijze waarop de corporatie zal omgaan met haar verdien capaciteit en geeft het mogelijk input om de verdien capaciteit te vergroten.

Zo kan de overgang van bedrijfswaarde naar marktwaarde in verhuurde staat (MVS) de indruk geven dat de corporatie het beleidsmatig uitgangspunt dat het vastgoed op basis van volkshuisvestelijke overwegingen wordt geëxploiteerd loslaat en kiest voor een marktconforme exploitatie. Hierdoor kunnen bij stakeholders enerzijds onnodige zorgen ontstaan over de continuïteit van de bestaande volkshuisvestelijke bijdrage van de corporatie, en anderzijds onrealistische verwachtingen ontstaan over de financiële ruimte bij de corporatie om nieuwe investeringen te doen.

1.4.2 Beleidsmatige beschouwing

De marktwaarde biedt extra informatie over de verdien capaciteit van de corporatie, maar er is nadere analyse nodig om de betekenis van deze extra informatie beleidsmatig te kunnen duiden. Dit wordt bevestigd in de richtlijn RJ645, waarin is opgenomen dat de corporatie in het op grond van de Woningwet verplichte bestuursverslag een beleidsmatige beschouwing dient op te nemen over het verschil tussen de marktwaarde en de bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie. Daarbij dient aandacht te worden besteed aan de consequenties van het verschil voor het eigen vermogen. Er kan gedacht worden aan de volgende vier onderwerpen:

1. Het onderscheid tussen het gerealiseerde en het ongerealiseerde deel van het eigen vermogen.
2. De verwachte impact van de volkshuisvestelijke bedrijfsdoelstelling op de toekomstige vermogensontwikkeling.
3. De oordeelsvorming over de levensvatbaarheid en de financierbaarheid van de corporatie.
4. De relatie tussen het gepresenteerde vermogen en de door de minister gepubliceerde investeringscapaciteit.

1.4.3 Scenario- en gevoeligheidsanalyse

Een gevoeligheidsanalyse op uw marktwaarde kan de corporatie inzicht geven in de risico's van de waardering en de wijze waarop deze de marktwaarde modelmatig wordt bepaald. Een gevoeligheidsanalyse laat zien wat de gevoeligheid is van het object en de waarderinggegevens op de marktwaarde. Deze analyse wordt uitgevoerd door één van de object/waarderinggegevens te wijzigen waarbij de overige gegevens gelijk blijven (*ceteris paribus*).

Bij de basis marktwaarde hebben alleen de objectgegevens invloed op de waarde. De overige gegevens worden namelijk voorgeschreven door het waarderingshandboek. De objectgegevens welke worden aangeraden om een *ceteris paribus* analyse op uit te voeren zijn:

- Contracthuur
- WOZ- waarde
- Mutatiegraad

Bij de full-waardering zijn er meer gegevens vrijgegeven (de vrijheidsgraden), die de marktwaarde kunnen beïnvloeden. Hierbij wordt aangeraden om in ieder geval een *ceteris paribus*-analyse (analyse waarin slechts één parameter wordt gewijzigd en al de overige gelijk blijven) te doen op de volgende gegevens:

- Contracthuur
- Leegwaarde
- Leegwaardestijging
- Mutatiegraad
- Disconteringsvoet
- Exit yield

1.5 De accountant

De rol van de accountant is vastgelegd in de wet en omvat het controleren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de samenstelling van het vermogen en het resultaat. Voor woningcorporaties is het vastgoedbezit de voornaamste balanspost. De controle van het vastgoedbezit krijgt daarom uitgebreid aandacht van de accountant.

Om de marktwaardebepaling op effectieve en efficiënte wijze in te richten, is relevant om de accountant tijdig bij dit proces te betrekken. Dit is onder meer relevant voor de volgende processtappen:

- Bepaling van de complexindeling overeenkomstig de vereisten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.
- Toetsing kwaliteit van de objectgegevens in de vastgoedadministratie (WWS punten, oppervlakte, bouwjaar, WOZ-waarde, contractuurprijs e.d.).
- Opdrachtverstrekking aan taxateur, inclusief scope (welk deel van de complexen wordt getaxeerd; voor welk deel wordt een aannemelijkheidsverklaring gevraagd aan een taxateur).
- Bespreken uitkomsten van de taxaties in de 'driehoek' corporatie, taxateur en accountant.

