

[Home](#) [Kennisbank](#) [Actueel](#) [Praktijk](#) [Dialogo](#)[Zoeken](#)

## Hulpmiddelen

- > [Prestatieafspraken](#)
- > [Scheiden en splitsen](#)
- > [Indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties](#)
- > [Handige links](#)
- > [RegioTool](#)
- > [Marktwaardering](#)

> [Home](#) > [Hulpmiddelen](#)

# Marktwaardering

Op grond van de nieuwe Woningwet dienen toegelaten instellingen (corporaties) vanaf 2016 voor de jaarrekening hun vastgoed in exploitatie te waarderen op basis van marktwaarde in verhuurde staat. Om de kosten voor taxaties welke in dit kader gebruikelijk zijn, te drukken, is een Handboek modelmatig waarderen marktwaarde opgesteld. Dit handboek is opgenomen als bijlage 2 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV) en betreft een nadere uitwerking van de Woningwet (artikel 35 lid 2) en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) (artikel 31). In de Woningwet is bepaald dat de marktwaarde op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen berekend dient te worden (de DCF-methode). Voor de waardering kunnen corporaties kiezen uit een basisversie (waardering volgens het handboek met de daarin beschreven normbedragen) en een full versie (waardering met een afwijkingsmogelijkheid van de normbedragen op benoemde vrijheidsgraden en ondersteuning van een externe taxateur).

Om te borgen dat het waarderingshandboek blijft leiden tot een waardering van de marktwaarde, wordt het handboek jaarlijks geactualiseerd. Aangezien het handboek in 2016 voor het eerst is toegepast ten behoeve van de aanlevering van gegevens voor de dVi 2015, is het handboek dit jaar ook geëvalueerd en gevalideerd. Corporaties zijn nauw bij dit proces betrokken door het ophalen van bevindingen op basis van enquêtes en de vraag om gegevensaanlevering in het kader van de validatie. Daarnaast heeft het ministerie van Binnenlandse Zaken voor de begeleiding van de jaarlijkse actualisatie, de evaluatie en de validatie een breed samengestelde klankbordcommissie geformeerd bestaande uit Aw, WSW, Aedes, en vertegenwoordigers van corporaties, taxateurs, accountants en banken.

### **Validatie**

ABF, Calcasa en Deloitte hebben in de zomer en het najaar in opdracht van BZK een validatie uitgevoerd op het handboek. Het doel van deze validatie was om te controleren of de verkregen marktwaardes, door toepassing van het handboek, tot een aannemelijke marktwaarde voor alle corporaties in alle provincies en voor alle typen vastgoed leidde. Deze validatie is onder andere uitgevoerd om accountants te ondersteunen bij de beoordeling van de jaarrekening.

Uit de validatie is naar voren gekomen dat bij 85% van de portefeuilles de waarden conform de basisversie zich op portefeuilleniveau binnen een bandbreedte van 10% bevonden ten opzichte van getaxeerde marktwaarden op portefeuilleniveau. Dit betekent dat voor het grootste deel van de corporatieportefeuilles het gebruik van de basisversie leidt tot een aannemelijke marktwaarde. De portefeuilles die

bevonden bevatten woningen in krimp- en aardbevingsgebieden, studentenhuisvesting, extramurale zorgwoningen en bijzondere erfpacht. Dit betekent dat voor woningen in krimp- en aardbevingsgebieden, studentenhuisvesting en extramurale zorgwoningen de basisversie van het handboek voor accountants onvoldoende handvatten biedt om hiervoor een goedkeurende “getrouw-beeldverklaring” te kunnen afgeven.

In dit kader is vervolgens nader onderzocht of door aanpassingen van normen en parameters en een uitgebreidere indeling qua gebieden en typologieën voor deze typen woningen wel tot een betrouwbare waarde kon worden gekomen binnen de basisversie. Mede door een gebrek aan kwalitatief goede data heeft dit onderzoek niet tot een betrouwbaar alternatief in het handboek geleid waarop accountants hun oordeel kunnen baseren. Voor deze typen woningen wordt daarom een taxatieverplichting (verplichte toepassing full versie) in het geactualiseerde handboek opgenomen. Deze verplichting geldt indien de huursom van deze typen woningen meer dan 5 procent van de huursom van een corporatie betreft en geldt voor 1/3e deel van deze typen woningen, voor 1 jaar. Volgend jaar zal op basis van de taxaties worden getracht of voor deze typen woningen een hernieuwde basisversie kan worden gecreëerd. Vanwege de korte implementatieperiode voor de taxaties over 2016, zal het ministerie van Binnenlandse Zaken zich inzetten om een snelle implementatie voor de betreffende toegelaten instellingen te faciliteren. Daartoe zal onder meer voor de betreffende corporaties een handreiking worden opgesteld en een informatieve bijeenkomst worden georganiseerd op 21 december te Utrecht.

verschillende rekenmodellen kunnen uitmonden in verschillende resultaten. Verschillen van meer dan 5% zijn daarbij niet wenselijk. Daarom zijn bij de actualisatie van het handboek nadere (detail-)voorschriften opgenomen ten aanzien van de rekenregels voor rekenmodellen inclusief uitwerkingsvoorbeelden. Deze voorschriften zijn voor de waardering per 31-12-2016 nog een handreiking en per 31-12-2017 een verplichting.

