



# Beschikbaarheid en kwaliteit data essentieel voor waarderen op marktwaarde

Woningcorporaties zijn conform de Woningwet verplicht om vanaf het boekjaar 2016 het vastgoed dat zij in exploitatie hebben te waarderen tegen marktwaarde. Veel corporaties deden dit al, anderen zien het meer als een 'verplicht nummer'. Wat is ervoor nodig om door de ogen van de markt naar je corporatiebezit te kijken? CorporatieGids Magazine vroeg het aan **Frank Alberts**, Senior register taxateur en verantwoordelijk voor de productgroep Woningcorporaties binnen **MVGM Vastgoedtaxaties**.

---

“Voor corporaties die al waardeerden op marktwaarde, was dit een bewuste keuze,” begint Frank het gesprek over het waarderen van corporatievastgoed. “Bijvoorbeeld om het eigen bezit beter vergelijkbaar te kunnen maken met dat van commerciële vastgoedbeleggers. Nu het met de invoering van de nieuwe Woningwet geen keuze meer is, zien veel corporaties het waarderen tegen marktwaarde inderdaad als een ‘verplicht nummer’.”

### Anders denken

Volgens Frank moeten woningcorporaties die nog niet eerder op marktwaarde hebben gewaardeerd omschakelen naar een hele andere manier van denken. “Corporaties zijn erg gewend vanuit hun eigen beleid naar het vastgoed te kijken. Vanuit de marktwaarde redenering wordt er door de ‘ogen’ van een onbekende koper naar het vastgoed gekeken en uitgaande van de meest optimale aanwending. Veel zaken, bijvoorbeeld prestatieafspraken met een gemeente die niet gekoppeld zijn aan een specifiek complex en zaken die voortvloeien uit de taakstelling van de corporatie en spelen geen rol meer bij het waarderen op marktwaarde.”

### Data niet voorhanden

“Daarnaast moeten corporaties nadenken over een andere indeling in waarderingscomplexen, is er allerlei data benodigd die niet voorhanden is of niet juist blijkt, dient de corporatie allerlei onderzoeken te doen zoals kadastrale recherche, titelonderzoek, onderzoek naar mogelijk aanwezige bodem- en of grondwaterverontreiniging en bestemmingsplanonderzoek. Het blijkt dat voor veel corporaties het niet vanzelfsprekend is dergelijke onderzoeken uit te voeren en de gevraagde data zoals oppervlaktes (gbo, vvo, bvo), bouwjaren, informatie over de huurcontracten, beklemmingen en gegevens ten aanzien van erfpacht aan te leveren.”

### Meerwaarde marktwaarde

De mogelijke meerwaarde van het waarderen tegen marktwaarde wordt door veel corporaties op zowel management- als uitvoerend niveau vaak nog niet gezien. “Wat wel wordt gezien is vooral de administratieve last die het op de schouders van de corporaties legt. De mate van meerwaarde hangt bovendien ook erg af van hoe ‘actief’ een corporatie is. Voor meerdere corporaties rekenen wij bijvoorbeeld door wat een grootschalige renovatie van een complex voor gevolgen heeft voor de marktwaarde. Deze informatie gebruikt de corporatie vervolgens weer om intern keuzes te maken en bepaalde zaken met betrekking tot deze renovatie wel of niet uit te voeren. Als corporatie moet je kunnen onderbouwen wat de beweegredenen zijn om de renovatie toch uit te laten voeren, ondanks dat er mogelijk sprake is van zogenaamde onrendabele top en de renovatie vanuit waarderingsoogpunt wellicht niet verstandig is.”



Frank Alberts

Frank vervolgt: “Wanneer je als corporatie niet met dergelijke vraagstukken te maken hebt en je geen verkoop- of aankoopplannen hebt en in feite niets meer doet dan goed op het huidige bezit te passen, kan ik mij voorstellen dat het begrip marktwaarde minder zal gaan leven en ook een beperkte meerwaarde heeft.”

Tot slot wil Frank wel toevoegen dat het taxeren op basis van de basisversie niet geschikt is voor vastgoedsturing zoals in het gegeven voorbeeld. “De full versie leent zich hier al iets meer voor, maar het beste is om voor vastgoedsturing de taxateur een vrije taxatie te laten uitvoeren waarbij de taxateur geheel vrij is om te bepalen welke methodiek en parameters het meest geschikt zijn voor het doel van de taxatie en passen bij het te taxeren object. Dit komt de betrouwbaarheid van de taxatie ten goede.”

### Basis en Full

“Simpel gezegd biedt het Handboek twee smaken,” legt Frank uit. “De rigide basisversie waarbij de woningcorporatie zelf alle data in een rekenmodel zet en een modelmatige marktwaarde wordt getaxeerd. De andere smaak is de full versie, waarbij een extern ingeschakelde taxateur de vastgoedportefeuille - of een deel ervan - waardeert en gebruik kan

>>

maken van diverse vrijheidsgraden. De taxateur moet hierbij wel aangeven waarom er wordt afgeweken van de basisversie.”

### Verplicht 'Full' taxeren

“In de meest recente versie van het Handboek zijn meerdere wijzigingen doorgevoerd,” licht Frank toe. “Een belangrijke wijziging dat voor veel corporaties van wezenlijke invloed is, is de verplichting om bepaalde soorten regulier woonvastgoed op basis van de full versie te moeten taxeren. Het gaat hierbij dan specifiek om studentenwoningen en woningen gelegen in krimp- en aardbevingsgebieden. Dit geldt overigens alleen op het moment dat de huursom van reguliere woningen gelegen in deze gebieden gecombineerd met de huursom van studenteneenheden meer dan 5 procent van de totale huursom uitmaakt.”