1.5.1 Inzet deskundigen door de accountant

Het komt voor dat de accountant gebruik wenst te maken van een professional met specifieke deskundigheid op het gebied van vastgoedwaarderingen, naast de door het bestuur van de corporatie benoemde taxateur. Tot overwegingen bij het besluiten om gebruik te maken van een deskundige door de accountant kunnen de volgende punten behoren:

- De aard, omvang en de complexiteit van de marktwaarde.
- De risico's van een afwijking van materieel belang in de marktwaarde.
- De verwachte aard van de werkzaamheden om in te spelen op onderkende risico's.
- De reeds binnen het controleteam beschikbare kennis en tijd voor de controle van de marktwaarde.

Deze deskundige zal met name een rol hebben in de toetsing van de complexindeling alsmede de bespreking van de uitkomsten van de taxaties in de 'driehoek' corporatie, taxateur en accountant c.q. zal voorafgaand aan deze bespreking door de accountant worden betrokken om de door de taxateur bepaalde marktwaarde te toetsen.

1.6 Taxateur

De waardering op basis van de full-versie met de genoemde vrijheidsgraden vereist de inschakeling van een externe taxateur. Het komen tot een marktwaardering vergt een nauwe samenwerking tussen de taxateur, de accountant en de corporatiemedewerkers (te denken valt aan: Control, Financiën en Vastgoed). De taxateur handelt daarbij in overeenstemming met de gangbare beroeps- en gedragsregels op grond van het NRVT (en eventueel RICS of TEGOVA). 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 en daarmee tot een betere waardering te komen. De aanpassingen dienen te worden onderbouwd en in het taxatiedossier te worden vastgelegd. Dit taxatiedossier moet op aanvraag beschikbaar zijn voor de Autoriteit woningcorporaties.

1.6.1 Selectie taxateur

De corporatie zal kritisch zijn ten aanzien van de selectie van de taxateur. Het is te adviseren om met een aantal corporaties, actief in dezelfde regio, gezamenlijk een taxateur aan te trekken. Dat is immers efficiënter voor de corporatie, zo wordt de opdracht voor de taxateur aantrekkelijker en bovendien wordt het bezit in de regio eenduidig getaxeed. De taxateur die wordt ingeschakeld dient aangesloten te zijn bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) of daarmee vergelijkbare beroeps- en gedragsregels te hanteren. Vragen bij selectie taxateur kunnen zijn:

- Is de taxateur bekend met het handboek Marktwaardering en alle wettelijke bepalingen daaromtrent?
- Heeft de taxateur ervaring in de corporatiesector?
- Heeft de taxateur eerdere betrokkenheid en heeft dit gevolgen voor objectiviteit?
- Wat is de capaciteit en planning van de taxateur?
- Kan het werk van de taxateur dienen als controle-informatie voor de accountant?
- Is de taxateur ingeschreven als gecertificeerd taxateur?
- Is de uitvraag juist en is de offerte-opdracht van de taxateur juist, bijvoorbeeld om na te gaan of rekening wordt gehouden met relevante NVRT-standaarden –boven 5mio grootzakelijk?
- Hoe wordt de informatie aan de corporatie terug aangeleverd? Kan het vervolgens gemakkelijk in de systemen van de corporatie worden verwerkt (met oog op verwerking en beheer)?

Verstandig is om voordat de offerte definitief wordt, de opdracht ook met de accountant af te stemmen.

1.6.2 Offerte uitvraag

In de offerte uitvraag staat ook een verzoek tot een opgave van de taxatiekosten per complex. Belangrijk is dat de opdracht van de corporatie aan de externe taxateur in overeenstemming is met wet- en regelgeving (voornamelijk het handboek Marktwaardering 2016) en aansluit bij de bepalingen van het reglement "Bedrijfsmatig Vastgoed" en, voor zover van toepassing het addendum "Grootzakelijk Vastgoed" van het NRVT. Daarbij 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 corporatie om het taxatierapport en het taxatiedossier aan de Autoriteit woningcorporaties ter beschikking te stellen.

