

## Handreiking implementatie full-versie

Datum: 11 januari 2017

## Inhoud

<b>Introductie .....</b>	<b>4</b>
<b>1. Opbouw taxatieproces en doorlooptijd .....</b>	<b>5</b>
1.1 <i>Het taxatieproces .....</i>	5
<b>2 Opstarten taxatietraject.....</b>	<b>6</b>
2.1 <i>Samenstellen projectteam taxaties .....</i>	6
2.2 <i>Organiseren interne kick-off met projectteam .....</i>	6
<b>3 Samenstelling bepalen van de portefeuille en de omvang van de full-versie taxatie .....</b>	<b>8</b>
3.1 <i>Deel uw objecten in naar de verschillende vastgoedtypen .....</i>	8
3.2 <i>Bepaal welke deel van de portefeuille u full moet waarderen.....</i>	8
3.3 <i>Invulling van taxatieverplichting, taxateur en TMS.....</i>	8
3.4 <i>Informereren organisatie over traject .....</i>	9
<b>4 Voorbereiden taxaties .....</b>	<b>10</b>
4.1 <i>Uitvragen offertes en selecteren taxateur .....</i>	10
4.2 <i>Uitvragen offertes en selecteren TMS (optioneel).....</i>	11
4.3 <i>Indelen portefeuille en te taxeren complexen met taxateur (en accountant).....</i>	11
4.4 <i>Verzamelen en verrijken basisgegevens voor taxaties .....</i>	12
4.5 <i>Aanvullende informatie full-taxatie .....</i>	13
4.6 <i>Checken van data .....</i>	13
4.7 <i>Data-overdracht (of toegang tot TMS).....</i>	14
<b>5 Uitvoeren taxaties.....</b>	<b>15</b>
5.1 <i>Uitvoeren full-taxatie door taxateur .....</i>	15
5.2 <i>Opleveren concepttaxatie door taxateur .....</i>	15
5.3 <i>Controleren en bespreken uitkomsten .....</i>	15
5.4 <i>Opstellen waardering (2/3)-deel.....</i>	15
5.5 <i>Delen waardering en verzoek aannemelijkheidsverklaring voor het (2/3)-deel.....</i>	16
5.6 <i>Aannemelijkheidsverklaring taxateur.....</i>	16
5.7 <i>Vaststellen definitieve taxatie-uitkomsten.....</i>	16
5.8 <i>Inlichten accountant, bestuur en RvC met uitkomsten waardering.....</i>	17

<b>6</b>	<b>Gebruik van taxatiegegevens in de jaarrekening .....</b>	<b>18</b>
6.1	<i>Vergelijkende cijfers accountant .....</i>	<i>18</i>
6.2	<i>Evaluatie van taxatieproces .....</i>	<i>18</i>
<b>7</b>	<b>Gebruikte bronnen .....</b>	<b>19</b>
<b>8</b>	<b>Overzicht bijlagen .....</b>	<b>20</b>

## Introductie

Uit de validatie van het handboek marktwaardering 2015 kwam naar voren dat de basisversie van het handboek voor reguliere woningen die gelegen zijn in krimp- of aardbevingsgebied, studentenwoningen en extramurale zorgwoningen onvoldoende handvatten biedt voor accountants om hiervoor een goedkeurende verklaring te kunnen afgeven.

Daarom is voor deze typen woningen (ookwel: atypisch woningvastgoed) voor 2016 een verplichte toepassing van de full-versie in het geactualiseerde handboek opgenomen. Aanvullend op de basisversie dient dan een externe taxateur een deel van uw portefeuille te taxeren.

Deze verplichting tot de toepassing van de full-versie geldt indien de huursom van reguliere woningen die gelegen zijn in krimp- of aardbevingsgebied gecombineerd met de huursom van studentenwoningen en extramurale zorgwoningen de huursom van meer dan 5% van de totale huursom uitmaakt of van de DAEB tak of de niet-DAEB tak afzonderlijk.

Ter ondersteuning van corporaties die voor dit atypisch woningvastgoed een full-taxatie moeten uitvoeren, is in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties deze handreiking opgesteld. In dit document vindt u handvatten om het proces in te richten.

Het full-taxatieproces bouwt voort op de waardering in de basisversie. De opbouw van de waarderingmethode is hetzelfde (15-jaars discounted cashflow) en ook de benodigde objectgegevens zijn gelijk. Het verschil is dat een taxateur door het toepassen van een aantal vrijheidsgraden een aantal modelparameters mag aanpassen zodat de waarde op complexniveau een getrouw beeld geeft van de marktwaarde.

In onderstaande tabel treft u de hoofdpunten van het verschil tussen basisversie en full-versie.

