

*Handreiking full-taxatie
atypisch woningvastgoed*

Korte introductie

Pieter-Bart Visscher

Consulant bij Fakton

Werkzaam in woningcorporatiesector

Achtergrond in bouwkunde en economie

Werkzaam in organisatievraagstukken (Deloitte) en vastgoed- en financieringsvraagstukken (Fakton)

Met collega's verantwoordelijk voor actualisatie waarderingshandboek



De handreiking implementatie full-versie

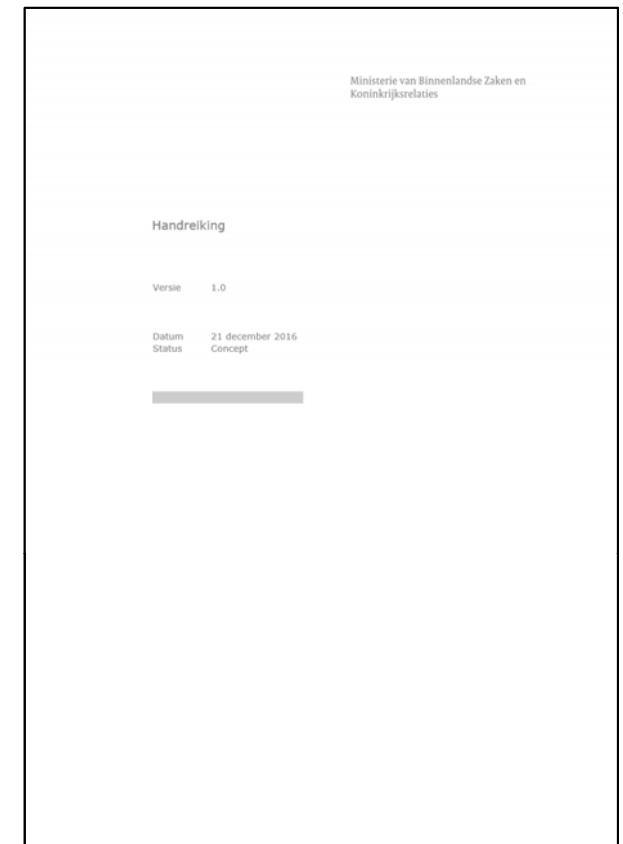
De handreiking is het startdocument om de full-versie te kunnen implementeren

Bestaat uit:

- Uitleg over de te nemen processtappen
- Afwegingen inzet taxateur en gebruik TMS
- Interne communicatie en afstemming P&C Cyclus
- Doorlooptijd, how-to's en checks

En ook:

- Template voor offerteaanvraag taxateurs
- Template voor offerteaanvraag Taxatie Management Software
- Template interne communicatie
- Lijst van taxateurs GZV en aanbieders TMS



Doel van vandaag

Wat willen we bereiken?

Doel vandaag:

- Eerste inzicht in stappenplan van de handreiking
- Ophalen van belangrijke vragen / kennis-lacunes
- Eerste stappen voor implementeren full-taxatie (opstarten en voorbereiden)

Achterliggend doel:

- Zorgen dat corporaties waarvoor de taxatieverplichting geldt de full-versie zo **goed** en **efficiënt** mogelijk kunnen implementeren.

De hoofdstappen van het taxatieproces

1. Opstarten

- Formeren projectteam, interne kick-off, betrekken organisatie (en RvC)
- Keuzes maken voor het traject

2. Voorbereiden

- Offerte aanvragen TMS / taxateur
- Indelen portefeuille
- Verzamelen en verrijken data