Zie voor meer achtergrondinformatie hierover de 'Handreiking implementatie full-versie' van 11 januari 2017 van het Ministerie van BZK.

1.6.3 Eisen aan taxatierapport

De eisen aan een taxatierapport zijn vastgelegd in de International Valuation Standards (IVS) en European Valuation Standards (EVS). De gedrags- en beroepsregels en reglementen van het NRVT sluiten aan bij EVS en IVS. De inhoud van het taxatierapport omvat minimaal de volgende onderdelen:

- Benoeming en status van de taxateur.
- Benoeming van de opdrachtgever en eventuele andere beoogde gebruikers.
- Doel van de taxatie.
- Onderwerp van de taxatie.
- Basis van waarde.
- Taxatiedatum.
- Omvang van de onderzoeken.
- Aard en de bron van de informatie waarop de taxateur zich baseert.
- Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten.
- Beperkingen in gebruik, distributie of publicatie.
- Bevestiging dat de taxatie wordt uitgevoerd in overeenstemming met EVS/IVS.
- Taxatiebenadering en de redenen erachter.
- Bedrag van de taxatie of taxaties.
- Datum van het taxatierapport.

In bijlage 4 van het Waarderingshandboek is een overzicht opgenomen met de rapportagevereisten vanuit het NRVT bij een volledige taxatie, hertaxatie en full-taxatie op basis van het Waarderingshandboek.

1.7 Software

De corporatie kan in overweging nemen om een Taxatie-Management-Systeem (TMS) aan te schaffen. Deze overweging zal mede afhankelijk zijn van de omvang van de corporatie, de impact van het taxatieproces op de corporatie en de softwarepakketten die reeds in gebruik zijn bij de corporatie. Het heeft de voorkeur om de waardering te laten plaats vinden in de beschikbare software van de corporaties. Excel vormt hierop een uitzondering: hoewel dat een goedkope en makkelijke oplossing lijkt, blijkt dit in de praktijk niet goed werkbaar en foutgevoelig te zijn, gezien de eisen die vanuit taxatie en accountants worden gesteld aan de (uitkomsten van) het taxatieproces.

1.7.1 TMS aanschaffen?

TMS staat voor een Taxatie-Management-Systeem. Hieronder worden op hoofdlijnen de voor- en nadelen van een TMS weergegeven:

Voordelen van een TMS zijn:

- Het taxatieproces gaat (zeker in toekomstige jaren) efficiënter verlopen waardoor de kosten van het taxatieproces minder hoog zullen zijn.
- TMS-systemen beschikken over datacontroles, waardoor de kwaliteit van de objectgegevens automatisch wordt gecontroleerd en geoptimaliseerd.
- TMS-systemen hebben de mogelijkheid om externen (taxateur en accountant) geautoriseerd rechten te geven, zodat de data-aanlevering en controle efficiënter verloopt.
- TMS-systemen beschikken over een audit trail (loginformatie), zodat herkenbaar is wie welke wijzigingen heeft gedaan. Dit geeft veel comfort in het controleproces, omdat mutaties traceerbaar zijn en functiescheiding inzichtelijk is.
- De corporatie heeft zelf de beschikking over de berekeningen en is zo ook in staat om kennis op te bouwen over de waardering en marktwaarde.

Nadelen van een TMS zijn:

- Investering (geld, opleiding) in een softwarepakket dat mogelijkwerwijs slechts één³ jaar wordt gebruikt is relatief duur.
- Investering voor corporatiemedewerker, accountant en taxateur, die kennis moeten maken met het TMS-systeem van de corporatie.

