

## **Handreiking Aannemelijkheidsverklaring**

Deze handreiking is opgesteld door het NRVT in nauwe samenwerking met de Klankbordgroep Marktwaardering waarin onder andere BZK, AEDES, AFM, WSW, corporaties, taxateurs, accountants en de Autoriteit Woningcorporaties hebben deelgenomen.

De nieuwe Woningwet 2015 eist van toegelaten instellingen (corporaties) dat zij voor de jaarrekening hun vastgoed in exploitatie waarderen op basis van de marktwaarde in verhuurde staat conform het opgestelde 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Ook de RJ-Uiting 2016-9: 'Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting' heeft het Handboek inmiddels van toepassing verklaard. Er is derhalve sprake van een wettelijk kader waaraan de waarderingsgrondslag voor vastgoed in exploitatie voor woningcorporaties aan moet voldoen.

In deze notitie bestaat de (relevante) Wetgeving uit: de Woningwet 2015, het hierboven genoemde handboek en de hierboven genoemde RJ-Uiting. Het doel van de Wetgeving is onder meer om het aantal waardebegrippen in de corporatiesector te doen verkleinen en eenduidigheid en vergelijkbaarheid in de waarderungen te bewerkstelligen.

Corporaties kunnen voor het reguliere woningbezit bij het waarderen conform het Handboek uit twee modellen kiezen, namelijk:

- de Basisversie (waardering volgens het Handboek met de daarin beschreven normbedragen)
- de Full versie (waardering met een afwijkingsmogelijkheid op vrijheidsgraden en ondersteuning van een externe taxateur)

Corporaties zijn niet verplicht te kiezen voor de Full versie, met uitzondering van een aantal gevallen waarin de >5%-eis geldt (zie hiertoe specifiek de eisen in het Handboek). Een aantal grotere corporaties hebben er inmiddels voor gekozen hun bezit conform de Full versie te waarderen. Het streven van de sector is zoveel mogelijk corporaties te verleiden om ook voor de Full versie te kiezen zodat de marktwaarde van het bezit zo nauwkeurig mogelijk door een externe taxateur wordt ingeschat. Dit vergroot de professionalisering van de vastgoedsturing en vastgoedwaardering op basis van marktwaarde.

Bij de Full versie ontstaat voor bepaalde onderdelen een conflictsituatie bij taxateurs die ingeschreven zijn bij in het register van het NRVT. Aangezien het Handboek de vereisten van het NRVT (en dus de onderzoeks- en rapportage eisen) verplicht stelt doet zich het conflict voor bij alle situaties waarin voor de Full versie gekozen wordt. Het conflict doet zich voor in de vorm van:

- werkwijze Full versie (extern te waarderen deel) is niet geheel gelijk aan volledige taxatie NRVT
- de definitie en de werkwijze van de aannemelijkheid komt niet voor in de reglementen van het NRVT

### **Full versie**

De overheid heeft in een Q&A ([www.woningwet2015.nl](http://www.woningwet2015.nl)) aangegeven dat de Full versie taxatie dient te voldoen aan de verplichte onderdelen van een 'Hertaxatie' conform de reglementen van het NRVT in het Addendum Grootzakelijk Vastgoed van het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed.

### **Aannemelijkheid**

De portefeuille van de corporatie dient namelijk bij de Full versie jaarlijks voor 1/3 deel door een externe taxateur te worden gewaardeerd. Vervolgens dient dezelfde taxateur een zogenoemde aannemelijkheidsverklaring te ondertekenen voor het resterende 2/3 deel van de portefeuille die intern gewaardeerd wordt door de corporatie. Ieder jaar moet een ander 1/3 deel door de externe taxateur worden gewaardeerd.

Deze waardering van het *niet* door de taxateur getaxeerde deel is op basis van interne parameters door de eigenaar/corporatie ingevoerd en gewaardeerd. De externe taxateur wordt gevraagd voor deze uitgevoerde interne waardering een (schriftelijke) verklaring af te geven dat de door de

eigenaar/corporatie bepaalde waarde 'aannemelijk' is. Deze verklaring wordt 'Aannemelijkheidsverklaring' genoemd.

Aangezien het NRVT het product Aannemelijkheidsverklaring niet kent, is een tijdelijke oplossing noodzakelijk om voor een periode van maximaal 4 jaar, dus tot 31 december 2019, een ontheffing van bepaalde eisen in de reglementen toe te staan mits voldaan wordt aan de hierna in dit document genoemde voorwaarden en de verklaring van de tekenende taxateur.

