

Datum : 3 juli 2019

Van : BZK, AW EN WSW

Onderwerp : DEFINITIES ONDERHOUD EN BEHEER TEN BEHOEVE VAN VERANTWOORDING EN PROGNOSE

Beste lezer,

Aanleiding

Het onderscheid tussen onderhoud en investeringen (verbetering en achterstallig onderhoud) in de bestaande voorraad is niet altijd even duidelijk. In projecten kunnen beide componenten tegelijk voorkomen. Dit fenomeen is niet nieuw. In de jaarrekening, bij de bepaling van de bedrijfswaarde en op fiscaal gebied speelde dit afbakeningsvraagstuk al. De introductie van de nieuwe RJ-212 richtlijn noodzaakte om deze problematiek met de nodige prioriteit op te pakken en de opbrengst van deze operatie vast te leggen in het publiekrechtelijke regelgeving (handboek marktwaardering). Vanuit SBR-Wonen wordt dan ook gestreefd naar eenduidigheid van definities, die nu nog in de praktijk breed worden gehanteerd. In dat kader is het wenselijk dat de scheidslijn tussen onderhoud en investeringen (verbetering en achterstallig onderhoud) scherper wordt gedefinieerd. Verder is wenselijk gebleken om de definities voor uitgaven voor beheer aan te scherpen. Het begrippenkader dat door deze operatie ontstaat dient in de (toelichting op) verschillende verantwoordingsdocumenten (realisatie en prognose) te worden doorvertaald. Het gaat hierbij om: winst- en verliesrekening, balans (dus ook marktwaarde-handboek), kasstroomoverzicht en beleidswaarde.

Door de introductie van beleidswaarde is dit onderscheid nu extra actueel, aangezien het verschil in uitgaven voor onderhoud en beheer in vergelijking tot de 'normering' in de marktwaarde verhuurde staat veel directer zichtbaar wordt in de afslagen om te komen tot de beleidswaarde, ook wel bekend als de "waterval". Corporaties dienen in dit verband aan te geven tegen welke gemiddelde uitgaven voor onderhoud en beheer zij de eeuwigdurende exploitatie van verschillende categorieën vastgoed uit gaan voeren. In dit memo is de definiering geëxpliciteerd en is daarbij aangescherpt ten opzichte van het kader dat uit de verschillende uitingen tot nog toe kon worden gedestilleerd. Volledig afgebakend zal dit onderwerp nooit worden. In de praktijk zal enige interpretatie altijd nodig blijven in de toepassing bij concrete projecten. Dit memo dient als uitvalbasis bij de doorvertaling naar regelgeving en relevante toelichtingen waar dit onderwerp van belang is. Het implementatietraject komt in het verantwoordingsdocument verder aan de orde.

Afstemming

Vanuit SBR Wonen is dit memo breed afgestemd met verschillende partijen. Dit memo is de resultante van een consultatiefase waarbij SBR Wonen slechts een procedurele rol heeft vervuld. Omdat het begrippenkader in dit document de basis vormt voor de vertaling naar regelgeving is uiteindelijk de lijn vastgelegd die de wetgever (BZK) in regelgeving (RTIV) wil vastleggen. Gebleken is overigens dat de verschillen tussen partijen hierbij niet heel groot zijn geweest. Het verantwoordingsdocument biedt voor dit aspect nog nadere informatie.

Definitie onderhoud, verbetering en achterstallig onderhoud

Achtergrond definitie onderhoudsuitgaven

Bij het onderscheid tussen onderhoud en investeringen is getracht zoveel mogelijk aansluiting te vinden bij de conceptuele kaders en de fiscale definities die nader zijn uitgewerkt in de 'fiscale praktijkhandleiding onderhoud en verbetering woningcorporaties'.¹ Hierbij dient opgemerkt te worden dat de fiscale praktijkhandleiding niet letterlijk is overgenomen in de onderstaande tekst en deze tekst op onderdelen hiervan (beperkt) kan afwijken.

¹ Fiscale praktijkhandleiding onderhoud en verbetering woningcorporaties (september2014), <https://www.aedes.nl/artikelen/financi-n/fiscaliteiten--n-/vpb/nieuwe-handleiding-vennootschapsbelasting.html>.