3. Uitvoeren

- Uitvoeren full-taxaties

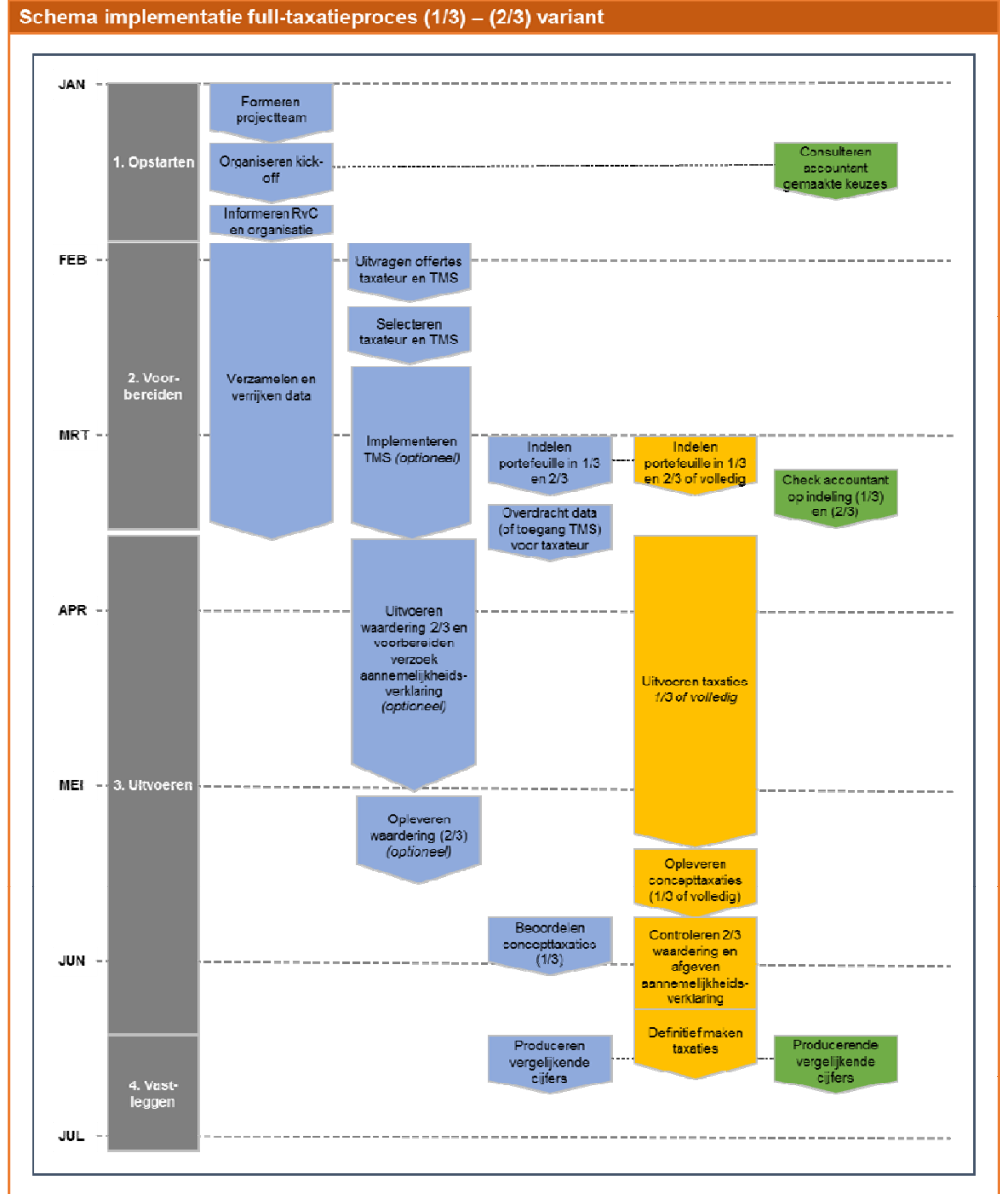
4. Vastleggen

- Verwerken in jaarrekening en jaarverslag
- AuditCommissie / RvC - Accountantscontrole

Planning & Controlcyclus afstemmen

Grove lijn:

- Januari:** Opstarten
- Februari:** Voorbereiden
- Maart:** Voorbereiden
- April:** Uitvoeren
- Mei:** Uitvoeren
- Juni:** Vastleggen / verwerken



Aanbeveling: Vliegende start is nodig!

In het traject is het essentieel dat:

- U goed contact onderhoudt met accountant en RvC
- U tijdig hulpvraag stelt aan BZK (Aedes, Kadaster, externen)
- Datakwaliteit, datakwaliteit, datakwaliteit (!)
- Vroegtijdig betrekken en informeren organisatie
- **Voor al deze zaken krijgt u vanuit de handreiking de benodigde handvatten**

Opstarten

De hoofdstappen van het taxatieproces

Opstarten taxatietraject

- Samenstellen projectteam taxaties
- Organiseren interne kick-off met projectteam
- Informeren organisatie over traject

Projectteam en kick-off

Formeren projectteam

Idealiter zijn in het team de volgende kennisdomeinen vertegenwoordigd:

- (financiële) kennis van waarderingen
- kennis van vastgoed
- kennis van vastgoed(bron)data
- managementvertegenwoordiging

Wat de doen als kennis niet in organisatie aanwezig is?