Onderdeel marktwaarde	Basisversie	Full-versie
Basisgegevens op orde	<i>Verplicht</i>	<i>Verplicht</i>
Aanschaf TMS	<i>Optioneel</i>	<i>Optioneel</i>
Inzet externe taxateur	<i>n.v.t.</i>	<i>Verplicht</i>
Opvraag aanvullende gegevens kadaster, bestemming, milieu	<i>Optioneel</i>	<i>Verplicht</i>
Afstemming accountant	<i>Verplicht</i>	<i>Verplicht</i>
Produceren vergelijkende cijfers	<i>Verplicht</i>	<i>Verplicht</i>

Als u vragen hebt naar aanleiding van deze handreiking kunt u contact opnemen met [postbusmarktwaardering@minbzk.nl](mailto:postbusmarktwaardering@minbzk.nl)

## 1. Opbouw taxatieproces en doorlooptijd

### 1.1 Het taxatieproces

Het taxatieproces bestaat idealiter uit de volgende hoofdstappen:

1. Opstarten
2. Voorbereiden
3. Uitvoeren
4. Vastleggen

In dit document wordt per hoofdstap een uitgebreide toelichting gegeven over de uit te voeren werkzaamheden.

In "Bijlage 1 Taxatieproces" staat een schematische weergave van deze hoofdstappen met daarbij een indicatieve doorlooptijd genoemd. U treft in de bijlage een tweetal versies aan, omdat u de keuze hebt om het (1/3) van uw te taxeren vastgoed met inzet van een externe taxateur de verrichten, dit noemen we de (1/3)-(2/3) variant, of de keuze voor 100% van het taxeren van dit vastgoed.

**Let op:** de genoemde processtappen en doorlooptijd zijn indicatief. Het is belangrijk dat u afstemming zoekt met uw accountant (en de in te schakelen taxateur) over het te volgen proces en de belangrijkste ijkpunten daarin.

Enkele belangrijke uitgangspunten en overwegingen voor het taxatieproces:

1. Maak goede afspraken over het taxatieproces met zowel uw RvC, bestuur als met het management en de in te zetten medewerkers. Betrek ook uw controlerend accountant en de in te schakelen taxateur. Afstemming, onderlinge afhankelijkheden en het verdelen van verantwoordelijkheden kunnen het best zo vroeg mogelijk in het proces plaatsvinden.
2. Indien nodig, knip de controle van de jaarverslaglegging in meerdere delen, plan indien nodig een extra RvC vergadering in de maand mei/juni ter bespreking van de uitkomsten.
3. Kwaliteit van de objectgegevens is essentieel. U kunt niet vroeg genoeg starten met het checken, aanvullen en verrijken van de benodigde data. Stem af met taxateur (en accountant) over de manier waarop gegevens moeten worden aangevuld.
4. Overweeg om te werken vanuit een Taxatie Management Systeem (hierna TMS) of een door de taxateur en accountant goedgekeurd rekenmodel.

## 2 Opstarten taxatietraject

### 2.1 Samenstellen projectteam taxaties

Het implementeren van het taxatieproces vraagt om een snelle start, immers op 1 juli 2017 is de deadline voor het vaststellen van de jaarrekening en het aanleveren van de dVi-gegevens.

Ons advies is een projectteam te formeren dat gedurende de periode tot aan de jaarverslaglegging medio 2017 verantwoordelijk is voor de implementatie van de full-taxaties. Dit projectteam draagt zorg voor het te volgen proces, het bijhouden en aansturen van de voortgang, de communicatie met interne en externe stakeholders en het draagt zorg voor de externe afstemming met taxateur en accountant.

Idealiter zijn in het team de volgende kennisdomeinen vertegenwoordigd:

- (financiële) kennis van waarderingen
- kennis van vastgoed
- kennis van vastgoed(bron)data
- managementvertegenwoordiging

De betrokken teamleden moeten (zeker in de opstartperiode) tijd vrij maken voor het implementeren van het taxatieproces. De inzet is sterk afhankelijk van de omvang van uw portefeuille, de reeds aanwezige kennis binnen uw organisatie en de beschikbare datakwaliteit van uw objectgegevens. Hebt u slechts een aantal complexen te laten taxeren, waarvan de data reeds op orde is, dan is de inzet beperkt tot een aantal dagdelen tot en met juli 2017.

Hebt u echter een groot deel van de portefeuille te laten taxeren, met onvoldoende datakwaliteit (let op: ook voor toepassing van de basisversie dient deze data op orde te zijn) dan vergt de voorbereidingsperiode steviger inzet.

### 2.2 Organiseren interne kick-off met projectteam

Met een interne kick-off start u het taxatieproces. Neem ruim de tijd om de belangrijkste zaken met elkaar door te spreken. Het is verstandig als tijdens de kick-off ook de directeur-bestuurder (en eventueel een RvC-lid) deelneemt. Er moeten namelijk inhoudelijke keuzes en afspraken gemaakt worden voor het gehele taxatieproces en daarnaast is afstemming met de controlerend accountant nodig.

De agenda en besprekpunten van het projectteam tijdens de kick-off bestaat in ieder geval uit de volgende zaken:

- Formuleren reikwijdte taxatieproces
  - Neem met elkaar het schema uit bijlage 3 door en stel vast welk gedeelte van de portefeuille u verplicht bent om op full te waarderen. (Zie paragraaf 2.3 voor een nadere uitwerking.)
  - Stel vast hoe ver uw ambitie reikt met de full-taxatie en maak de afweging voor welk gedeelte u een taxateur inzet of een TMS gebruikt. (Zie paragraaf 2.4 voor deze afweging.)