### **Evaluatie**

Fakton en SpringCo hebben deze zomer in opdracht van BZK een evaluatie uitgevoerd naar de gebruikerservaringen met het handboek. De vragen hierbij waren of het waarderingshandboek voldoende helder en eenduidig is in het gebruik, of de waarderingsmethodiek helder is en welke verbeteringen gewenst zijn. Uit de evaluatie zijn geen bijzonderheden naar voren gekomen. Wel zijn naar aanleiding van de evaluatie teksten in het handboek verduidelijkt en zijn meer voorbeelduitwerkingen in het handboek opgenomen.

### **Actualisatie**

Naast de aanpassingen als gevolg van de validatie zijn bij de actualisatie de normbedragen uit het handboek geactualiseerd naar prijspeil 31-12-2016. Daarnaast zijn enkele normbedragen aangepast daar waar uit de validatie is gebleken dat de normbedragen in de full versietaxaties grote afwijkingen vertoonden op onderdelen. Ook zijn voor toepassing van de full versie enkele vrijheidsgraden toegevoegd.

### **Aanpalende trajecten**

Toegelaten instellingen dienen voor de uitvoering van de marktwaardering te beschikken over een

Basisgegevens, zoals kadastrale data en gegevens uit de BAG (zoals m<sup>2</sup> GBO, perceelgrootte en bouwjaar) zijn op te vragen bij het Kadaster. Meer informatie daarover is verkrijgbaar via [www.kadaster.nl/woningcorporaties](http://www.kadaster.nl/woningcorporaties) of door contact met het Kadaster.

Bij gebruik van de full-versie dient jaarlijks minimaal een derde, steeds wisselend deel van het betreffende vastgoed, via een volledige taxatie te worden gewaardeerd. Voor het andere, tweederde deel van het vastgoed is een aannemelijkheidsverklaring van de externe taxateur vereist. Het NRVV heeft besloten om voor vier jaar de aannemelijkheidsverklaring als uit te geven verklaring door een taxateur toe te staan onder hun reglementen. Per toegelaten instelling mag maximaal twee jaar gebruik worden gemaakt van de aannemelijkheidsverklaring, daarna kan worden overgestapt op taxaties op basis van een markttechnische update.

In de toelichting bij de RJ 645 hebben accountants richtlijnen opgesteld voor de overgang van een waardering voor de jaarrekening op basis van RJ 212 en RJ 213 naar een waardering conform het handboek marktwaardering. Voor toegelaten instellingen die in 2015 hun vastgoed in exploitatie waardeerden op historische kostprijs of bedrijfswaarde en die overgaan op de basisversie of full versie geldt dat sprake is van een stelselwijziging. Voor toegelaten instellingen die in 2015 hun vastgoed in exploitatie waardeerden op marktwaarde (RJ 213) en die overgaan op de basisversie of full versie geldt dat sprake is van een schattingswijziging.

### **Nadere informatie**

nadere vragen heeft of indien u op de hoogte wilt blijven van de actuele stand van zaken rondom het waarderingshandboek, kunt u uw bericht aan ons verzenden via

[postbusmarktwaardering@minbzk.nl](mailto:postbusmarktwaardering@minbzk.nl).

[Actualisatie Handboek Marktwaardering](#)

[Validatie Handboek Marktwaardering](#)

---

#### Deel deze pagina op:

[Twitter](#)

[Facebook](#)

[LinkedIn](#)

[Google+](#)

[Tumblr](#)

### Woningmarktbeleid

Op Woningmarktbeleid.nl vindt u een overzicht van het laatste nieuws met betrekking tot de woningmarkt en links naar de sub-websites.

### Huurregelgeving

Op Huurregelgeving.nl zijn actuele onderwerpen te vinden die te maken hebben met het huurbeleid, zoals de Wet dubbele bemiddelingskosten en het Woningwaarderingstelsel.

### Investing in Dutch housing

Investingindutchhousing.nl gives insight in the characteristics of the Dutch housing market, government policies and possible investment opportunities.