- Raadplegen vraagbaak BZK
- Schakelen met Aedes
- Tijdelijke invulling

Kick-off en informeren organisatie

Op de agenda:

Formuleren reikwijdte taxatieproces

- Schema full-waardering (bijlage 3)

Bepaal de inzet taxateur en TMS

Inventariseer de beschikbare informatie

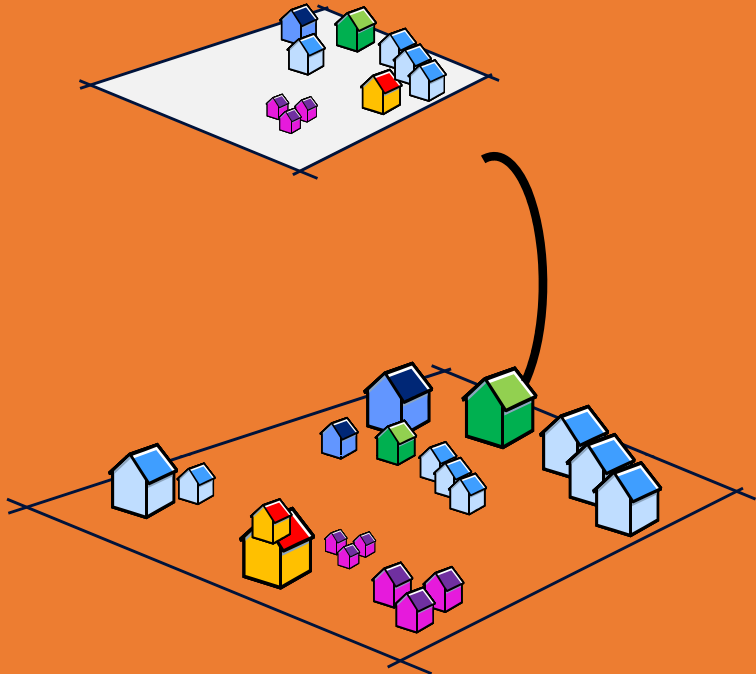
- Bepaal op basis van uw primaire bronsysteem welke gegevens reeds beschikbaar zijn en welke data nog moet worden toegevoegd.
- Maak afspraken over de manier van **aanvullen van de brondata** en wie daarvoor de verantwoordelijkheid op zich neemt.
- Bekijk of de huidige **complexindelingen** voldoen aan de definitie van het waarderingscomplex zoals in waarderingshandboek is opgenomen. Zorg zonodig voor een herindeling van complexen.

Interne werkverdeling

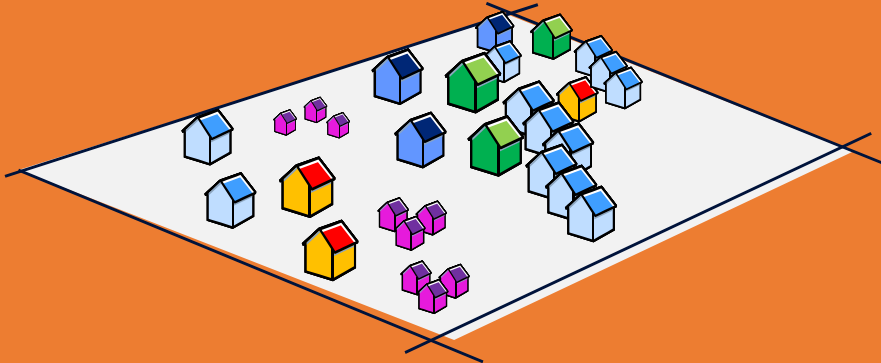
- Maak werkafspraken en communiceer de verwachte doorlooptijd met elkaar en plan alvast (twee)wekelijkse projectteammeetings in voor het bijhouden van de voortgang.

Two possibilities to discharge tax liability

(1/3) – (2/3) variant



100% Variant



De (1/3) – (2/3) variant

De minimale taxatieverplichting betreft het laten taxeren van **(1/3) deel** van uw atypische woningportefeuille.