Zoals hiervoor is vermeld is de Aannemelijkheidsverklaring opgenomen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en heeft het daarmee een wettelijke basis. De Aannemelijkheidsverklaring is geen schatting van waarde maar een toetsing daarvan en derhalve in strikte zin geen professionele taxatiedienst in de zin van de reglementen van het NRVT. Omdat evenwel sprake is van een dienst waarbij sprake is van aanwijsbaar maatschappelijk en economisch vertrouwen en waarbij een externe taxateur zijn vakbekwaamheid aanwendt, zijn de Algemene Gedrags- en Beroepsregels van het NRVT integraal van toepassing.

Onderstaand de voorwaarden waaraan, naast de voorwaarden van het Ministerie BZK en opgenomen in de meest recente versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, vanuit het perspectief van het NRVT moet worden voldaan:

- Ondertekening van de Aannemelijkheidsverklaring door een RT-BV/GZV taxateur die wordt geleverd als apart **document** bij een intern waarderingsrapport van een corporatie. Voor de verklaring zal de taxateur een separate opdrachtformulering moeten opstellen;
- Het waarderingsrapport (berekening) is door de corporatie opgesteld middels een DCF waardering, uitgevoerd in een officieel gevalideerd rekenmodel. De taxateur toetst op de aanwezigheid van een validatiedocument. Indien dit document bijzonderheden bevat overlegt hij met de accountant hoe hier mee om te gaan;
- De controle kan alleen worden uitgevoerd door de taxateurs welke gezamenlijk ook het 1/3 deel hebben gewaardeerd conform de Full versie;
- De Aannemelijkheidsverklaring wordt pas afgegeven nadat het 1/3 deel is getaxeerd conform de Full versie waardering;
- Een Aannemelijkheidsverklaring mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van het opstellen van de jaarrekening en is slechts bestemd voor de accountant en de toezichthoudende instanties. Een Aannemelijkheidsverklaring mag niet worden gebruikt voor een ander doel, zoals als beslisdocument voor aan- of verkoopbeslissingen of financieringsdoeleinden. Een Aannemelijkheidsverklaring wordt op portefeuilleniveau afgegeven en nadrukkelijk niet op complexniveau;
- De taxateur legt bij aanvang van de taxatieronde het proces vast dat gevolgd wordt en de wijze waarop de taxateur gaat rapporteren. Dit wordt in nauwe samenwerking met de opdrachtgever en diens accountant gedaan. In deze procesafspraken wordt in samenspraak met de accountant vastgelegd hoe de aannemelijkheidstoets wordt uitgevoerd en wanneer de taxateur al dan niet een verdergaand onderzoek op complexniveau moet uitvoeren. Daarnaast moet afgesproken worden op welke niveau's binnen de portefeuille gerapporteerd moet worden (bijvoorbeeld doorsnedes op niveau van buurt, wijk of plaats). Ook kan met de accountant besproken worden of bepaalde onderdelen binnen het taxatie- en aannemelijkheidsproces bijzondere aandacht nodig hebben;
- Op basis van het vastgestelde proces 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;
- De taxateur controleert in de Aannemelijkheidsverklaring, op complexniveau of:
  - conform de richtlijnen en procedures van het Handboek is gewerkt, (na(a)m(en) van interne corporatiemedewerkers welke aan de taxatie hebben gewerkt, waardepeildatum, compliance verklaring, gehanteerd waardebegrip en

- waarderingmethode, gehanteerde (bijzondere) uitgangspunten, brontoelichting, gehanteerde rekenmodel en mate van validatie etc.);
- 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;
  - de getaxeerde marktwaarden in lijn liggen met de resultaten van het 1/3 deel dat hij zelf wel volledig getaxeed heeft. Taxateur geeft daarbij aan of de vrijheidsgraden en de waarderingsooutput 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.
- De taxateur legt in de Aannemelijkheidsverklaring 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 waarin hij verklaart dat hij:
    - de controle werkzaamheden heeft uitgevoerd conform de handreiking zoals hierbij vastgesteld door het NRVT welke geldig is tot en met 31 december 2019;
    - de objecten (2/3 deel in eerste jaar en 1/3 deel in tweede jaar) niet heeft gezien en dat hij uitgaat van het gebruik van juiste broninformatie door de corporatie (disclaimer);
    - het 1/3 deel dat hij wel volledig heeft getaxeed volledig conform de richtlijnen van het NRVT heeft uitgevoerd, maar dat hij geen kadastrale recherche, geen bestemmingsplanonderzoek, geen bodem- en milieuonderzoek en geen beleggingsreferenties op complexniveau heeft uitgevoerd. Ten aanzien van deze punten staat de wetgever in het handboek toe dat de taxateur steunt op de informatie die de corporatie aanlevert, mits de taxateur de juistheid van deze aangeleverde informatie kritisch heeft beoordeeld. De taxateur geeft in deze gevallen aan of de verstrekte informatie en/of verklaring voldoende aannemelijk is en vermeldt de overwegingen hierbij in het taxatierapport;
    - handelt conform de Algemene Gedrags- en Beroepsregels van het NRVT;
    - zal melden bij het NRVT dat hij door zijn opdrachtgever is verzocht tot het uitbrengen van deze Aannemelijkheidsverklaring. Het NRVT verzamelt de gegevens van de doelgroep in het kader van het gericht informeren en bieden van informatie en eventuele guidance omtrent deze specifieke uitzondering op de van toepassing zijnde reglementen.