De onderhoudsuitgaven voor het technisch en bouwkundig in stand houden van een gebouw bevatten de uitgaven voor eigenaarsonderhoud uitgaande van een eeuwigdurende exploitatie. In de onderhoudsuitgaven zijn derhalve geen uitgaven opgenomen die conform artikel 240 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek worden aangemerkt als huurdersonderhoud.

Uitgaven met betrekking tot het beheren van het gebouw (serviceuitgaven of schoonmaakuitgaven), zijn nadrukkelijk geen onderhoudsuitgaven. Indien de uitgaven voor onderhoud en verbeteringen in projecten sterk met elkaar verweven zijn, dient rekening houdend met dit kader een inschatting te worden gemaakt van het percentage van de uitgaven voor onderhoud resp. verbetering.

Onderscheid onderhoud en verbeteringen

Het onderscheid tussen onderhoud en verbeteringen volgt de maatregelen die corporaties verrichten bij de werkzaamheden aan het vastgoed in exploitatie. Deze worden per maatregel beoordeeld. De categorie 'verbetering' zal worden behandeld als investeringsuitgaven. Onderhoudsuitgaven zijn kosten.

Onderhoud De werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, danwel complex – in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond – in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven.

De onderhoudsuitgaven betreffen aldus de uitgaven om een verhuurbare eenheid, danwel complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudcycli, zolang na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is. Het in dezelfde technische en bouwkundige staat houden, houdt in dat er in of aan het vastgoed geen technische gebreken mogen zijn (minimaal conditiescore 4 op bouwdeelniveau voor alle bouwdelen conform NEN2767 of vergelijkbaar op het moment dat het onderhoud wordt uitgevoerd).

In de onderhoudsuitgaven zijn dus ook de uitgaven voor de vervanging van daken, voegwerk en kozijnen opgenomen omdat dit in beginstel kwalificeert als instandhouding. Ook de uitgaven voor vervanging van keukens, badkamers en toiletten vallen onder de onderhoudsuitgaven in verband met het technisch en bouwkundig in stand houden van het gebouw.

Verbetering De werkzaamheden die dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan. De verbetering wordt als investering aangemerkt.

De investeringen voor verbetering betreffen aldus de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, danwel complex. De conceptuele kaders in de fiscale praktijkhandleiding dienen daar bij als uitvalbasis. Het betreffen (ook) uitgaven om een verhuurbare eenheid, danwel complex naar een hoger niveau te brengen (de theoretische of markttechnische verdien capaciteit vergrotend), bijvoorbeeld verduurzamen naar energieneutraal, aanpassingen in de plattegrond, verhogen uitrustingsniveau van onderdelen van de woning of toevoegen van niet reeds in het object aanwezige installaties zoals zonnepanelen.

Tot de verbeteringen worden ten minste gerekend de werkzaamheden die verband houden met:

- Het gebruiksklaar maken van een nieuw verworven onroerende zaak;
- De nieuwbouwwitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;

- Herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen, en
- Een ingrijpende verbouwing (definitie zie hierna).

Ingrijpende verbouwing

Er is sprake van een 'ingrijpende verbouwing' als een onroerende zaak technisch en economisch gezien hoogst verouderd is of als van een onroerende zaak een gedeelte bouwvallig is, welk gedeelte wordt afgebroken, en in het overblijvende gedeelte een groot aantal veranderingen en vernieuwingen wordt aangebracht.

Een ingrijpende verbouwing betreft aldus een grondige renovatie van een verhuurbare eenheid, danwel complex. De ingrijpende verbouwing is erop gericht dat bij de verhuurbare eenheid, danwel het complex een hedendaagse kwaliteit tot stand komt waar dit in de bestaande situatie niet het geval was. Deze kwaliteit zal tot stand komen via een projectmatige aanpak. De corporatie werkt voor het totaal een investeringsvoorstel uit, waaruit blijkt dat de prestaties van het complex positief worden beïnvloed (cq. de waarde van het complex neemt toe na de ingreep). Het voorstel vloeit voort uit de vastgoedsturing (asset management) van de corporatie. Hierbij is het streven dat de langetermijn verhuurbaarheid van het betreffende object zodanig is dat in de komende jaren geen ingrijpende verplichtingen meer te verwachten zijn, anders dan planmatige cycli uit de meerjarenonderhoudsbegroting.