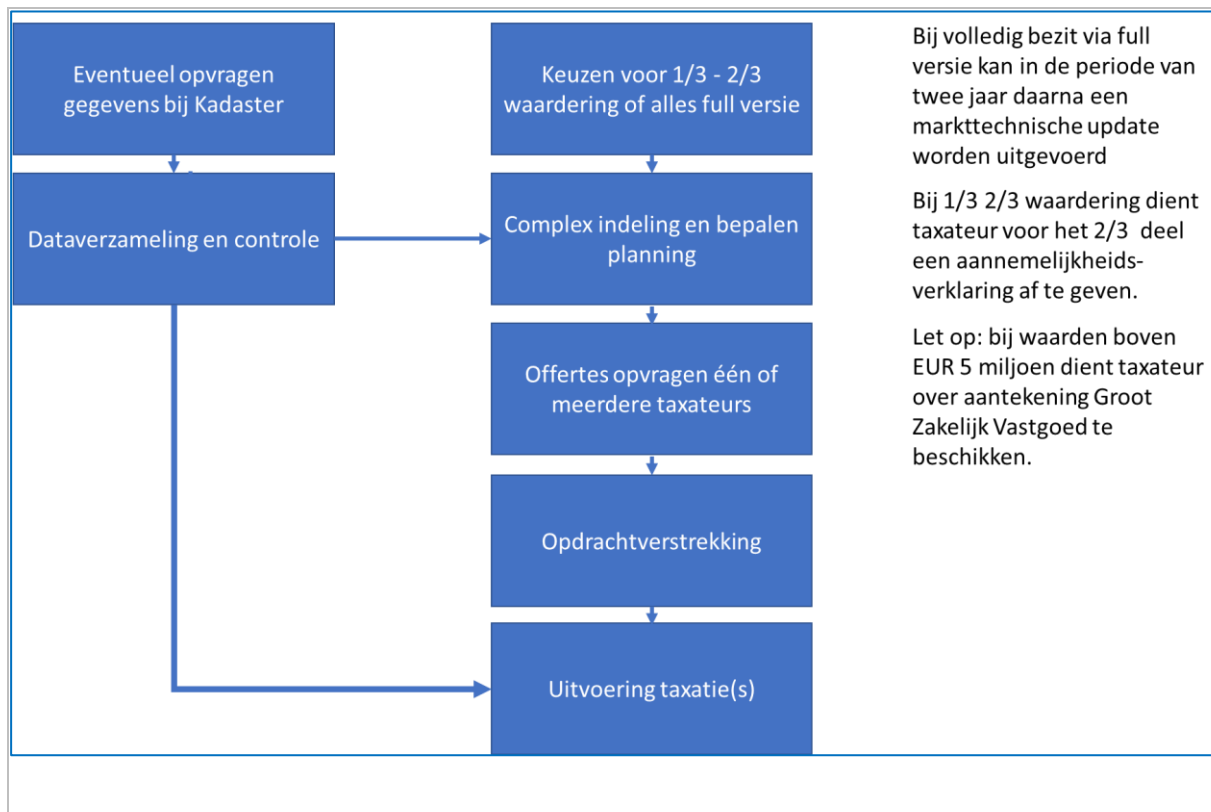
Overige opmerkingen t.a.v. TMS-systeem

- Investeer alleen in een TMS-systeem waarvan vaststaat dat het waarderingmodel is gecertificeerd (COS3000/COS3402-verklaring) en beoordeel de eventueel hierin opgenomen constatering.
- De opgeleverde marktwaarde door de taxateur is niet het eindstation. In jaarrekening worden vaak nog gevoeligheidsanalyses gemaakt op parameters. Dit wordt onder andere ingegeven als wens voor interne control en verantwoording richting accountant. Hiertoe moet de corporatie de mogelijkheid hebben na oplevering van de marktwaarde.
- De marktwaarde uit de jaarrekening, die de corporatie per waarderingcomplex heeft bepaald moet in dVi naar de Aw op een ander niveau (vastgoedtypes en splitsing DAEB/niet-DAEB) worden gerapporteerd. Deze aanlevering is eenvoudiger als de marktwaarde met DCF-berekening in het eigen systeem van de corporatie staat, zodat deze dwarsdoorsnede en onderliggende normen eenvoudig gerapporteerd kunnen worden. Deze rapportages zijn corporatiespecifiek en zijn meestal in de software van de corporaties beschikbaar. Hiervan kan slechts gebruik gemaakt worden als de marktwaarde ook één-op-één in de systemen staat van de corporatie en niet via een PDF door de taxateur aan de corporatie is opgeleverd.
- Op het moment dat een corporatie geen TMS-systeem heeft, is het aan de taxateur om te bepalen welk rekenmodel hij gebruikt, mits dit een gevalideerd rekenmodel is waar alle voorschriften en benaderingen uit het handboek Marktwaardering zijn verwerkt. Dit kan een eigen rekenmodel of een gevalideerd rekenmodel van een TMS-leverancier zijn. Mogelijkwerwijs werkt een Excel-databestand dan wel goed. De corporatie kan daar de objectgegevens invoeren en de taxateur kan die gegevens vervolgens in het TMS-systeem importeren.
- Ook tussen de rekenmodellen onderling ontstaan er verschillen, is gebleken uit het onderzoek van Calcasa, Deloitte en ABF. Het is daarom van belang dat de marktwaarde met onderliggende DCF-berekening in het systeem van de corporatie komt te staan.

