

## 1. Onderzoek uitkomsten basisversie handboek marktwaardering 2022

De sectorcommissie heeft overleg gevoerd met Ministerie van BZK en de Aw over de uitkomsten van de basisversie van het handboek marktwaardering 2022.

De Aw heeft van corporaties en accountants signalen ontvangen over de uitkomsten van de basisversie van het handboek 2022. Zij geven aan de waardestijging van de basisversie van 31 december 2021 naar 31 december 2022 niet altijd te herkennen. Om die reden heeft de Aw door Fakton een onderzoek uit laten voeren. Bij dit onderzoek heeft Fakton een aantal opvallende uitkomsten geanalyseerd. Dit heeft geleid tot aanpassing van het Handboek welke d.d. 31 maart is gepubliceerd..

In hebben diverse afstemmingen plaatsgevonden met vertegenwoordigers van accountantskantoren actief in de sector inzake het proces van aanpassing en de waarborgen inzake een juiste basisversiewaardering ultimo. Belangrijkste uitkomsten zijn:

- De accountants die de accountantscontroles uitvoeren bij corporaties die de basisversie hanteren kunnen de controle 2022 afronden.
- Hierbij stel de sectorcommissie zich op het standpunt dat (waar van toepassing) hier geen sprake is van fouterstel maar van schattingswijziging op basis van voortschrijdend inzicht. Er is geen aanvullende tekst nodig in de controleverklaring 2022.
- Woningcorporaties wordt geadviseerd in overleg met hun accountants een tekst van onderstaande strekking in de jaarrekening op te nemen:

*“Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 is gebleken de marktontwikkelingen in het 4<sup>e</sup> kwartaal 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering ultimo 2021. In de COROP regio NAAM COROP REGIO was de waardering hiermee o.b.v. de rapportage van Fakton d.d. ... inzake .... circa XX% te laag/hoog. Dit effect is onderdeel van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille 2022 en bedraagt circa € XX miljoen. De vergelijkende cijfers 2021 zijn hierop niet aangepast. Eind maart is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 herzien naar aanleiding van geconstateerde onvolkomenheden. De benodigde aanpassingen om te komen tot een marktconforme waardering zijn doorgevoerd middels aanpassing van de disconteringsvoet. Hiertoe heeft onderzoek plaatsgevonden waarbij is vastgesteld dat de verwachte uitkomsten van de basisversie in lijn liggen met de ontwikkeling van de leegwaarde van woningen gebaseerd op NVM cijfers in de regio. Als uitgangspunt is hierbij gehanteerd dat deze ontwikkeling van de marktwaarde (exclusief correcties voorgaand jaar) in lijn ligt met de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat. “*

## 2. Brief aan Aw

Naar aanleiding van de onder punt 1 beschreven ontwikkelingen gaat de sectorcommissie aandringen bij de Aw om extra maatregelen te treffen om de

kwaliteit van het handboek marktwaardering te waarborgen en aanpassingen gedurende het jaarrekeningproces te voorkomen.

### **3. Overleg met de voorzitter werkgroep RJ 645**

De sectorcommissie heeft overlegd met de voorzitter van de werkgroep RJ 645 waarbij wederzijdse verwachtingen zijn uitgesproken. Indien onderwerpen aandacht behoeven van de RJ kunnen die rechtstreeks ingebracht worden bij de werkgroep via het [contactformulier](#). Het secretariaat van de RJ neemt dan zo snel mogelijk contact op.

### **4. Nieuwe commissieleden**

De commissie heeft twee nieuwe leden verwelkomd: Lyde Urlings van KPMG in de hoedanigheid van openbaar accountant en Susanne Hartlief van woningcorporatie Lefier in de hoedanigheid van intern accountant/onafhankelijk controller. Hiermee heeft de commissie een pluriforme samenstelling bereikt waarmee tevens wordt aangesloten bij het diversiteitsbeleid van de NBA.

U kunt vragen over deze samenvatting stellen aan Johan Scheffe, de secretaris van de Sectorcommissie Woningcorporaties [j.scheffe@nba.nl](mailto:j.scheffe@nba.nl)