

1. Evaluatie marktwaarde

De evaluatie van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde is wettelijk bepaald. Deze evaluatie wordt door een extern bureau (SEO) verzorgd en dient voor jaareinde (31 december 2022) afgerond te worden. De sectorcommissie heeft eind augustus een concept notitie met adviezen besproken met vertegenwoordigers van BZK en de Aw.

Een van de adviezen houdt verband met de huidige situatie die twee verschillende waarderingssystemen (full en basis) mogelijk maakt. Als maatregel op de korte termijn adviseert de sectorcommissie een versnelling van de Q4 update van het handboek op de belangrijkste parameters (leegwaarde(ontwikkeling), markthuur en disconteringsvoet). Op de (middel) lange termijn adviseert de sectorcommissie om uit te gaan van één waarderingmethodiek (de full versie), die onder te brengen bij de RJ en om de beleidswaarde te hanteren als een realiseerbaar waardebegrip. De notitie is gepubliceerd op de website van de NBA.

2. Accountantsprotocol en dVi

De totstandkoming van het accountantsprotocol (gecombineerd met de dVi uitvraag) is een foutgevoelig proces waar meerdere partijen bij betrokken. Het accountantsprotocol 2021 bleek enkele onjuistheden te bevatten, mede omdat de later gepubliceerde dVi uitvraag wijzigingen bevatte (in bijvoorbeeld de nummering). Dit werkte weer door in de NBA voorbeeldteksten voor de assurancerapporten dVi. Voor het accountantsprotocol 2022 zijn afspraken gemaakt om dit zo veel mogelijk te voorkomen. Ook vanuit de COPRO zijn suggesties gedaan om het protocol verder te verbeteren. Wijzigingen zouden niet per mail gecommuniceerd moeten worden maar als een formeel gepubliceerd addendum

3. Aedes notitie digitale inkomenstoets

Er zijn momenteel verschillende initiatieven in de markt, waar de Aedes oplossing er één van is. De sectorcommissie heeft begrepen dat de verschillende partijen proberen tot een gezamenlijke, landelijke oplossing te komen.

De vertaling naar accountantswerkzaamheden zoals die in de verspreide brief van de Maaskoepel is opgenomen, is niet afgestemd met de beroepsgroep en is niet juist. Door de accountant zal bij gebruik van een externe 'digitaliseringspartij' o.a. worden vereist dat er assurance (dmv een assurance rapport) wordt gegeven op hetgeen deze partij heeft gedaan ter toetsing of de data verkregen van deze partij nauwkeurig en volledig zijn.

Voor dit traject is het AVG traject niet anders dan voor inkomenstoetsing die op 'traditionele' wijze plaatsvindt: voor de toewijzing zijn persoonsgegevens nodig, evenals voor de accountantscontrole daarvan. De corporatie moet betreffende gegevens 'afschermen' voor medewerkers die daar voor hun functie geen kennis van hoeven te nemen.

4. Impact validatie

De validatie van het handboek marktwaardering 2021 (waar in veel meer dan de afgesproken 90% van de gevallen de full versie waardering buiten de range van +/- 10% van de basisversie bleken te zitten) geeft geen aanleiding om de controleverklaringen 2021 te herzien. Het beeld vanuit de sector commissie is dat in voorkomende gevallen zijn specifieke werkzaamheden verricht en is een extra toelichting opgenomen in de verklaring.

5. Toepassen NEN 2580 norm

Per 31 december 2022 dient het aantal m2 te worden bepaald conform NWN 2580. Dit zal naar verwachting niet door alle woningcorporaties worden gerealiseerd. De inschatting van de sectorcommissie is dat dit geen materieel effect zal hebben op de marktwaarde waardering van het vastgoed. Betreft wel een attentiepunt bij de evaluatie van de uitkomsten en de rapportering middels accountantsverslag als mede bij de beantwoording van vragen t.b.v. het dVi assurancerapport.

U kunt vragen over deze samenvatting stellen aan Johan Scheffe, de secretaris van de Sectorcommissie Woningcorporaties j.scheffe@nba.nl