

## Instrumenten

### Handboek Marktwaardering 2017

24 oktober 2017

Woningcorporaties moeten hun vastgoed in de jaarrekening waarderen op basis van marktwaarde verhuurde staat. Dit doen zij aan de hand van het jaarlijks geactualiseerde Handboek Marktwaardering. Op 24 oktober 2017 publiceerde het ministerie van BZK de nieuwe versie: het Handboek Marktwaardering 2017.



Het handboek verschijnt een maand eerder dan in 2016.

#### Belangrijkste wijzigingen

De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het handboek van 2016 zijn:

- Woningcorporaties hoeven niet meer verplicht woningen in krimpgebieden volgens de zogeheten full-versie te laten taxeren (met een 'fysieke taxatie'). Bij woningen in aardbevingsgebieden, bij studentenwoningen en bij zorgwoningen blijft die taxatieverplichting wel gelden.
- De parameters in de basisversie voor de markthuren, het instandhoudingsonderhoud en de discontovoeten zijn nauwkeuriger geschat door toevoeging van een extra objectkenmerk.
- De voorschriften voor de berekening van de eindwaarde, de huur na mutatie, het effect van de erfpacht en de discontovoet en de verwerking van de aanvangsleegstand en de mutatiegraad bij uitponden zijn nader gepreciseerd, om een verschil in interpretatie te voorkomen.
- De verkoopregels uit het gewijzigde Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (per 1 april 2017) zijn verwerkt in de marktwaardering.
- Teksten met noodzakelijke verklaringen over de marktontwikkeling ten behoeve van de accountantscontrole zijn toegevoegd.
- Daar waar de teksten het afgelopen jaar tot vragen leidden, zijn enkele redactionele zaken gewijzigd.
- De normen en parameters zijn aangepast aan de marktontwikkelingen.

**Rapport validatie**

Het ministerie controleerde in 2017 aan de hand van gegevens van corporaties die de full-versie van het handboek hanteerden of de berekeningen volgens de basisversie nog klopten. Het rapport van deze zogeheten validatie verschijnt 'binnenkort', aldus het ministerie. Daarnaast worden in november 2017 nog de volgende documenten gepubliceerd:

- **Memo marktontwikkelingen:** een omschrijving van de marktontwikkelingen per regio, plus een overzicht van de invloed van parameteraanpassingen en wijzigingen in de rekenregels op de hoogte van de marktwaarde.
- **Memo accountantscontrole:** een omschrijving van de analyses die de accountant moet uitvoeren bij de verklaring van de verschillen tussen de marktwaarde van het vastgoed op 31 december 2016 en 31 december 2017.
- **Handleiding datakwaliteit:** een omschrijving van de dataverzameling in het kader van de marktwaardering.
- **Handleiding taxaties:** een omschrijving van de aanlevering van gegevens in het kader van taxaties.

Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. Het gewijzigde handboek kwam tot stand in nauw overleg tussen het ministerie van BZK en een klankbordcommissie met daarin de Autoriteit woningcorporaties, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, Aedes en vertegenwoordigers van corporaties, taxateurs en accountants. Voor vragen over het handboek kunt u contact opnemen met het ministerie van BZK, via [postbusmarktwaardering@minbzk.nl](mailto:postbusmarktwaardering@minbzk.nl).