- Bepaal de belangrijkste data (deadlines) voor het taxatieproces en stem deze af met accountant en RvC
- Bepaal de inzet taxateur
  - Maak een short-list van taxateurs die u om een offerte wilt vragen. (Zie paragraaf 4.1 voor extra uitleg)
  - Bepaal de doorlooptijd van het proces en vraag in de offerteaanvraag naar de beschikbaarheid van de taxateurs gedurende deze periode.
- Bepaal de inzet van een TMS
  - Maak een shortlist van leveranciers van TMS-systemen en neem contact om een offerteaanvraag te verkrijgen. Zie paragraaf 3.2 voor extra uitleg over het TMS)
- Inventariseer de beschikbare informatie
  - Bepaal op basis van uw primaire bronsysteem welke gegevens reeds beschikbaar zijn en welke data nog moet worden toegevoegd.
  - Maak afspraken over de manier van aanvullen van de brondata en wie daarvoor de verantwoordelijkheid op zich neemt.
  - Bekijk of de huidige complexindelingen voldoen aan de definitie van het waarderingscomplex. Zorg zonodig voor een herindeling van complexen. (Zie paragraaf 3.1 voor extra uitleg)
- Interne werkverdeling
  - Maak werkafspraken en communiceer de verwachte doorlooptijd met elkaar en plan alvast (twee)wekelijkse projectteammeetings in voor het bijhouden van de voortgang.

### 3 Samenstelling bepalen van de portefeuille en de omvang van de full-versie taxatie

#### 3.1 Deel uw objecten in naar de verschillende vastgoedtypen

Om te kunnen bepalen welk gedeelte van uw portefeuille u op full moet taxeren is het van belang om uw portefeuille op te delen in de verschillende typen vastgoed (wonen, BOG-MOG etc.). Dit hebt u al eerder moeten doen voor de dVi 2016 en dit is ook het uitgangspunt voor de waardering conform de basisversie.

Let bij het indelen goed op de specifieke kwalificaties van de complexen zoals genoemd in het handboek marktwaardering 2016:

- I. Studentenwoningen of extramurale zorgeenheden die eigenlijk BOG-MOG-ZOG zijn

“Ook als bijvoorbeeld meerdere studentenwoningen of (extramurale) zorgeenheden in één contract zijn verhuurd aan een derde partij, dan gedraagt dit complex zich op basis van het contract als een BOG-MOG-ZOG complex en dient het complex conform die uitgangspunten gewaardeerd te worden.” (Handboek 2016 p19)

Dit voorbeeldcomplex telt niet mee voor het 5%-criterium van het atypisch woningvastgoed, maar wél bij het 5%-criterium van niet-reguliere woningen, BOG-MOG, intramuraal en exoten.

- II. Studentenwoningen die eigenlijk MGW of EGW zijn

“Verder geldt dat gelabelde studenteneenheden die bestaan uit meerkamerwoningen die niet onzelfstandig worden verhuurd, via het model van MGW danwel EGW dienen te worden getaxeerd. Het betreft hier immers een EGW of MGW met één huurcontract.” (Handboek 2016 p25)

Deze woningen die verhuurd zijn aan studenten vallen daarmee niet onder het label studentenwoning, maar onder EGW of MGW en tellen dus ook niet mee voor het 5%-criterium van het atypische woningvastgoed.

#### 3.2 Bepaal welke deel van de portefeuille u full moet waarderen

Vervolgens moet u exact bepalen welk deel van uw portefeuille u middels de full-versie moet taxeren. Pas hiervoor de bepalingen toe uit het handboek marktwaardering 2016. Gebruik hiervoor ook Bijlage 3. Bepaal de huurstream van de verschillende genoemde onderdelen en zie welke typen binnen of buiten het 5% criterium vallen.

#### 3.3 Invulling van taxatieverplichting, taxateur en TMS.

Er zijn grofweg twee manieren om met de verplichting tot full-waardering om te gaan. U bent verplicht om minimaal (1/3) van uw atypisch woningbezit te taxeren middels de full-versie, maar u kunt er voor kiezen om meer dan deze



(1/3) tot zelfs 100% van dit vastgoed op full te waarderen. Onderstaand staan de verschillen geschetst.

### **I. De (1/3) - (2/3) variant**

De minimale taxatieverplichting betreft het laten taxeren van (1/3) deel van uw atypische woningportefeuille. Voor dit gedeelte schakelt u een externe taxateur in die de full-versie toepast. De taxateur maakt op basis van de door u verstrekte gegevens een full-taxatie.

Het overige (2/3) deel moet door uzelf worden gewaardeerd in een TMS of een officieel gevalideerd rekenmodel. Deze waarderingen moeten worden getoetst door de taxateur die ook het (1/3) deel taxeerde. Voor het (2/3) deel verstrekt de taxateur een aannemelijkheidsverklaring.

