

Bijeenkomst actualiteit marktwaarde en vastgoedsturing Accountantsvisie



Arjan Verwoert RA

Partner BDO Audit & Assurance - lid klankbordgroep marktwaardering

Agenda



Proces voor marktwaardebepaling



Verklaring marktwaarde-ontwikkeling
door corporatie



Datakwaliteit



Governance afstemming tussen
accountantskantoren



Proces voor marktwaardebepaling 31-12-2017

- ▶ Validatie Handboek 2016
- ▶ Opstellen Handboek 2017
- ▶ Rekenmodellen actualiseren door softwareleveranciers
- ▶ Certificeren rekenmodellen (met uniform normenkader) door accountantsfirma's / doorrekening proefportefeuille vastgoed
- ▶ Na balansdatum: herijking (en waar nodig aanpassing) parameters in Handboek 2017
- ▶ Bepalen marktwaarde per 31-12-2017 en analyse mutaties ten opzichte van 31-12-2016
- ▶ Follow-up gebruikersoverwegingen in assurance rapportage softwarecertificering
- ▶ Verklaring marktwaarde-ontwikkeling door corporatie

Adequate planning met alle betrokken partijen is cruciaal






Verklaring marktwaarde-ontwikkeling door corporatie (1)

- *Het gaat om marktconformiteit* -

Handboek 2017 'afspraken met Kadaster, NRVT en accountants':

De marktwaardeontwikkeling van de corporatie in de periode 31 december 2016 t/m 31 december 2017 dient door de corporatie te kunnen worden verklaard en gedocumenteerd.

- ▶ Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen
 - ▶ Parameteraanpassingen als gevolg van de validatie van het handboek 2016
 - ▶ Methodische wijzigingen in de software als gevolg van nieuwe regels in het handboek
 - ▶ Andere wijzigingen in de software (cq ander rekenmodel gehanteerd)
 - ▶ Mutaties in het bezit van de corporatie
 - ▶ Mutaties in de basisgegevens van de corporatie als correctie op de vorig jaar gehanteerde gegevens
-
- 

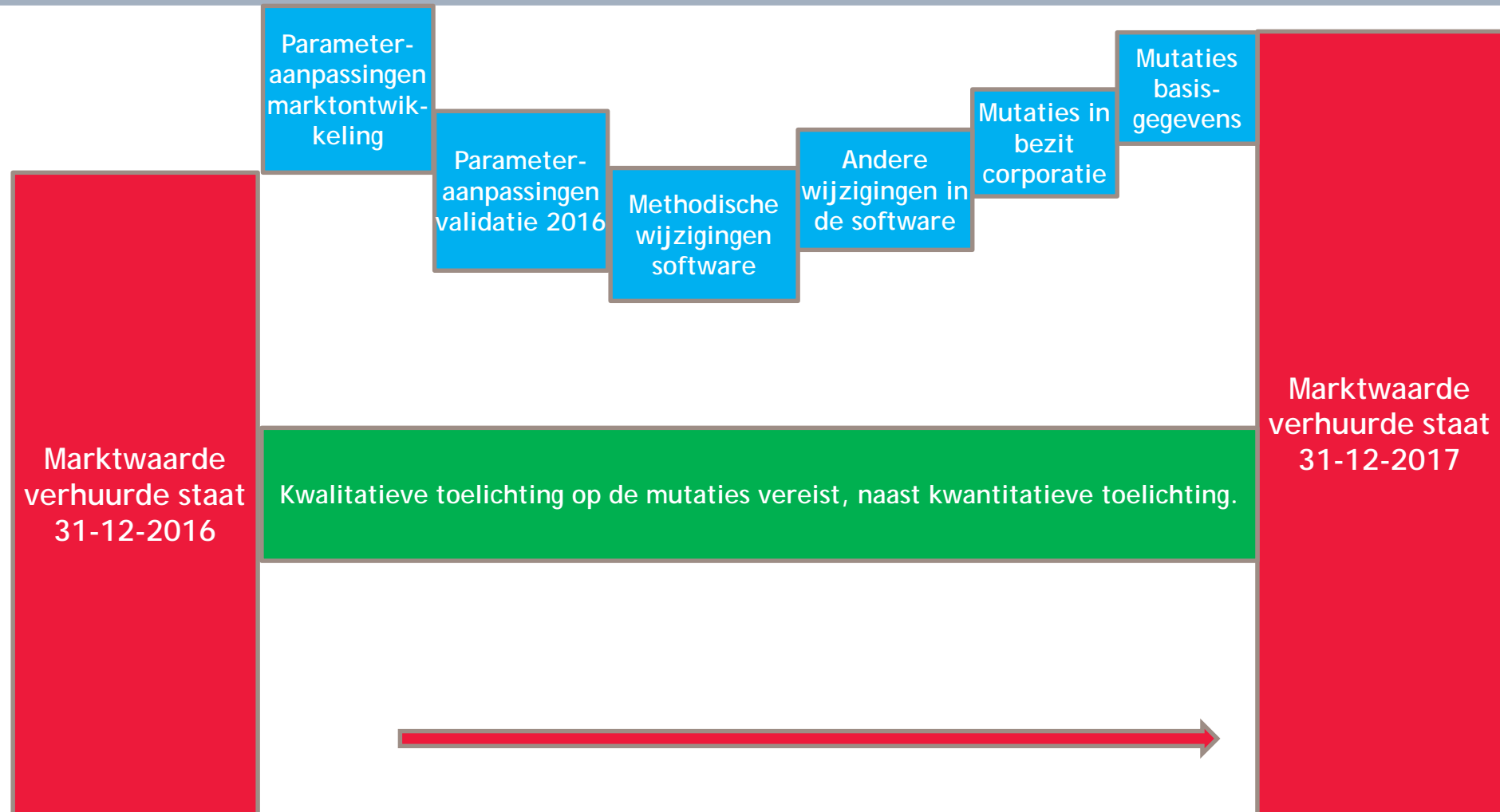
Verklaring marktwaarde-ontwikkeling door corporatie (2)

