

## **Memo Ontwikkeling in marktwaarde: analyses en daaraan gerelateerde verwerkingswijzen**

In dit memo wordt ingegaan op de door de woningcorporatie uit te voeren analyses op de ontwikkeling van de marktwaarde tussen 31 december 2016 resp. 2017 en de daar aan gerelateerde verwerkingswijzen van deze wijzigingen in de jaarrekening 2017. De analyse van de ontwikkeling tussen 31 december 2016 resp. 2017 behoort te worden opgenomen in het jaarrekeningdossier. In de jaarrekening zelf behoren de wijzigingen te worden verwerkt conform de in dit memo omschreven verwerkingswijze.

In de toelichting van de jaarrekening wordt een overzicht van de belangrijkste oorzaken van de mutaties in de marktwaarde opgenomen. De in dit memo behandelde componenten waaruit de marktwaardemutatie kan bestaan (zie paragraaf 1), bieden daartoe handvatten.

Met dit memo wordt invulling gegeven aan de laatste alinea van paragraaf 2.2. van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, actualisatie peildatum 31 december 2017, gepubliceerd op 20 december 2017.

### **1. Uit te voeren analyses door woningcorporaties (op te nemen in het jaarrekeningdossier)**

De corporatie analyseert de ontwikkeling van de marktwaarde tussen 31 december 2016 resp. 2017 naar de samenstellende delen. Daarbij wordt geacht dat de analyse in ieder geval inzicht biedt in de veranderingen veroorzaakt door:

- Parameter aanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen, met in ieder geval separaat weergegeven mutaties als gevolg van de wijziging verkoopregels
- Parameteraanpassingen als gevolg van de validatie van het handboek 2016 (alleen bij toepassing van de basis versie)
- Methodische wijzigingen in de software (indien er ook sprake is van herstel van rekenfouten moeten deze wijzigingen separaat worden weergegeven). Zie bijlage 1 voor overzicht wijzigingen.
- Mutaties in het bezit van de corporatie, door bijvoorbeeld aan-/verkoop, sloop/nieuwbouw.
- Mutaties in de basisgegevens van de corporatie als correctie op de vorig jaar gehanteerde gegevens (alleen indien correcties in de basisgegevens zijn doorgevoerd), bijvoorbeeld aanpassing m2 door nieuwe metingen.

Voor de analyse van de eerste drie punten kan de corporatie gebruik maken van een notitie van Fakton met een beschrijving van effecten van de regionale ontwikkelingen en de aanpassingen in het handboek.

## 2. Verwerkingswijze in de jaarrekening

Voor de wijze van de verwerking van de mutatie in de marktwaarde veroorzaakt door de onderscheiden elementen is relevant of er sprake is van fouterstel (RJ 150) dan wel een schattingswijziging (RJ 145).

### ***Schattingswijziging***

Van een schattingswijziging is conform RJ 940 sprake indien een eerdere schatting wordt herzien. Dit kan noodzakelijk zijn op grond van wijzigingen in de omstandigheden waarop de schatting is gebaseerd of het beschikbaar komen van nieuwe informatie met betrekking tot de te schatten grootte. Onder een schattingswijziging wordt mede verstaan een wijziging in de schattingsmethode. De aard van een schattingswijziging brengt mee dat deze niet voldoet aan de definities van een materiële fout, voor zover althans de eerdere schattingen op basis van de toen beschikbare informatie als aanvaardbaar kunnen worden beschouwd (RJ 150.103).

### Verwerking schattingswijzigingen

Schattingswijzigingen worden conform RJ 145.301 prospectief verwerkt, dat wil zeggen in het resultaat van het lopende boekjaar met een toelichting op het effect/de effecten van deze wijzigingen.

### ***Fouterstel***

In RJ 150 wordt onderscheid gemaakt tussen niet materiële fouten en materiële fouten.

De definitie van een materiële fout is een zodanige onjuistheid in een jaarrekening - geconstateerd na het vaststellen van die jaarrekening - dat de jaarrekening in het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW bedoelde inzicht tekortschiet. Bij de afweging of sprake is van een materiële fout beoordeelt de rechtspersoon of de weglating of onjuiste weergave van posten, afzonderlijk of gezamenlijk, de economische beslissingen die gebruikers op basis van de jaarrekening nemen, zou kunnen beïnvloeden. De materialiteit is afhankelijk van de omvang en de aard van de weglating of de onjuiste weergave, en wordt beoordeeld op basis van alle feiten en omstandigheden. Van een materiële fout kan sprake zijn bij een onjuiste verwerking, onjuiste waardering en/of resultaatbepaling, een onjuiste rubricering en/of presentatie dan wel een onjuiste of onvolledige toelichting. Onder een fout wordt niet verstaan het effect van schattingswijzigingen.