- Voor dit gedeelte schakelt u een externe taxateur in die de full-versie toepast.
- De taxateur maakt op basis van de door u verstrekte gegevens een full-taxatie.

Het overige **(2/3) deel** moet door uzelf worden gewaardeerd in een gevalideerd rekenmodel of TMS-systeem.

- Deze waarderingen moeten worden getoetst door de taxateur die ook het (1/3) deel taxeerde.
- Voor het (2/3) deel verstrekt de taxateur een aannemelijkheidsverklaring.

De (1/3) – (2/3) variant

Let op: de taxateur mag alleen een aannemelijkheidsverklaring afgeven voor waardes die door een officieel gevalideerd rekenmodel of TMS worden geproduceerd.

U bent dus verplicht voor het maken van de waardering een TMS of gevalideerd rekenmodel aan te schaffen en

Iemand binnen uw organisatie de verantwoordelijkheid te geven om de waarderingen voor het (2/3) deel uit te laten voeren.

Nederlands Register
Vastgoed Taxateurs 

Handreiking Aannemelijkheidsverklaring

Deze handreiking is opgesteld door het NRV in nauwe samenwerking met de Klankbordgroep Marktwaardering waarin onder andere BZK, AEDES, AFM, WSW, corporaties, taxateurs, accountants en de Autoriteit Woningcorporaties hebben deelgenomen.

De nieuwe Woningwet 2015 eist van toegelaten instellingen (corporaties) dat zij voor de jaarrekening hun vastgoed in exploitatie waarderen op basis van de marktwaarde in verhuurde staat conform het opgestelde 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Ook de RJ-Uiting 2016-9: 'Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting' heeft het Handboek inmiddels van toepassing verklaard. Er is derhalve sprake van een wettelijk kader waaraan de waarderingsgrondslag voor vastgoed in exploitatie voor woningcorporaties aan moet voldoen.

In deze notitie bestaat de (relevante) Wetgeving uit: de Woningwet 2015, het hierboven genoemde handboek en de hierboven genoemde RJ-Uiting. Het doel van de Wetgeving is onder meer om het aantal waardebegrippen in de corporatiesector te doen verkleinen en eenduidigheid en vergelijkbaarheid in de waarderingen te bewerkstelligen.

Corporaties kunnen voor het reguliere woningbezit bij het waarderen conform het Handboek uit twee modellen kiezen, namelijk:

- de Basisversie (waardering volgens het Handboek met de daarin beschreven normbedragen)
- de Full versie (waardering met een afwijkingsmogelijkheid op vrijheidsgraden en ondersteuning van een externe taxateur)

De 100% variant

Als u kiest om **100% van het vastgoed waarvoor de taxatieverplichting** geldt middels de full-waardering te waarderen, dan verstrekt u hiervoor **opdracht aan de taxateur**.

In dit geval hoeft u **niet zelf een TMS** of gevalideerd rekenmodel aan te schaffen en ook niet zelf de waarderingen op te stellen.

Een aparte aannemelijkheidsverklaring van de taxateur is dan ook niet nodig.

Let op: Mogelijk heeft u nog ander vastgoed in bezit waarvoor u een waardering wilt laten uitvoeren in de basisversie.

Voor de waardering van dit vastgoed zult u ook gebruik moeten maken van een gevalideerd rekenmodel of TMS, daarom moet u een afweging maken of het raadzaam is om sowieso vanuit een TMS te werken.

Waarderingscomplexen

Een waarderingscomplex is een **samenstel van verhuureenheden**, dat in principe bestaat uit **vergelijkbare verhuureenheden** voor wat betreft **type vastgoed, bouwperiode en locatie**, en **dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat** kan worden verkocht.

- Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Vorbereiden

De hoofdstappen van het taxatieproces

Vorbereiden taxaties

- Uitvragen offertes en selecteren taxateur
- Uitvragen offertes en selecteren TMS (optioneel)
- Indelen portefeuille en te taxeren complexen met taxateur (en accountant)
- Verzamelen en verrijken data voor taxaties
- Checken van data
- Rapportage vereisten taxatierapport
- Data-overdracht (of toegang tot TMS)

De taxateur en TMS

Bij handreiking: template voor offerte aanvraag en beoordeling van offertes taxateur en TMS

Taxateur

Let op: Taxateur moet ingeschreven zijn bij NRVV of vergelijkbare beroepsregels hanteren

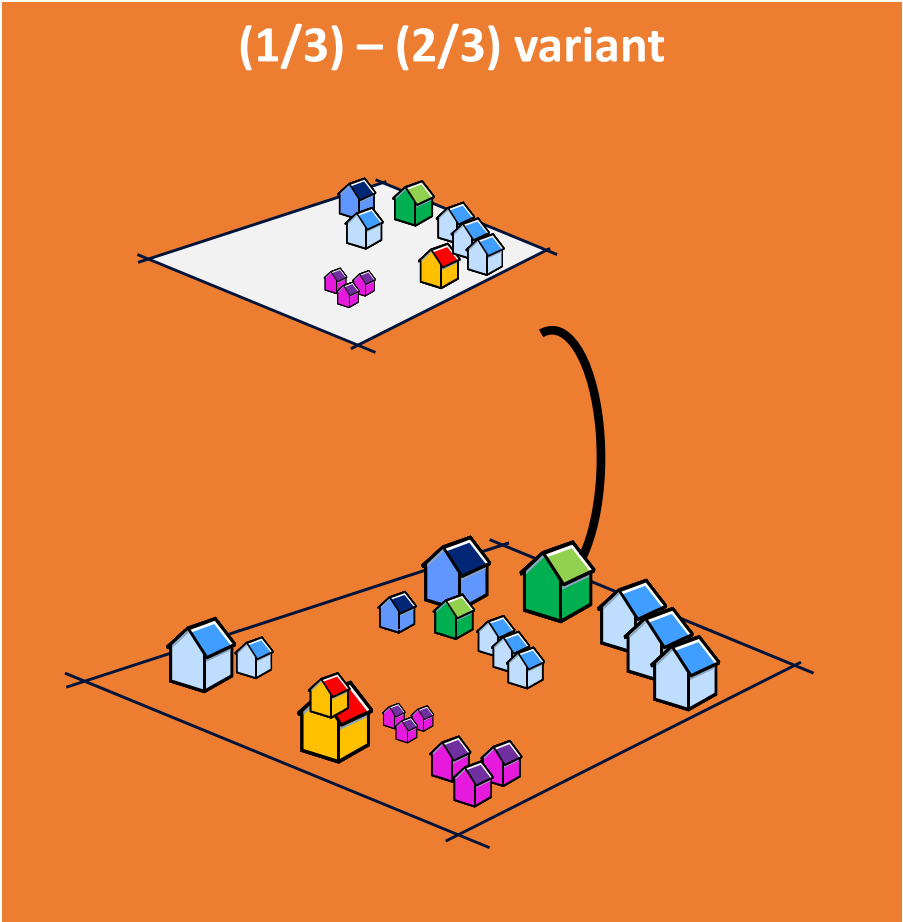
Complexen groter dan €5 miljoen aan marktwaarde? (Taxateur voldoen aan voorwaarden **Grootzakelijk Vastgoed** (of de aantekening al hebben)

Taxatie Management Software

- Gekoppeld aan (of maakt via data-uitwisseling gebruik van) de gegevens op vhe- en complexniveau die in uw primaire systeem zijn opgenomen.
- De toepassing van een TMS vereenvoudigt het taxatieproces.
- Het zorgt ervoor dat u op een eenvoudige wijze vastgoedwaarderingen kunt maken en informatie kunt delen met uw accountant en taxateur.
- Datakwaliteit en controlemaatregelen eenvoudiger maken.

Met de taxateur

Indelen portefeuille in (1/3) en (2/3)





Consultancy

Dataverzameling en datakwaliteit

In hoofdstuk 5.1 van het handboek marktwaardering staan de parameters opgenomen die in elk geval beschikbaar moeten zijn (ook voor de basisversie).