Ter facilitering van corporaties:

- ▶ Medio november wordt memo aangereikt door Fakton inzake:
 - ▶ beschrijving van de marktontwikkelingen
 - ▶ beschrijving van de effecten die parameteraanpassingen hebben op de waardeontwikkeling
 - ▶ beschrijving van de effecten die methodische wijzigingen in het handboek kunnen hebben op de waardeontwikkeling

NB: wellicht update benodigd op basis van voornoemde herijking (en waar nodig aanpassing) parameters in Handboek 2017
 - ▶ Medio november wordt memo aangereikt door accountants inzake vereiste analyses / verwerkingswijze & toelichting in de jaarrekening (inclusief duiding als schattingswijziging / verwerking overgang van basisvariant naar full-variant en vice-versa)
 - ▶ Verschillenanalyse in diverse rekenmodellen
-

Verklaring marktwaarde-ontwikkeling door corporatie (3)





Datakwaliteit

- ▶ Controleverklaring accountant gebaseerd op 'getrouw beeld' - niet een beetje getrouw
 - ▶ Belang van datakwaliteit neemt toe:
 - ▶ Basis/full variant- voorbeeld: markthuur woongelegenheden in Handboek 2017 op basis van m2 GBO in plaats van als percentage van de leegwaarde -> werkelijk m2 GBO hiermee relevanter
 - ▶ Full variant - voorbeeld: beklemmingen / achterstallig onderhoud
 - ▶ Interne controle op datakwaliteit:
 - ▶ Procesbeschrijving beschikbaar?
 - ▶ Interne (her)ijking bij mutatie van de woning?
 - ▶ Functiescheiding in het proces / interne controle op (aanpassingen qua) invoergegevens?
 - ▶ Rolverdeling corporatie/taxateur/accountant?
-



Governance afstemming accountantskantoren

- ▶ NBA werkgroep: controlevraagstukken en overkoepelend
 - ▶ Controleprotocol werkgroep: dVi
 - ▶ RJ werkgroep Toegelaten instellingen Volkshuisvesting: verslaggeving
 - ▶ Klankbordgroep marktwaardering: marktwaarde-aspecten
 - ▶ SBR werkgroep
-



VRAGEN?