**Let op:** de taxateur mag alleen een aannemelijkheidsverklaring afgeven voor waardes die door een TMS of officieel gevalideerd rekenmodel worden geproduceerd. U bent dus verplicht voor het maken van de waardering een TMS of gevalideerd rekenmodel aan te schaffen en iemand binnen uw organisatie de verantwoordelijkheid te geven om de waarderingen voor het (2/3) deel uit te laten voeren.

### **II. De 100% variant**

Als u kiest om 100% van het vastgoed waarvoor de taxatieverplichting geldt middels de full-waardering te waarderen, dan verstrekt u hiervoor opdracht aan de taxateur. In dit geval hoeft u niet zelf een TMS of gevalideerd rekenmodel aan te schaffen en ook niet zelf de waarderingen op te stellen. Een aparte aannemelijkheidsverklaring van de taxateur is dan ook niet nodig.

**Let op:** Mogelijk heeft u nog ander vastgoed in bezit waarvoor u een waardering wilt laten uitvoeren in de basisversie. Voor de waardering van dit vastgoed zult u ook gebruik moeten maken van TMS of officieel gevalideerd rekenmodel, daarom moet u een afweging maken of het raadzaam is om sowieso vanuit een TMS te werken.

### **3.4 Informeren organisatie over traject**

Nadat u de interne kick-off hebt gehad kunt u de rest van de organisatie informeren over de stand van zaken. Het kan zijn dat u voor het taxatieproces een beroep moet doen op kennis of ondersteuning vanuit de organisatie. Stem eventuele inzet en bijdragen altijd goed af met direct leidinggevenden.

U kunt een bericht plaatsen op uw intranetsite, of middels het bijgevoegde presentatie-template een bedrijfsbrede presentatie voorbereiden en delen met uw medewerkers.

## 4 Voorbereiden taxaties

### 4.1 Uitvragen offertes en selecteren taxateur

Voor de uitvoering van de full-versie is het inschakelen van een externe taxateur verplicht. De taxateur die u inschakelt dient aangesloten te zijn bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) of daarmee vergelijkbare beroeps- en gedragsregels te hanteren. In het handboek 2016 in paragraaf 9.2 is omschreven welke rol hij behoort in te nemen.

Via de website van het NRVT [www.nrvt.nl/vind-een-taxateur/](http://www.nrvt.nl/vind-een-taxateur/) kunt u een overzicht vinden van de taxateurs en hun vestigingsplaatsen. Voor het uitvoeren van de taxaties van corporaties is het van belang dat de taxateur onderdeel uitmaakt van de kamer "Bedrijfsmatig vastgoed". Hebt u echter waarderingcomplexen die qua marktwaarde boven de € 5 miljoen liggen (check de woz-aanslag als indicatie), dan is een inschrijving in de kamer "Bedrijfsmatig Vastgoed – Grootzakelijk vastgoed" verplicht. Deze bepalingen kunt u terugvinden in de volgende twee documenten:

- I. Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed  
[www.nrvt.nl/wp-content/uploads/2015/12/Reglement-Bedrijfsmatig-Vastgoed-29-dec-2015.pdf](http://www.nrvt.nl/wp-content/uploads/2015/12/Reglement-Bedrijfsmatig-Vastgoed-29-dec-2015.pdf)
- II. Addendum Reglement Grootzakelijk vastgoed  
[www.nrvt.nl/wp-content/uploads/2015/12/Addendum-Reglement-GZV-29-dec-2015.pdf](http://www.nrvt.nl/wp-content/uploads/2015/12/Addendum-Reglement-GZV-29-dec-2015.pdf)

In bijlage 4 is een voorbeeldbrief opgenomen die u (na aanpassing) kunt gebruiken als offerteaanvraag bij de taxateurs. Hierin staat ook een verzoek tot een opgave van de taxatiekosten per complex. Zo kunt u de afweging maken of het volledig waarderen van het vastgoed met een taxatieverplichting opweegt tegen de meerkosten van het implementeren van een TMS.

Belangrijk is dat de opdracht van de corporatie aan de externe taxateur in overeenstemming is met wet- en regelgeving (voornamelijk het handboek marktwaardering 2016) en aansluit bij de bepalingen van het reglement van de NRVT. Daarbij dient in de opdracht vastgelegd te zijn dat de externe taxateur een taxatierapport en een taxatiedossier opstelt waarin nadere toelichting en onderbouwing is opgenomen daar waar gebruik is gemaakt van de vrijheidsgraden. Er mogen geen belemmeringen zijn voor de corporatie om het taxatierapport en het taxatiedossier aan de Autoriteit woningcorporaties ter beschikking te stellen.

**Let op:** mogelijk zien taxateurs zich geconfronteerd met een toenemende vraag naar taxatiediensten in uw regio. Stem daarom goed af met de betrokken taxateur óf en in welke periode zij voor u de taxaties kunnen uitvoeren, en probeer afspraken te maken met corporaties in uw regio over het (gezamenlijk) inschakelen van taxateurs.