Objectgegevens
Waarderingscomplex
Id waarderingscomplex
Mutatiekans
Aangeboden complex
Gesplitst complex
Mogelijkheid van verkoop
Verhuureenheid
Id verhuureenheid
Postcode
Type verhuureenheid
Subtype verhuureenheid
Zelfstandige verhuureenheid
Gereguleerde verhuureenheid
Bouwjaar
Oppervlakte

WWS-punten
Verhuureenheid ligt in beschermd stads- of dorpsgezicht
Actuele contractuur
Aanvangsleegstand
WOZ-waarde
Achterstallig onderhoud
Bedrag achterstallig onderhoud
Erfpacht
Erfpacht afkoopbedrag
Erfpachtcanon
Einddatum erfpachtcontract
Suppletie erfpacht omzetting van huur naar koop

Check de data!

Datakwaliteit is essentieel:

- WWS-punten lager dan 40 of hoger dan 300
- Markthuur lager dan €50 of hoger dan €5.000
- Maximaal redelijke huur lager dan €250 of hoger dan €1.000
- Leegwaarde / m² gbo lager dan € 100/m² of hoger dan €10.000/m²
- Mutatiegraad lager dan 1,0% of hoger dan 40,0%
- WOZ-waarde lager dan €50.000 of hoger dan €500.000
- Bouwjaar eerder dan 1900 of later dan 2016
- Gebruiksoppervlakte lager dan 30m² of groter dan 150m²
- Lege velden

Maar ook, voor de full-taxatie:

Maar voor de full-taxatie moet de taxateur ook de volgende zaken beoordelen:

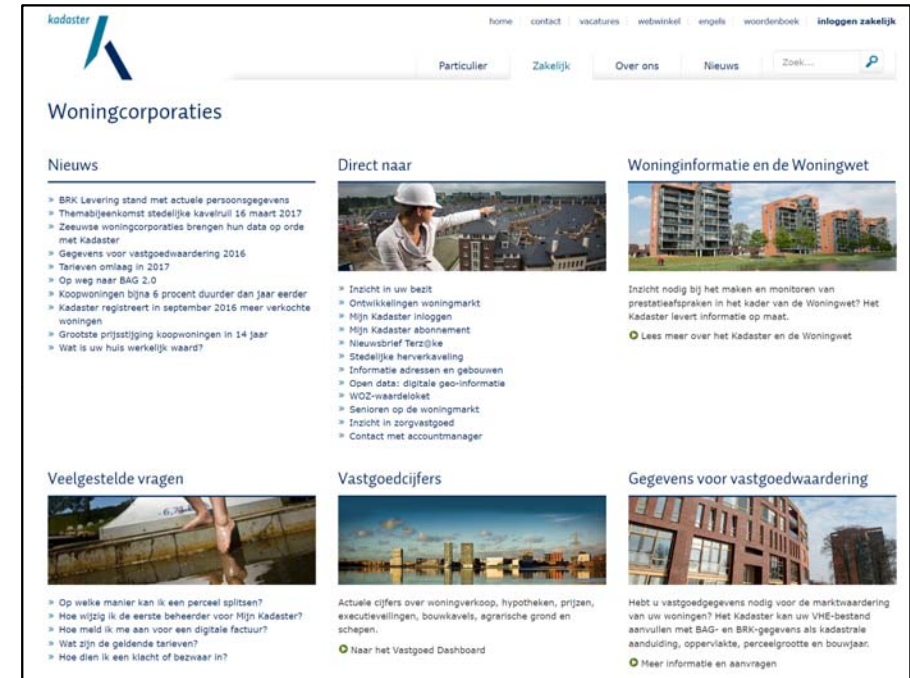
- **Kadastrale informatie – titel** *(is het van de corporatie? Welke rechten van derden zijn gevestigd?)*
- **Bestemmingsplan** *(is het gebruik toegestaan vanuit bestemmingsplan?)*
- **Milieutechnische aspecten** *(zijn er geen waarde-beperkingen vanuit milieu?)*
- **Analyse plattegrondtekeningen** *(Zijn indelingen logisch?)*
- **NEN 2580 meetstaat** (of vergelijkbaar) *(Hoe groot zijn de objecten?)*

Al deze gegevens moeten door de corporatie worden aangeleverd (!)