³ Op basis van de evaluatie van het handboek komend jaar, zou de uitkomst kunnen zijn dat atypisch vastgoed wel via (een aangepaste) basis-versie gewaardeerd kan worden. Gevolg kan zijn dat taxatieverplichtingen dan komen te vervallen.

2 Stappenplan waarderingsproces

Het waarderingsproces kent globaal acht stappen. Uiteraard kunnen sommige stappen parallel worden uitgevoerd. Denk aan basisgegevens op orde en selectie van de taxateur dan wel taxeren.



2.1 Stap 1: Plannen van het waarderingsproces.

De corporatie dient te zorgen voor een realistische tijdsplanning waarbij het is aan te bevelen om het taxatieproces inclusief mijlpalen en controlemomenten deel uit te laten maken van de planning rond het jaarverslag en accountantscontrole. Bij het proces zijn diverse partijen betrokken en dit vereist naast een gedegen voorbereiding ook een goede planning en coördinatie. Verstandig is dat de corporatie ook het proces afstemt met taxateur (indien bekend) en accountant. Bovendien is het verstandig deze planning te monitoren en, indien nodig, tussentijds bij te stellen.

2.2 Stap 2: Basisgegevens op orde

Voor de taxatie van vastgoed wordt gebruikgemaakt van verschillende basisgegevens zoals vierkante meters, huurprijzen en mutatiegraden. Het is van groot belang om deze data voortijdig op orde te hebben. Uit recente casussen is namelijk gebleken dat het taxatieproces vertraging opliep doordat basisgegevens niet direct voorhanden waren. Bovendien moet worden voorkomen (mede vanuit kostenaspect) dat de taxateur deze gegevens gaat verzamelen, c.q. de taxateur vertraging oploopt vanwege het ontbreken van deze gegevens. Ook kan het Kadaster ingeschakeld worden om bepaalde gegevens, tegen geringe betaling, aan te leveren. Verstandig is ook om als corporatie de gegevens goed te controleren op VHE-niveau en mogelijke onjuistheden eruit te halen. Tevens is het goed om de te hanteren indeling van de waarderingscomplexen vooraf goed af te stemmen met de accountant en de taxateur. Een waarderingscomplex is een verzameling van verhuureenheden dat qua type vastgoed (BOG/MOG, ZORG of wonen) gelijk is, hetzelfde bouwjaar heeft en op dezelfde locatie is gelegen. De eenheden hoeven niet per se in hetzelfde gebouw te zijn gelegen, maar wel in dezelfde straat/ buurt/ wijk wanneer het wel aan de voorgaande twee criteria (bouwjaar en type) voldoet. Denk hierbij bijvoorbeeld aan diverse blokken rijwoningen. Op het moment dat het verschillende types zijn (rijwoningen,

twee-onder-een-kapwoningen, vrijstaande woningen, meergezinswoningen) maar wel wordt voldaan aan het criterium bouwjaar en locatie dan is het toch beter om de diverse types te clusteren naar type; alle rijwoningen en twee-onder-een-kapwoningen van hetzelfde bouwjaar en gelegen in dezelfde straat/ buurt bij elkaar.