Bespreek in het projectteam de ontvangen offertes en beoordeel deze op basis van:

- Kwaliteit (mate waarin taxateur voldoet aan uw uitvraag)
- Conformiteit aan het NRVT of vergelijkbare beroepsregels
- Beschikbaarheid en betoonde flexibiliteit gedurende taxatieproces
- Prijsstelling (in relatie tot kwaliteit)
- Ervaring (heeft taxateur ervaring met de waardering op marktwaarde van verhuurd (corporatie-)vastgoed?)
- Geografische kennis (is de taxateur bekend in uw regio)
- Onderbuikgevoel (bij welke partij voelt u zich comfortabel?)

In Bijlage 5 is een checklist opgenomen voor de binnengekomen offertes, dit helpt u in het maken van een keuze.

#### **4.2 Uitvragen offertes en selecteren TMS (optioneel)**

U kunt gebruik maken van een Taxatie Management Systeem (TMS) voor het uitvoeren van de taxaties. Een TMS is gekoppeld aan (of maakt via data-uitwisseling gebruik van) de gegevens op vhe- en complexniveau die in uw primaire systeem zijn opgenomen. De toepassing van een TMS vereenvoudigt het taxatieproces. Het zorgt ervoor dat u op een eenvoudige wijze vastgoedwaarderingen kunt maken en informatie kunt delen met uw accountant en taxateur. Daarnaast zitten in de meeste TMS-systemen maatregelen ingebouwd die checks doen op datakwaliteit en controlemaatregelen eenvoudiger maken. Ook doorsnedes op (deel)portefeuille, bandbreedte analyses zijn eenvoudig te maken via een TMS. Daarbij blijft u de regie houden in het proces en de data en bent u er zeker van dat alle informatie op één plek beschikbaar is. Aan het implementeren van het TMS zijn kosten verbonden. Een TMS kan vrij eenvoudig worden geïnstalleerd en geïmplementeerd (indicatie: in veel gevallen kan dit binnen een week), echter het eigen maken van de toepassingen en het leren omgaan met de software is afhankelijk van de voorkennis en ICT-handigheid van betrokken medewerker(s) die met het TMS gaan werken.

Besprek in het projectteam de ontvangen offertes en beoordeel deze op basis van:

- Kwaliteit (mate waarin TMS voldoet aan uw uitvraag)
- Mogelijke koppeling met primaire systeem en gebruiksvriendelijkheid van bediening
- Implementatiesnelheid en beschikbaarheid ondersteuning in het proces
- Prijs (in relatie tot kwaliteit)

#### **4.3 Indelen portefeuille en te taxeren complexen met taxateur (en accountant)**

Als u kiest voor de (1/3) – (2/3) variant, maak dan samen met de taxateur een representatieve verdeling van uw bezit in de twee categorieën te taxeren (1/3) en zelf te waarderen (2/3)) op complexniveau.

Vergelijkbaarheid op basis van woningtypologie, locatie en ligging, bouwjaar en bouwwijze en huurniveau's zijn de meest logische manieren om uw vastgoed in de delen. In de "Handreiking Aannemelijkheidsverklaring" (NRVT 2016) staat het als volgt omschreven:

“Op basis van het vastgestelde proces (*met accountant*) selecteert de taxateur in overleg met de corporatie die complexen die onderdeel vormen van het 1/3 volledig te taxeren gedeelte. Dit gedeelte moet immers representatief zijn voor de gehele portefeuille en een goede doorsnede vormen voor het gedeelte waarvoor hij een Aannemelijkheidsverklaring moet afgeven;” (NRVT 2016 p2)

#### 4.4 Verzamelen en verrijken basisgegevens voor taxaties

De objectgegevens die gebruikt worden in de taxatie door de taxateur (en in uw eigen waardering) moeten door u verzameld en verrijkt worden. In paragraaf 5.1 van het waarderingshandboek staat vermeld welke objectgegevens aanwezig moeten zijn voor het woningvastgoed. Deze gegevens dienen op vhe-niveau bekend te zijn. Het betreft de gegevens uit onderstaande tabel:

Objectgegevens	
<b>Waarderingscomplex</b>	WWS-punten
Id waarderingscomplex	Verhuureenheid ligt in beschermd stads- of dorpsgezicht
Mutatiekans	Actuele contracthuur
Aangebroke complex	Aanvangsleegstand
Gesplitst complex	WOZ-waarde
Mogelijkheid van verkoop	Achterstallig onderhoud
<b>Verhuureenheid</b>	Bedrag achterstallig onderhoud
Id verhuureenheid	Erfpacht
Postcode	Erfpacht afkoopbedrag
Type verhuureenheid	Erfpachtcanon
Subtype verhuureenheid	Einddatum erfpachtcontract
Zelfstandige verhuureenheid	Suppletie erfpacht omzetting van huur naar koop
Gereguleerde verhuureenheid	
Bouwjaar	
Oppervlakte	

Deze gegevens zijn zowel voor de basisversie als voor de full-versie nodig.

