



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Full versie atypisch woningvastgoed

Roger Planje en Anke Sieverink



Programma

- Achtergronden taxatieverplichting, proces, conclusies validatie en inhoud van de taxatieverplichting
- Frank van Kuijck: Rol accountantsverklaring bij marktwaardering
- Vragenronde

- Pauze

- Pieter-Bart Visser: Handreiking implementatie full versie
- Joosje Lugard: Afstemming over en uitvoering van taxaties
- Arnold Pureveen: Praktijkvoorbeeld verplichte marktwaardering
- Afronding / nadere vragen

- Gelegenheid om na te praten



Achtergrond: invoering marktwaardering

- Parlementaire enquête aanbeveling 12:

Vergroting controleerbaarheid en transparantie

- *Vergroten onderlinge vergelijkbaarheid, beperking waardebegrippen*
- *Bevordering sturing op rendementen*
- *Versterking inzicht bij corporaties*



Marktwaaarde, omdat...

- Bekend en objectief begrip
- Sluit aan bij andere vastgoedsectoren
- Realistische waardering bij discontinuïteit
- Bruikbaar voor vastgoedsturing
- Bruikbaar bij de scheiding DAEB / niet-DAEB
- Bruikbaar bij de toets op overcompensatie / staatssteun



Handboek, omdat...

- Andere sectoren taxeren 1/3^e deel bezit
 - Corporatiesector is omvangrijk en homogeen
 - Beperking administratieve lasten
 - Bieden van een handvat
 - Standaardisatie taxaties
-
- Maar... basisversie is niet geschikt voor vastgoedsturing



Validatie, omdat...

- Doel: controleren of het handboek voor alle corporaties en alle typen vastgoed tot een aannemelijke waarde leidt
- Handboek gebaseerd op taxatiegegevens en backtesting
- Toetsing door onafhankelijke partij gewenst door accountants
- Controle na toepassing kan tot nieuwe inzichten leiden



Conclusies validatie

- Basisversie voor 85% betrouwbaar op portefeuilleniveau
- Minder betrouwbaar op complexniveau
- Uitschieters in atypisch vastgoed en atypische locaties
- Verschillen tussen rekenmodellen
- Afwijkingen op onderdelen



Nader onderzoek na validatie

- Nadere differentiatie in vastgoedtypen en gebieden
- Ander type accountantsverklaring
- Taxatieverplichting



Taxatieverplichting:

1. Bij een huursom van reguliere woningen die gelegen zijn in krimp- of aardbevingsgebied gecombineerd met de huursom van studentenwoningen en extramurale zorgwoningen van meer dan 5% van de totale huursom of van de DAEB tak of de niet-DAEB tak afzonderlijk
 2. Bij een huursom van bedrijfsmatig, maatschappelijk, intramuraal zorgvastgoed, niet reguliere woningen en exoten tezamen van meer dan 5% van de totale huursom of van de DAEB-tak of de niet-DAEB tak afzonderlijk
- Scenario's hoeven niet in samenhang te worden bekeken



Inhoud taxatieverplichting

- Woningen: alleen de woningen binnen het betreffende scenario
 - Hiervan 1/3^e deel taxeren
 - Hiervan 2/3^e deel zelf waarderen + aannemelijkheidsverklaring
- Voor BOG / MOG / ZOG / exoten en niet reguliere woningen geldt:
 - 100% taxeren in jaar 1 en in jaar 2 en 3 een taxatie-update
- Jaarrekening uiterlijk 1 juli
- Volgend jaar mogelijk een basisversie voor atypisch woningvastgoed



Resumé aanpassingen handboek

- Invoering taxatieverplichting atypisch woningvastgoed
- Teksten over de volgende aanpalende trajecten
- Groeipad tot 2019 voor het op orde krijgen van de data
- Toevoeging van voorbeeldberekeningen
- Toevoeging van nadere (detail-)voorschriften ten aanzien van muteren, verdiscontering en de eindwaardeberekening (per 2017)
- Beschouwingstermijn voor parkeren wordt 15 jaar
- Toevoeging vrijheidsgraden schematische vrijheid, exit yield en markthuurstijging



Aanpalende trajecten

- Kadaster: data
- NRVt: aannemelijkheidsverklaring
- Accountants: stelselwijziging



Hulpmiddelen

- Helpdesk via: postbusmarktwaardering@minbzk.nl
- Handreiking: 1^e week van januari beschikbaar
- Nadere informatie: www.woningwet2015.nl