

'Waarderingshandboek woningcorporaties beperkt toepasbaar voor gemeentelijk vastgoed'

02-10-2015 10:52

Voor de waardering van hun vastgoed zijn woningcorporaties vanaf 1 januari 2017 verplicht gebruik te maken van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' (hierna: Waarderingshandboek) bij het opstellen van de jaarrekening. Dit handboek is een leidraad om te komen tot een marktwaarde verhuurde staat (MVS) op basis van een DCF-waardering.

In dit artikel beschrijven wij kort het Waarderingshandboek en in hoeverre dit handboek bruikbaar is bij de waardering van gemeentelijk bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed.

Waarderingshandboek: modelmatig waarden

In juli 2015 werd het Waarderingshandboek als bijlage van de eerste Ministeriële Regeling bij de Woningwet gepubliceerd. Het Waarderingshandboek omschrijft op basis van welke uitgangspunten en parameters de waardering op marktwaarde verhuurde staat van woongelegenheden, parkeervoorzieningen, Bedrijfsmatig Onroerend Goed (BOG), Maatschappelijk Onroerend Goed (MOG) en intramuraal zorgvastgoed van woningcorporaties (toegelaten instellingen) plaatsvindt. Vanaf 1 januari 2017 zijn toegelaten instellingen verplicht gebruik te maken van het Waarderingshandboek bij het opstellen van de jaarrekening. De marktwaarde verhuurde staat wordt dan de basis voor de waardering in de jaarrekening.

Woningcorporaties kunnen bij de waardering van hun vastgoed kiezen tussen een basisversie en een full-versie. Het Waarderingshandboek gaat uit van een discounted cash flow berekening (DCF) met een looptijd van 15 jaar. De basisversie en de full-versie zijn beiden gebaseerd op een modelmatige waardering, waarin de parameters uit het Waarderingshandboek gevolgd worden. De basisversie volgt het Waarderingshandboek volledig; alle parameters zijn voorgeschreven op basis van classificeringen. Denk hierbij aan bouwjaar, omvang, locatie binnen COROP-gebied en regio. Daarnaast zijn de WOZ-waarde, de huidige huurstream, gemiddelde mutatiegraad over de afgelopen vijf jaar en contract- en objecteigenschappen nodig om de waardering te maken.

De full-versie wijkt relatief weinig af van de basisversie. Alle parameters van de basisversie worden overgenomen, met uitzondering van:

- De markthuur
- De leegwaarde (stijging)
- De disconteringsvoet
- Onderhoud
- Erfpacht
- Bijzondere uitgangspunten

Een waardering op basis van de full-versie laat de taxateur daarmee vrijer dan een waardering in de basisversie. Corporaties zijn vrij om te kiezen voor de basisversie of de full-versie. Bij de full-versie moet de corporatie een externe taxateur inschakelen. Een externe taxatie is ook verplicht wanneer de huursom van bedrijfsmatig, maatschappelijk en intramuraal zorgvastgoed samen meer dan 5% van de totale huursom uitmaakt.

Toepasbaarheid voor gemeentelijk onroerend goed

Het Waarderingshandboek is voor een waardering in verhuurde staat bruikbaar voor courante, enkelvoudig verhuurde objecten. Het Waarderingshandboek is voor het gemeentelijk vastgoed in veel gevallen

onvoldoende specifiek en erg rudimentair: meerdere huurcontracten passen niet in de één-contract methode van het handboek. De toegevoegde waarde van een waardering in verhuurde staat is voor de gemeentelijke maatschappelijke portefeuille daarbij beperkt.

Het Waarderingshandboek is bruikbaar voor courant, enkelvoudig verhuurd vastgoed

De parameters in het Waarderingshandboek zijn mede vastgesteld aan de hand van gegevens die woningcorporaties aan CorpoData aanleverden. U kunt aan de hand van het Waarderingshandboek relatief eenvoudig een waardering van het gemeentelijk bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed maken. Voorwaarde hierbij is dat u de gegevens op orde heeft.

Het Waarderingshandboek is voor een deel van het gemeentelijk onroerend goed vaak onvoldoende specifiek

Gemeenten beschikken vaak over zeer specifiek vastgoed, zoals een theater, bibliotheek of een monumentale klokkentoren. Voor dit type objecten ontbreken vaak marktreferenties. Enerzijds voorziet het Waarderingshandboek in 'marktconforme parameters', wat maakt dat referenties niet nodig zijn. Anderzijds zijn de parameters in het Waarderingshandboek juist onvoldoende geschikt voor deze specifieke gemeentelijke objecten. Zo gaat het Waarderingshandboek in de basisversie uit van instandhoudingsonderhoud van €5,- inclusief BTW per m² BVO per jaar.

Voor specifieke of monumentale objecten liggen de kosten voor instandhoudingsonderhoud vaak veel hoger. De markt van gemeentelijk maatschappelijk onroerend goed is daarbij vaak niet commercieel gedreven, maar bestaat in veel gevallen uit huurders die subsidie ontvangen van de gemeente. In deze gevallen vormt de huursom die de huurder kan dragen een communicerende vat met de omvang van de subsidie. Een marktwaarde verhuurde staat waardering voor dit maatschappelijk onroerend goed is dan vaak niet representatief. Voor het maken van een waardering van dit soort gemeentelijk onroerend goed is daarom inzicht nodig in de feitelijke specificaties van de objecten en de huurcontracten. Het Waarderingshandboek is hiervoor onvoldoende specifiek.

De toegevoegde waarde van het Waarderingshandboek is voor de maatschappelijke portefeuille beperkt

Artikel 63 lid 1 van het Besluit Begroting en Verantwoording lagere overheden (BBV) bepaalt dat gemeenten objecten met een maatschappelijk nut (lees: maatschappelijk onroerend goed) waarderen op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs. Op het maatschappelijk vastgoed wordt jaarlijks afgeschreven. De waarde die gemeenten aan maatschappelijk onroerend goed toekennen is de boekwaarde. Het waarderen van gemeentelijk maatschappelijk onroerend goed op basis van marktwaarde verhuurde staat is niet noodzakelijk. De toegevoegde waarde van het Waarderingshandboek is voor dit vastgoed daarom beperkt. Voor bedrijfsmatig onroerend goed is het nut meer aanwezig, aangezien op basis van het BBV gemeenten objecten met een economisch nut moeten waarderen tegen de laagste van de marktwaarde of de boekwaarde.

Een blog van Erik Vlaming en Wouter van den Wildenberg van [Fakton](#).