Uitgangspunt is dat corporatie voor elke woning beschikken over de gebruiksoppervlakte vastgesteld conform de NEN 2580 meetinstructie. Tot 2019 is het echter toegestaan om gebruik te maken van de metrages zoals opgenomen in het BAG-register ([bagviewer.kadaster.nl](http://bagviewer.kadaster.nl)) danwel metrages die volgens de meetinstructie van de Waarderingskamer (= WOZ: [www.waarderingskamer.nl/hulpmiddelen-gemeenten/meetinstructies-gebruiksoppervlakte-inhoud/](http://www.waarderingskamer.nl/hulpmiddelen-gemeenten/meetinstructies-gebruiksoppervlakte-inhoud/)) zijn verkregen.

Als er betere (gecheckte) gegevens voorhanden zijn, wordt geadviseerd die te gebruiken. Eén mogelijkheid betreft de oppervlaktebepaling voor de bepaling van de Energie-index. U kunt daarvoor de door u ingeschakelde gecertificeerde energieadviseur raadplegen. De metrages van individuele onzelfstandige eenheden zijn niet opgenomen in het BAG-register, tot 2019 mogen voor deze ruimtes de metrages conform het WWS-stelsel worden aangehouden. Zie ook paragraaf uit 2.6 uit het waarderingshandboek over het gebruik van GBO's.

Daarnaast kan de taxateur een rol krijgen voor het produceren van vergelijkende cijfers ten behoeve van de jaarrekening. Hiervoor zijn mogelijk objectgegevens per 31-12-2015 nodig zoals de WOZ en de huur. Overleg hierover met uw taxateur en accountant.

#### 4.5 Aanvullende informatie full-taxatie

Voor het uitvoeren van full-taxatie is extra informatie benodigd. Het betreft gegevens over ligging, eigendom en zakelijke lasten (kadastrale gegevens), bestemming en milieutechnische aspecten.

Zo kan de taxateur checken of het pand daadwerkelijk in uw bezit is, of er zakelijke lasten ten aanzien van derden zijn, of het wordt gebruikt conform het vastgestelde bestemmingsplan en of er nog waarde-beïnvloedende aspecten zijn vanuit het milieu (asbest, verontreiniging etc.) en nog een aantal andere zaken.

U kunt kadastrale data en gegevens uit het BAG-register opvragen bij het Kadaster. Naast de gegevens over eigendom kunt u ook digitaal verwerkbaar gegevens opvragen zoals metrages GBO, perceelgrootte en bouwjaar. Meer informatie daarover is verkrijgbaar via [www.kadaster.nl/woningcorporaties](http://www.kadaster.nl/woningcorporaties) of via <https://www.kadaster.nl/-/gegevens-voor-vastgoedwaardering-2016> of via direct contact met het Kadaster.

Voor het checken van de bestemming kunt u gebruik maken van de website van Ruimtelijke Plannen [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

Voor een overzicht van uitgevoerde bodemonderzoeken kunt u gebruik maken van de website van het Bodemloket. [www.bodemloket.nl](http://www.bodemloket.nl)

Voor het aanleveren en gebruiken van deze gegevens kunt u drie keuzes maken.

**Keuze 1:** U verzamelt zelf alle benodigde gegevens en analyseert deze. U deelt uw bevindingen met de taxateur. U kunt hiervoor de verklaring en de excel gebruiken (Bijlage 6a en 6b – delen gegevens taxateur).

**Keuze 2:** De corporatie verzamelt de reeds beschikbare brongegevens, vraagt eventueel aanvullende gegevens op bij het Kadaster en u deelt deze met de taxateur. De taxateur vormt zich daarover een oordeel en vult de recherche aan waar nodig.

**Keuze 3:** De corporatie vraagt aan de taxateur om een volledige recherche uit te voeren en levert zelf geen extra gegevens aan.

**Let op:** Stem goed met de taxateur af welk deel van de recherche u zelf doet, wat er van de taxateur aan aanvullend onderzoek moet worden gedaan en op welke manier de gegevens worden overgedragen. Deze zaken kunnen de prijs beïnvloeden als er meer werkzaamheden door de taxateur moeten worden verricht.

#### 4.6 Checken van data

Let op: het is belangrijk dat u checks uitvoert op de brondata die u aan de taxateur gaat verstrekken. Zorg ervoor dat er geen onverklaarbare uitschieters in brondata naar voren komen, dat waardes niet te hoog, of te laag zijn of dat er missende gegevens zijn.

U zou de volgende indicatoren (flags) kunnen toevoegen om te controleren of de brongegevens voldoen aan de datakwaliteit. Hieronder treft u een niet-

limitatieve lijst die u in overleg met uw taxateur nog zou kunnen aanpassen. Ook als u studenteneenheden of extramurale woningen heeft, moet u deze bandbreedtes mogelijk aanpassen.