Beschikbaarheid gegevens

Maak taxatiedossiers waarin deze zaken zijn opgenomen. Voor het verzamelen:

- Neem zo snel mogelijk contact op met het kadaster over hun dienstverlening
- www.kadaster.nl/woningcorporaties
- www.ruimtelijkeplannen.nl (bestemmingsplannen)
- www.bodemloket.nl (milieutechnisch onderzoek)
- Gbo's (via NEN 2580 of groeipad vanuit waarderingshandboek)



The screenshot shows the Kadaster website's 'Woningcorporaties' page. The page features a navigation bar with links for 'home', 'contact', 'vacatures', 'webwinkel', 'engels', 'woordenboek', and 'inloggen zakelijk'. Below the navigation, there are tabs for 'Particulier' and 'Zakelijk', and a search bar. The main content area is divided into several sections:

- Nieuws:** A list of recent news items, including 'BRK Levering stand met actuele persoonsgegevens', 'Themabijeenkomst stedelijke kavelluik 16 maart 2017', and 'Zeeuwse woningcorporaties brengen hun data op orde met Kadaster'.
- Direct naar:** A list of quick links such as 'Inzicht in uw bezit', 'Ontwikkelingen woningmarkt', and 'Mijn Kadaster inloggen'.
- Woninginformatie en de Woningwet:** A section with a photo of a modern apartment building and a link to 'Lees meer over het Kadaster en de Woningwet'.
- Veelgestelde vragen:** A section with a photo of a person working on a roof and a list of common questions like 'Op welke manier kan ik een perceel splitsen?'.
- Vastgoedcijfers:** A section with a photo of a city skyline and a link to 'Naar het Vastgoed Dashboard'.
- Gegevens voor vastgoedwaardering:** A section with a photo of a brick building and a link to 'Meer informatie en aanvragen'.

Beschikbaarheid gegevens

Ondersteuning vanuit:

- Helpdesk en Q&A van BZK (te bereiken via postbusmarktwaardering@minbzk.nl)
- Aedes
- Controleren account
- In te schakelen taxateur
- Adviseurs

Aanbevelingen: Vliegende start is nodig!

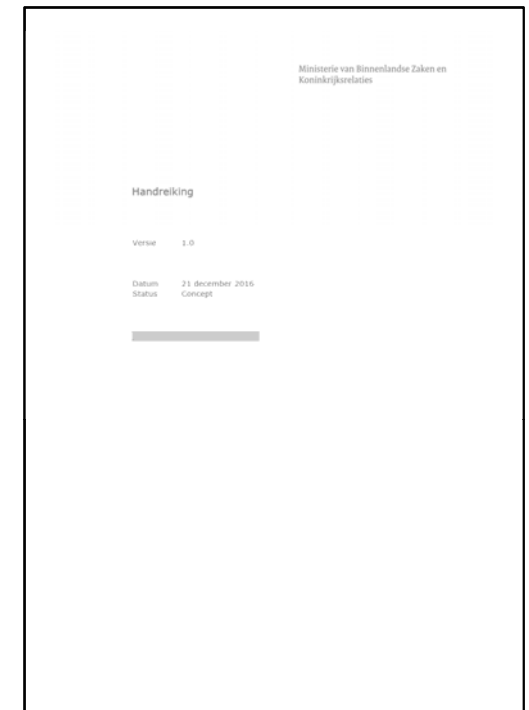
Begin direct (deze week nog!):

Eerste stappen:

- Informeer directeur-bestuurder / MT / DT over deze middag
- Formeer projectteam (kijk welke kennislacunes er zijn), plan kick-off in
- Consulteer accountant over doorlooptijd en “milestones”
- (Uitstelaanvraag / knip beoordeling accountant en RvC)
- Stem vergaderkalender RvC hierop af (optionele vergadering)
- Plan interne communicatie (eind januari) en betrek organisatie

Dan direct:

- Voorschot op complexindeling en datakwaliteit
- Wat is er nodig? Wat hebben we niet?



Afsluitende vragen?

Wat verwacht u verder van de handreiking?

Stel vervolgvragen via postbusmarktwaardering@minbzk.nl



Solving complex real estate challenges



Rotterdam

Beurs WTC 21st floor
Beursplein 37
3011 AA Rotterdam
The Netherlands

T +31 10 300 6000
E info@fakton.com

Postadres

PO Box 30188
3001 DD Rotterdam
The Netherlands



Solving complex real estate challenges



Amsterdam

World Trade Center, Toren I Level 1
Zuidplein 14
1077 XV Amsterdam
T +31 20 723 7900
E info@fakton.com

Postadres

PO Box 90277
1006 BG Amsterdam
The Netherlands

Slotopmerkingen