De corporatie maakt de keuze tussen het waarderen van het gehele bezit via de full-versie en het waarderen volgens de 1/3/ 2/3 variant. Dit is een strategische afweging: bij het volledig waarderen van het gehele bezit volgens de full-versie kan in de periode van twee jaar erna worden volstaan met een markttechnische update. Bij het kiezen voor 1/3- 2/3 variant wordt er gekozen om een representatief 1/3 deel van de gehele portefeuille in jaar volledig te taxeren op basis van de full versie. Het overige deel wordt intern door de corporatie zelf gewaardeerd op basis van de full versie van het Waarderingshandboek. De externe taxateur controleert vervolgens of de getaxeerde marktwaardes en de gekozen parameters (vrijheidsgraden) plausibel lijken en geeft hier een aannemelijkheidsverklaring voor af. In respectievelijk jaar 2 en 3 worden dan de andere 1/3 representatieve delen door een externe taxateur getaxeerd. In 3 jaar tijd is dan de gehele portefeuille volledig getaxeerd en begint de cyclus weer opnieuw.

Vervolgens kan de corporatie de complexen afbakenen en de planning van de taxatie verder verfijnen. Op basis van die gegevens kan de corporatie offertes opvragen bij één of meerdere taxateurs. Navolgend schema geeft dit weer.

De taxateur heeft een ingevulde dataset nodig. Voorkeur is om dit in voor taxateurs gangbare (Excel-)format te doen of rechtstreeks in een TMS systeem, zodat zij dit in hun taxatieprogramma kunnen opnemen/gebruiken. Daarnaast zal de taxateur de objecten willen bezichtigen (minimaal extern) en inzicht in het onderhoudsniveau en investeringen, huurcontracten (BOG/MOG) en mutaties willen krijgen.

2.3 Stap 3: Bepaling en controle objectgegevens

De corporatie zorgt voor een goede controle van de objectgegevens voordat de aanlevering aan de taxateur wordt gedaan. Een goede controle zorgt later in het proces voor minder kosten en tijdsdruk. Datacontroles die uitgevoerd kunnen worden zijn:

- Alle gegevens compleet?
- WWS punten van woningen boven de 40?
- Huren boven de 200 euro (zo niet: uitleggen)?
- WOZ-waarden boven de 10000 euro (zo niet: uitleggen)?
- Bouwjaar tussen 1900 en 2016 (de rest is uitzondering)?

Het is te adviseren dat de corporatie ook de basiswaardering uitvoert. Hiermee heeft de corporatie een extra instrument om de gegevens te toetsen.

2.4 Stap 4: Selectie van de taxateur.

Bij de keuze voor de taxateur/taxatiebureau gaat de corporatie onder andere na of de taxateur beschikt over de benodigde kennis van de (lokale) vastgoedmarkt en de beschikking heeft over relevante deskundigheid als het bijvoorbeeld gaat om specifieke vormen van vastgoed zoals commercieel vastgoed. Wanneer de taxateur geselecteerd is dient de corporatie er zorg voor te dragen dat de opdrachtverstrekking helder en eenduidig geformuleerd is, waardoor discussie achteraf over bijvoorbeeld de diepgang (mate van fysieke inspectie) van de taxatie en de wijze van rapporteren wordt vermeden. [vastlegging middels opdrachtbrief, zie NRVT] Het is raadzaam dat de accountant tijdig kennisneemt van de uitvraag aan de taxateur om te vermijden dat op een later tijdstip tijdens de controle onduidelijkheden kunnen ontstaan over de werkwijze, rapportage, planning en verantwoordelijkheden. Daarnaast is het van belang op te nemen dat de taxateur verklaringen afgeeft in het taxatiedossier.

2.5 Stap 5: Taxatie

De taxateur ontvangt de aangeleverde gegevens en controleert deze op mogelijke onjuistheden. Ook voert hij de bezichtigingen uit en stelt de waardering op. De taxateur stelt de waarden vast, legt dit vast in het rapport en borgt de vereiste plausibiliteitstoets. Na het opleveren en het bespreken van het conceptrapport levert taxateur het definitief getekende taxatierapport, voorzien van plausibiliteitsverklaring van de 'tweede' taxateur, op.

Navolgend schema toont de werkzaamheden van de taxateur bij het uitvoeren van de taxatie.