Corporaties voor wie dat gold waren tot medio november 2016 in de veronderstelling dat zij de mogelijkheid hadden om dit vastgoed zelf, intern middels de basisversie te taxeren, zegt Frank. “Toen bij de presentatie van de laatste versie van het Handboek bleek dat dit vastgoed verplicht onder basis van de full versie gewaardeerd moest worden, moesten de betreffende corporaties flink schakelen. Er moest ineens een externe taxateur worden geselecteerd, samengewerkt worden met een externe taxateur die om allerlei aanvullende gegevens vraagt. Een groot deel van deze corporaties had weinig ervaring met externe taxateurs en weinig tot geen ervaring en affiniteit met het waarderen op marktwaarde. Een flinke klus dus.”

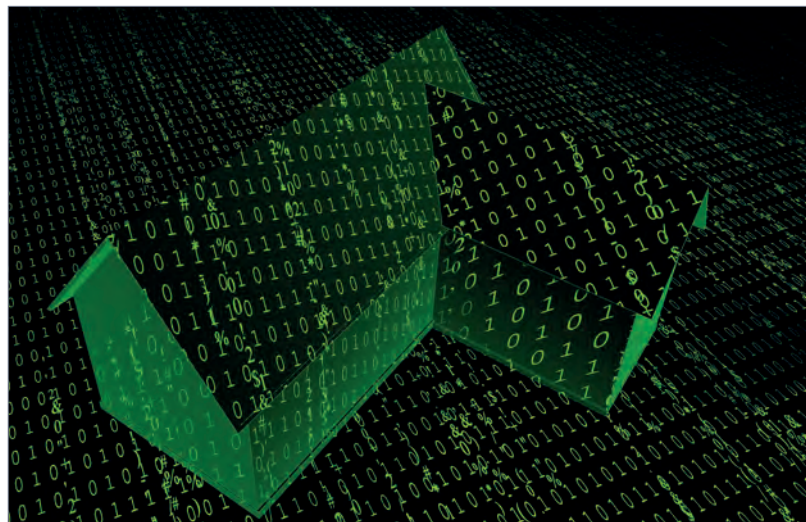
### Juiste marktwaarde

Op de vraag wat de consequenties zijn wanneer niet tot een juiste marktwaardering wordt gekomen, zegt Frank: “Op het moment dat de controlerend accountant ten aanzien van de taxatie van het vastgoed van mening is dat er twijfel is over de juistheid van de uitkomst van de taxatie, kan dit voor veel oponthoud zorgen in het proces om tot de vaststelling van de jaarrekening te komen. In het ergste geval kan dit resulteren in het onthouden van goedkeuring van de accountant aan de waardering van het vastgoed.”

### Datakwaliteit

MVGM taxeert duizenden corporatiewoningen, parkeer-gelegenheden, bedrijfsmatig-, maatschappelijk- en zorgvastgoed voor diverse corporaties per jaar in heel Nederland. Op de vraag tegen welke zaken tijdens het taxatieproces wordt aangelopen, zegt Frank: “De rode draad de afgelopen maanden is de kwaliteit van de data gebleken. Dit ondanks de welwillendheid en de mate van inzet van de corporaties. Veel van de informatie die gevraagd wordt, is simpelweg niet aanwezig omdat deze informatie voor het vaststellen van de bedrijfswaarde of de historische kostprijs niet nodig was.

Zowel de accountant als de externe taxateur controleert de aangeleverde data op plausibiliteit. Waren er twijfels, dan werd aan de corporatie gevraagd de gegevens nogmaals te controleren en indien nodig aan te passen. Dit heeft zowel bij de externe taxateur, maar ook zeker bij de corporatie, voor veel extra werk gezorgd.”



### Taxatie-tips

Tips ter voorbereiding voor de taxatie van het vastgoed in exploitatie per 31 december 2017 heeft Frank ook: “Schaf een Taxatie Management Systeem aan; de kosten zijn relatief beperkt en de voordelen groot. Wacht hier niet te lang mee en begin tijdig met het selecteren van een TMS-leverancier. Begin zo snel mogelijk met het klaarzetten van de benodigde data voor de volgende taxatieronde. In 2018 dient de jaarrekening weer voor 1 mei te zijn gedeponneerd. Actualiseer deze constant en zorg ervoor dat de datakwaliteit wordt verbeterd. Evalueer zowel intern als met de externe taxateur het afgelopen taxatieproces en stel met elkaar verbeterpunten vast. Het is in ieders belang dat het taxatieproces goed verloopt. Neem, indien van toepassing in een vroeg stadium - september of oktober - contact op met de taxateur die het vastgoed volledig of deels zal gaan waarderen. Maak duidelijke afspraken met elkaar hoe het proces wordt doorlopen. Betrek de accountant en de taxateur actief bij het proces en probeer bepaalde uitgangspunten en veronderstellingen vooraf met hen af te stemmen. Plan voorafgaand aan het begin van het taxatieproces een ‘Kick off’ bijeenkomst waarbij zowel de interne medewerkers van de corporatie die bij het taxatieproces betrokken zijn als de externe taxateur en de accountant aanwezig zijn. Zorg dat er voor voldoende fte wordt vrijgemaakt en dat er een projectmanager is die het interne proces bewaakt. Huur desnoods als corporatie een externe partij in die verstand heeft van vastgoed en ervaring heeft met het waarderen op marktwaarde bij woningcorporaties. Dat verdient zich uiteindelijk terug.” ■