### Verwerking niet-materiële fouten

Niet-materiële fouten worden conform RJ 150.203 in de winst-en-verliesrekening van het jaar waarin de fout is geconstateerd, overeenkomstig de aard van de post, verwerkt.

### Verwerking materiële fouten

Materiële fouten die effect hebben op het eigen vermogen worden als volgt verwerkt (RJ 150.202):

- het eigen vermogen aan het einde van het voorafgaande boekjaar wordt herrekend alsof de fout niet heeft plaatsgevonden; en
- het verschil tussen het eigen vermogen aan het eind van het voorafgaande boekjaar voor en na herrekening (het cumulatief effect), wordt verwerkt als een rechtstreekse mutatie van het eigen vermogen aan het begin van het boekjaar waarin het fouterstel plaatsvindt.
- De aanpassingen worden nader toegelicht in de jaarrekening bij de betreffende post(en).

Op basis van artikel 363 lid 5 BW worden de vergelijkende cijfers van het voorafgaande boekjaar in de jaarrekening aangepast.

### Eventuele gevolgen herstel van een materiële fout op jaarrekening 2016

Indien blijkt dat de materiële fout die hersteld moet worden zodanig is dat de jaarrekening over het voorafgaande boekjaar in ernstige mate tekortschiet in het geven van inzicht, is in artikel 2:362 lid 6 BW bepaald dat het bestuur onverwijld melding maakt omtrent het in ernstige mate tekortschieten van het inzicht. Het bestuur legt een mededeling daaromtrent neer ten kantore van het handelsregister. Bij de mededeling wordt een accountantsverklaring gevoegd, indien de jaarrekening overeenkomstig artikel 2:393 BW is onderzocht.

Voor de bepaling of een fout niet materieel is, materieel maar niet wezenlijk voor het inzicht of materieel en wel wezenlijk voor het inzicht is afstemming met uw eigen accountant benodigd. Een en ander is namelijk mede afhankelijk van de door u en de betreffende accountant gehanteerde materialiteit.

### ***Classificatie van mutaties***

In de volgende tabel is weergegeven welke mutaties in de marktwaarde als fouterstel worden aangemerkt en welke als schattingswijziging. Daarbij wordt ook ingegaan op het overgaan van de basis versie naar de full versie en vice versa:

Type wijziging	Fouterstel	Schattingswijziging	Toelichting
Parameteraanpassingen a.g.v. marktontwikkelingen		V	Noot 1
Mutaties als gevolg van wijziging verkoopregels		V	Noot 1
Parameteraanpassingen (en systematiek wijzigingen) a.g.v. validatie handboek 2016		V	Noot 1
Methodische wijzigingen software		V	Noot 1
Herstel van rekenfouten	V		Noot 1
Mutaties in het bezit van de corporatie		V	Noot 2
Mutaties basisgegevens corporatie, correctie op gegevens vorig jaar	V		Noot 1
Van full-versie 2016 naar basis versie in 2017		V	Noot 1, Noot 3
Van basis versie in 2016 naar full versie in 2017		V	Noot 1, Noot 3

Noot 1:

Vraag is of de eerdere schattingen (qua parameters en berekeningsmethodieken in het handboek 2016) op basis van de toen beschikbare informatie als aanvaardbaar kunnen worden beschouwd. Gegeven het validatietraject handboek 2015 / update naar 2016, zijn de betreffende eerdere schattingen als aanvaardbaar te beschouwen.

Noot 2:

Reguliere wijzigingen in het bezit van een corporatie door bijvoorbeeld aankoop, verkoop, sloop en/of nieuwbouw worden verslaggevingstechnisch ook als schattingswijziging verwerkt.

Noot 3:

- Het waarderingsstelsel is en blijft marktwaarde in verhuurde staat. Zowel de basis versie als de full versie komen via de systematiek en de parameters van het handboek tot stand. Beide versies leiden tot aanvaardbare waarden, gegeven de validatie. Er zijn alleen wijzigingen in een 7-tal vrijheidsgraden mogelijk.
- De full versie is betrouwbaar op complexniveau, de basis versie is betrouwbaar op portefeuilleniveau. Hierdoor verschilt de betrouwbaarheid van de bepaalde herwaarderingsreserve op complexniveau over de onderscheiden jaren en daarmee is de mutatie in de herwaarderingsreserve niet betrouwbaar te bepalen. Dit is één van de elementen die leidt tot een toelichtende paragraaf ter benadrukking van aangelegenheden in de controleverklaring wanneer de marktwaarde in het huidige of het voorgaande boekjaar op de basis versie is gebaseerd. Dit geldt dus bij overschakelingen van basis naar full en vice versa. De paragraaf ter benadrukking van aangelegenheden verwijst naar de specifieke toelichting die opgenomen wordt in de jaarrekening over dit punt. De accountants zullen afspraken maken over de dan te hanteren teksten.