De uitgevoerde taxatie leidt uiteindelijk tot een taxatiedossier. De aanpassingen dienen te worden onderbouwd en in het taxatiedossier te worden vastgelegd. Dit taxatiedossier is op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties. Het is op dat moment van belang om vast te stellen dat de taxatie aansluit bij de opdrachtverstrekking. Vervolgens is het zaak om de taxatie-uitkomsten te bespreken met de taxateur en intern te controleren. Wees daarbij alert op het volgende:

- Is er een rekenkundige onderbouwing toegevoegd?
- Worden de juiste referenties gehanteerd (deze mogen niet te ver van de peildatum liggen en moeten overeenkomsten vertonen met het te waarden object)?
- Is gebruikgemaakt van de juiste inputdata?
- Is het taxatiedossier voldoende onderbouwd (onder andere onderbouwing of referenties van huurprijs/m², leegwaarde/m² en aanvangsrendement)?
- Is er sprake van realistische aannames met betrekking tot leegstand, incentives, markthuur, mutatiegraden en onderhoud?
- Worden de juiste indexeringen gehanteerd?
- Zijn eventueel bijzondere uitgangspunten toegelicht?



2.6 Stap 6: Boekhoudkundige verwerking

Als de taxatiewaarden definitief zijn, volgt de boekhoudkundige verwerking in de administratie en jaarrekening. Besteed als corporatie hierbij veel aandacht aan de presentatie en toelichting in de jaarrekening. Met name het verloopoverzicht materiële vaste activa is hierbij relevant en tijdsintensief om te bepalen: de beginwaarde en eindwaarde zijn inmiddels bekend op basis van de taxatiewaarden, echter presentatie van de mutaties gedurende het jaar vereist een adequate onderbouwing. Denk hierbij onder meer aan investeringen, waardeveranderingen als gevolg van verantwoording van onrendabele top en waardeveranderingen als gevolg van marktontwikkelingen. Navolgend is een verloopoverzicht weergegeven.

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal 2016
	€(000)	€(000)	€(000)
Marktwaaarde onroerende zaken in exploitatie 1/1			
Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)			
Herrekende boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 1/1			
Investeringsen, initiële verkrijgingen			
Overboeking van onroerende zaken in ontwikkeling			
Investeringsen na eerste waardering			
Investeringsen uit hoofde van overnames			
Herclassificaties van en naar onroerende zaken VOV			
Buitengebruikstellingen en afstotingen			
Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaaarde			
Overboekingsen van en naar voorraden en vastgoed voor eigen gebruik			
Overige mutaties			
Marktwaaarde onroerende zaken in exploitatie 31/12			
Bedrijfswaaarde onroerende zaken in exploitatie 31/12			

Waardemutaties van onroerende zaken in exploitatie worden integraal verantwoord in de resultatenrekening. Hieruit vloeit tevens een effect voort op de in het eigen vermogen opgenomen herwaarderingreserve. De mutatie van de herwaarderingreserve volgt uit de resultaatbestemming over het boekjaar. Hiervoor kan bijvoorbeeld de volgende tekst worden gehanteerd:

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2016:

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen/Raad van Toezicht voor het resultaat over het boekjaar 2016 ad € xx als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2016 ad € xx, ten gunste van de overige reserves te brengen.
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € xx (bestaande uit € xx niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie en/of € xx niet-gerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden) ten gunste van de herwaarderingreserve te brengen.

Dit voorstel is (nog niet) in de jaarrekening verwerkt.

2.7 Optioneel: stap 7: Assetmanagement.

De taxatierapporten en de daaruit voortvloeiende marktwaaarden geven corporaties de mogelijkheid om een vastgoedvisie op te stellen en daarbij assets (actief) te managen. Assetmanagement is de laatste jaren sterk in opkomst. Het doel van assetmanagement is om – binnen acceptabele risico's en kosten – het optimale uit het vastgoed te halen. Het op orde hebben van de vastgoedinformatie is hiervoor cruciaal.

2.8 Stap 8: Beheer

Om ervoor te zorgen dat de corporatie op lange termijn ook voordelen ervaart van het marktwaardetraject zijn er een aantal hulpmiddelen:

- zorg er als corporatie voor dat het verbeter traject van de objectgegevens ook wordt teruggekoppeld naar het primaire systeem.
- Zorg er als corporatie voor dat de marktwaarde data in het primaire proces op orde wordt gebracht: punten/m2 controleren bij woningmutatie.
- Start de dataverzameling voor 2017 al na de huurstijging van 1 juli. Hiermee toetst de corporatie halverwege het jaar hoe de corporatie ervoor staat voor het volgende jaar.