Na een periode van 3 jaar is het gehele bezit van de corporatie volledig door een externe Register-Taxateur gewaardeerd en kan de corporatie in zijn geheel overgaan tot jaarlijkse markttechnische updates en hertaxaties. De Aannemelijkheidsverklaring is dan voor die corporatie niet meer van toepassing. Zie voor de eisen die gesteld worden aan updates en hertaxaties onder andere het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed van het NRVT. De herwaarderingprocedure kan opgezet worden conform de systematiek die commerciële beleggers reeds toepassen op hun bezit en welke in lijn is met de (update-) richtlijnen van het NRVT.

De Aannemelijkheidsverklaring is **uitsluitend van toepassing voor het woningbezit welke valt onder de Woningwet 2015 alsmede voor bergingen en parkeerplaatsen**, en dus niet voor het

BOG/MOG/ZOG bezit. Wanneer de corporatie start met de Full versie kan maximaal twee jaar gebruik gemaakt worden van de Aannemelijkheidsverklaring.

**Nadere toelichting omtrent de gewenste periode van 4 jaar voor deze ‘ontheffing’**

Het Ministerie BZK en andere instanties hechten er aan dat corporaties op marktwaarde gaan waarderen. Dit kan middels de Basis- en Full versie. De wens is om zoveel mogelijk corporaties te verleiden de Full versie te gaan toepassen, dan is de waardering immers het meest representatief. Het is echter geen verplichting om tot de Full versie over te gaan, de corporatie kan er voor kiezen de Basisversie te blijven hanteren.

Inschakeling van een externe taxateur is bij de Full versie vereist. Niet iedere corporatie kiest direct voor de Full versie maar hanteert in beginsel de Basisversie. Hierin is de corporatie vrij te kiezen. In de praktijk zijn veel corporaties thans druk doende met het op orde brengen van de data zodat op termijn de Full versie ook correct uitgevoerd kan worden. Om de corporaties zoveel mogelijk te verleiden voor de Full versie te kiezen pleit de sector voor een ingroeiperiode. Veel corporaties schatten nog twee jaar bezig te zijn hun data op orde te krijgen. Vandaar dat de wens is om de Aannemelijkheidsverklaring voor een periode van maximaal vier jaar na het van toepassing zijn verklaard van het Handboek toe te staan. Zodra een corporatie echter kiest voor de Full versie zal zij maximaal twee jaar hiervan gebruik mogen maken. Na het eerste jaar kan immers al voor een deel gebruik gemaakt worden van de door het NRVV gefaciliteerde markttechnische update en hertaxatie. Het boekjaar 2016 is bij het tot stand komen van deze regeling grotendeels voorbij. Corporaties die nog de Basisversie hanteren kunnen op basis van deze regeling in 2017 of 2018 uiterlijk instappen om gebruik te maken van deze regeling. Later instappen vergt direct een volledige externe waardering van het bezit.

Vanaf het instapmoment in 2017 of 2018 hebben corporaties maximaal twee jaar de mogelijkheid van de aannemelijkheid gebruik te maken, dus respectievelijk tot en met 2018 en 2019.

*Voorbeeld instappen in 2017*

2017	1/3 taxatie	2/3 aannemelijkheid	
2018	1/3 taxatie	1/3 aannemelijkheid	1/3 update
2019	1/3 taxatie	geen aannemelijkheid	2/3 update

*Voorbeeld instappen in 2018*

2018	1/3 taxatie	2/3 aannemelijkheid	
2019	1/3 taxatie	1/3 aannemelijkheid	1/3 update
2020	1/3 taxatie	geen aannemelijkheid	2/3 update

Daarmee eindigt de regeling dus per peildatum 31 december 2019.

**Meerdere taxateurs**

Het komt regelmatig voor dat een corporatie met meerdere taxateurs werkt. Dan geldt dat zij ieder voor zich aan het gestelde in deze handreiking moeten voldoen. Feitelijk vindt dan een knip van portefeuilles in twee of meerdere delen plaats.