**Bijlage 1 Indeling wijzigingen naar type**

Omschrijving wijziging	Type wijziging
1. Gedeeltelijke basiswaardering voor a-typisch (heterogeen) vastgoed van reguliere woningen in krimp- en aardbevingsgebieden	Wijziging schattingsmethode corporatie
2. Handhaven verplichte full waardering voor a-typisch (heterogeen) vastgoed studenteneenheden en extramurale zorgeenheden	NVT
3. Toevoegen paragraaf omtrent keuze basis danwel full versie	NVT / aanpassing van keuze voor basis danwel full is wijziging schattingsmethode corporatie
4. Markthuur woongelegenheden op basis markthuur per m <sup>2</sup> en niet als % van de leegwaarde	Parameteraanpassingen als gevolg van de validatie van het handboek 2016
5. Instandhoudingsonderhoud woongelegenheden op basis van referentiewoning en aanpassingen op basis type woning, bouwjaarklasse én oppervlakteklasse.	Parameteraanpassingen als gevolg van de validatie van het handboek 2016
6. Discontovoet woongelegenheden op basis van andere gebiedsindeling plus bestaande gegevens als type, bouwjaarklasse en referentie en toevoegen exploitatieregime (doorexploiteren/uitponden)	Parameteraanpassingen als gevolg van de validatie van het handboek 2016
7. Berekening eindwaarde voor alle categorieën	Methodische wijzigingen in de software als gevolg van nieuwe regels in het handboek
8. Aanscherpen regels rond huur na mutatie bij woongelegenheden	Methodische wijzigingen in de software als gevolg van nieuwe regels in het handboek
9. Omgaan met uitponden in het geval dat er bij een woongelegenheden sprake is van aanvangsleegstand voor woongelegenheden	Methodische wijzigingen in de software als gevolg van nieuwe regels in het handboek
10. Omgaan met het effect van erfpacht op de marktwaarde, zowel in basis- als full versie voor alle categorieën vastgoed	Methodische wijzigingen in de software als gevolg van nieuwe regels in het handboek
11. Wederverhuur bij uitponden	Methodische wijzigingen in de software als gevolg van nieuwe regels in het handboek
12. Implementeren aanpassing verkoopregels van maart 2017 en beperkingen uitponden en huur gedurende 7 jaar voor woongelegenheden.	Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen
13. Terminologie leegwaarde vervangen door “marktwaarde vrij van huur en gebruik”	NVT
14. Verhuurderheffing agv wijzigingen d.d. 1 februari 2017 op basis wet	Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen

15. Aanscherpen regels rond achterstallig onderhoud voor alle categorieën vastgoed	Methodische wijzigingen in de software als gevolg van nieuwe regels in het handboek
16. Toevoegen paragrafen over de marktcontext waar binnen de actualisatie van de modelparameters plaats vindt (markthuur, leegwaardestijging, discontovoet)	NVT
17. Aanscherpen regels rond al dan niet toepassen van uitpondscenario voor woongelegenheden.	Methodische wijzigingen in de software als gevolg van nieuwe regels in het handboek
18. Toepassing full versie voor exoten	Wijziging schattingsmethode corporatie
19. Aanpassingen op basis van Q&A's bij handboek 2016 a. Q&A Onherroepelijke verplichting tot sloop b. Q&A Reguliere opzegging toegevoegd c. Q&A extramurale zorgwoning toegevoegd d. Q&A opnemen transactie waarde als mvs e. Q&A huurderiving oninbaar f. Q&A bepaling GBO's	a. Mutaties in de basisgegevens van de corporatie als correctie op de vorig jaar gehanteerde gegevens b. Mutaties in de basisgegevens van de corporatie als correctie op de vorig jaar gehanteerde gegevens c. Mutaties in de basisgegevens van de corporatie als correctie op de vorig jaar gehanteerde gegevens d. Wijziging schattingsmethode corporatie e. Methodische wijzigingen in de software als gevolg van nieuwe regels in het handboek f. Mutaties in de basisgegevens van de corporatie als correctie op de vorig jaar gehanteerde gegevens
20. Aanpassingen macro-economische marktparameters	Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen
21. Leegwaardestijging	Parameteraanpassingen als gevolg van de validatie van het handboek 2016
22. Overige wijzigingen a. Overdrachtskosten b. Vervallen tabel 25 verouderingsopslag c. Objectgegevens contractperiode nieuw contract d. Modelmatige leegwaarde e. Bijlage krimp- en aardbevingsgebieden f. Bijlage waardering studentencomplexen	a. Methodische wijzigingen in de software als gevolg van nieuwe regels in het handboek b. NVT c. Methodische wijzigingen in de software als gevolg van nieuwe regels in het handboek d. NVT in basis versie e. NVT f. NVT