- WWS-punten lager dan 40 of hoger dan 300
- Markthuur lager dan €50 of hoger dan €5.000
- Maximaal redelijke huur lager dan €250 of hoger dan €1.000
- Leegwaarde / m<sup>2</sup> gbo lager dan € 100/m<sup>2</sup> of hoger dan €10.000/m<sup>2</sup>
- Mutatiegraad lager dan 1,0% of hoger dan 40,0%
- WOZ-waarde lager dan €50.000 of hoger dan €500.000
- Bouwjaar eerder dan 1900 of later dan 2016
- Gebruiksoppervlakte lager dan 30m<sup>2</sup> of groter dan 150m<sup>2</sup>
- Lege velden

Extra aandacht besteden aan data-kwaliteit leidt tot minder vertraging en voorkomt "reparatietijd" later in het proces.

#### **4.7 Data-overdracht (of toegang tot TMS)**

Maak met de taxateur afspraken over de overdracht van de data. Stel vast op welke datum de taxateur de gegevens krijgt, op welke manier (via online gegevens delen) en in welk bestandsformaat (excel, .csv of anders). Noteer ook duidelijk de versie van het bestand, het kan voorkomen dat er een extra verrijking plaats moet vinden.

Stel met de taxateur vast wie verantwoordelijk is voor de uit te voeren checks op de data en op welke wijze de data wordt overgedragen. Dit kan via Excel, een .csv datadump of door de taxateur toegang te geven tot een TMS-systeem dat bij u is ingericht.

## 5 Uitvoeren taxaties

### 5.1 Uitvoeren full-taxatie door taxateur

De taxateur voert de taxatie uit conform de in de opdrachtbevestiging genoemde voorwaarden. Dit betekent dat hij op basis van de objectgegevens, een (externe) bezichtiging en het raadplegen van bronnen komt tot een taxatie van uw vastgoed. Door toepassing van de vrijheidsgraden krijgt de taxateur de mogelijkheid om zo waarheidsgetrouw mogelijk te waarderen.

Tijdens dit proces is het van belang dat het projectteam eventuele aanvullende vragen beantwoordt over de complexen of een (externe) bezichtiging faciliteert. Maak hierover afspraken met de taxateur en zorg dat medewerkers beschikbaar zijn voor het beantwoorden van vragen.

### 5.2 Opleveren concepttaxatie door taxateur

De taxateur levert de concepttaxatiewaarden en het bijbehorende conceptrapport ter beoordeling aan u op. Het NRVT heeft minimale rapportage vereisten opgesteld waaraan taxaties moeten voldoen. Deze rapportage-eisen staan opgenomen in de Bijlage 7. De taxateur is verantwoordelijk voor het voldoen aan deze eisen.

Stem met taxateur af op welke datum u het concept kunt verwachten en op welke manier de gegevensoverdracht plaatsvindt, zo kunt u het projectteamoverleg kort aansluitend daarop inplannen.

### 5.3 Controleren en bespreken uitkomsten

Met het projectteam controleert u de gegevens en taxatierapporten. Plan een projectteam bijeenkomst in om de waardering gezamenlijk door te nemen, eventueel aangevuld met accountant, directeur-bestuurder (danwel RvC-lid). Noteer alle vragen of opvallendheden die u constateert en deel deze schriftelijk (mag ook via email) met de taxateur.

### 5.4 Opstellen waardering (2/3)-deel

Simultaan aan het taxeren door de taxateur kunt u de waardering van het (2/3) deel alvast opstarten. Zodra de uitgangspunten van de taxateur voor het (1/3) deel bekend zijn kunt u de waardering van het bezit in de (2/3) afronden.

**Voorbeeld:** het kan zijn dat de taxateur voor bepaalde typen woningen uit bepaalde bouwjaarklassen een verhoogde interesse vanuit de markt prognosticeert. Hij verwerkt dit door toepassing in de vrijheidsgraden door een hogere leegwaarde(stijging) of hogere markthuur(stijging) op te nemen, dit te onderbouwen en te verklaren in de rapportage. Deze uitgangspunten verwerkt u dan voor vergelijkbare complexen uit het 2/3-deel van uw portefeuille.

## **5.5 Delen waardering en verzoek aannemelijkheidsverklaring voor het (2/3)-deel.**

De waarderingen die u zelf hebt gemaakt op basis van eigen onderzoek, aangevuld met uitgangspunten van de taxateur deelt u met de taxateur. U verzoekt hem om een aannemelijkheidsverklaring over de waardes van dit 2/3 bezit. De taxateur controleert in de Aannemelijkheidsverklaring de volgende zaken, deze moeten dus door u worden aangeleverd. Let op, het gaat om de aannemelijkheid op portefeuilleniveau, waarbij het complex de basis vormt. De taxateur toetst:

- of conform de richtlijnen en procedures van het Handboek is gewerkt, (namen van interne corporatiemedewerkers die aan de taxatie hebben gewerkt, waardepeildatum, compliance verklaring, gehanteerd waardebegrip en waarderingsmethode, gehanteerde (bijzondere) uitgangspunten, brontoelichting, gehanteerde rekenmodel en mate van validatie etc.);
- of de gehanteerde inputparameters aannemelijk zijn (zowel brondata zoals aantallen en meters, als gehanteerde vrijheidsgraden zoals disconteringsvoeten). Het gaat er om dat de taxateur kan vaststellen of de set van brondata en vrijheidsgraden 'in balans' is met elkaar, oftewel dat de parameters in de taxatie niet op zichzelf staan maar in samenhang worden gezien en in overeenstemming met het waarderingshandboek zijn bepaald;
- of de getaxeerde marktwaarden in lijn liggen met de resultaten van het (1/3) deel dat hij zelf wel volledig getaxeerd heeft. Taxateur geeft daarbij aan of de vrijheidsgraden en de waarderingsoutput zich binnen een nader met de accountant te definiëren bandbreedte bevinden (bijvoorbeeld binnen -10% tot + 10% ten opzichte van de (1/3) steekproef (het getaxeerde deel). Bij afwijkingen wordt specifiek een toelichting gegeven.

Het kan voorkomen dat de taxateur vragen heeft over de waardering en u verzoekt aanpassingen te maken in uitgangspunten. Deze past u aan op basis van de reactie van de taxateur.

## **5.6 Aannemelijkheidsverklaring taxateur**

De taxateur verstrekt u een aannemelijkheidsverklaring. Hierin legt hij duidelijk vast welke werkzaamheden hij heeft gedaan en met welke diepgang. De taxateur geeft duidelijk aan wanneer complexen buiten de bandbreedte vallen en licht toe wanneer hij toch met de door de corporatie vastgestelde waarde kan instemmen. Taxateur bevestigt zijn controle middels een getekende Aannemelijkheidsverklaring die hij, als apart advies, als bijlage voegt bij het waarderingsrapport (portefeuilleniveau) van de corporatie. (o.b.v. NRV 2016 pp 2-3)

## **5.7 Vaststellen definitieve taxatie-uitkomsten**

Taxateur stelt de definitieve taxatie-uitkomsten vast en levert deze aan u op.



## **5.8 Inlichten accountant, bestuur en RvC met uitkomsten waardering**

Nadat u de definitieve rapporten en taxatiewaarden hebt ontvangen, is het raadzaam om direct de taxatiewaarden met uw accountant te delen. Ook de directeur-bestuurder en Raad van Commissarissen moeten worden ingelicht.

U kunt daarbij aan de taxateur vragen om een management samenvatting, zo zijn accountant, RvC en bestuur op hoofdlijnen deelgenoot van de bevindingen uit de taxaties.

## 6 Gebruik van taxatiegegevens in de jaarrekening

### 6.1 Vergelijkende cijfers accountant

De marktwaarde in verhuurde staat moet worden opgevoerd in de jaarrekening. Over de vergelijkende cijfers van voorgaande jaren van atypisch vastgoed volgt een aparte Q&A zodra de werkwijze met de accountants is afgestemd.

### 6.2 Evaluatie van taxatieproces

Evalueer het taxatieproces met direct betrokkenen en formuleer uitgangspunten ter verbetering. Formuleer een opzet om objectgegevens de komende jaren te verbeteren, bijvoorbeeld door deze te actualiseren gedurende reguliere inspecties.

## 7 Gebruikte bronnen

- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties 2016  
Waarderingshandboek Handboek modelmatig waarden marktwaarde.  
Actualisatie peildatum 31 december 2016
- NRVt 2016 Reglement
- NRVt 2016 Addendum grootzakelijk vastgoed
- NRVt 2016 Aannemelijkheidsverklaring NRVt

### Handige links:

- <http://www.nrvt.nl/faqs/vragen-over-regelging/>
- [www.nrvt.nl/vind-een-taxateur/](http://www.nrvt.nl/vind-een-taxateur/)
- [www.kadaster.nl/woningcorporaties](http://www.kadaster.nl/woningcorporaties)
- [www.kadaster.nl/-/gegevens-voor-vastgoedwaardering-2016](http://www.kadaster.nl/-/gegevens-voor-vastgoedwaardering-2016)
- [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)
- [www.bodemloket.nl](http://www.bodemloket.nl)
- [www.waarderingskamer.nl/hulpmiddelen-gemeenten/meetinstructies-gebruiksoppervlakte-inhoud/](http://www.waarderingskamer.nl/hulpmiddelen-gemeenten/meetinstructies-gebruiksoppervlakte-inhoud/)

## 8 Overzicht bijlagen

- Bijlage 1 [Schema full-taxatieproces](#)
- Bijlage 2 [Overzicht krimp- en aardbevingsgebieden](#)
- Bijlage 3 [Schema full-verplichting](#)
- Bijlage 4 [Offerteaanvraag taxateurs](#)
- Bijlage 5 [Checklist offerte taxateurs](#)
- Bijlage 6a [Verklaring onderzoeksverplichting](#)
- Bijlage 6b [Delen kadastrale, bestemming- en milieugegevens](#)
- Bijlage 7 [Minimale rapportage vereisten vanuit NRVt](#)
- Bijlage 8 [Overzicht leveranciers taxatie management systemen](#)