We beschouwen de ingrijpende verbouwing (renovatie) als een investering wanneer wordt voldaan aan de volgende criteria:

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak waardoor deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen dan wel houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden, danwel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

De hiervoor genoemde criteria zijn limitatief, waarbij toegestaan wordt om met argumenten een ingrijpende verbouwing te beschouwen als aan 3 van de 4 criteria wordt voldaan. Wanneer dat zo is dan dient de corporatie te kunnen onderbouwen waarom redelijkerwijs niet aan het laatste criterium is voldaan, maar er toch sprake is van een ingrijpende verbouwing.

Bovenstaande betekent dat de corporatie voor de aanpak een investeringsafweging heeft gemaakt en er redelijkerwijs geen sprake meer is van terugbrengen in oude of vergelijkbare staat van het vastgoed. Het complex voldoet na de aanpak aan de hedendaagse kwaliteitsstandaarden. Mocht niet aan bovenstaande criteria zijn voldaan, dan is er geen sprake van een ingrijpende verbouwing en geldt voor alle bouwdeelelementen de reguliere lijn uit dit memo zoals toegelicht onder het kopje "Onderscheid onderhoud en verbeteringen". Onderstaand worden voorbeelden gegeven van dit reguliere onderscheid tussen onderhoud en verbeteringen.

Voorbeelden van onderscheid onderhoud en verbeteringen:

Onderhoud, zijnde:

- Mutatieonderhoud;
- Reparatie- en klachtenonderhoud;
- Planmatig en/of grootonderhoud.

Verbetering, zijnde:

- Verbetering ten opzichte van de functionele staat van het object;
- Aanpassingen die strekken tot geriefverbeteringen;
- Energiemaatregelen.

Ingrijpende verbouwing (renovatie)

Enkele voorbeelden:

Als in een bestaand verhuurobject met cv-installatie deze installatie wordt vervangen, dan is dit onderhoud. Als in een bestaand verhuurobject zonder cv-installatie alsnog een cv wordt aangelegd dan is dit een verbetering. Maar als een bestaande cv-installatie wordt vervangen door een cv-installatie die technisch beter is, omdat de oude niet meer leverbaar was, is het onderhoud.

Bij installaties met nieuwe techniek geldt dat dat deze als verbetering worden aangemerkt als de aard van de techniek wijzigt (o.a. bij vervanging van cv-installatie door warmtepomp).

Als in een bestaand verhuurobject de keuken wordt vervangen dan is dit onderhoud. Als in een bestaand verhuurobject een keuken wordt verplaatst of uitgebreid dan zijn de extra uitgaven een investering. Wanneer de vervanging onderdeel uitmaakt van een project dat als 'ingrijpende verbouwing' kwalificeert, dan wordt het als onderdeel van het totaal als verbetering gezien.

Isolatie van woningen geldt in de regel als nieuw element, waardoor deze als verbetering gelden.

Als het dak alleen wordt vernieuwd omdat het vervangen moet worden en dit vergelijkbaar is met het bestaande dak, kwalificeert dit als onderhoud. In de praktijk zal het dak vaak onderdeel zijn van een 'ingrijpende verbouwing', waardoor splitsing niet noodzakelijk is. Het toevoegen van dakisolatie is altijd een investering. NB: Indien in die situatie er voor wordt gekozen om extra functies aan het object toe te voegen zijn die extra functies een verbetering. Als in een bestaand verhuurobject bijvoorbeeld een (dak)isolatie of een dakkapel wordt toegevoegd dan is dit een verbetering. Datzelfde geldt voor het vervangen van enkel glas door dubbel of triple/hr++ glas.

Achterstallig onderhoud kwalificeert als investering:

Voor achterstallig onderhoud geldt een afwijkende lijn ten opzichte van de 'fiscale praktijkhandleiding onderhoud en verbetering woningcorporaties'. Bij achterstallig onderhoud geldt dat dit een correctiepost is op de markt- en beleidswaarde die tot verlaging van de waarde leidt, waardoor de werkzaamheden kwalificeren als investering.

Achterstallig onderhoud betreffen kosten die het gevolg zijn van:

- onvoldoende onderhoud (herstel van technische gebreken aan gebouwdelen die een hogere conditiescore hebben dan 4 conform NEN 2767 of vergelijkbaar);
- van externe omstandigheden (zoals dalende grondwaterstand of aardbevingen);
- van publiekrechtelijke² beperkingen (zoals de vervanging van asbest) of herstel van funderingsproblemen die een direct gevaar vormen voor de elementaire gebouwprestaties en voor het op lange termijn doorexpluiten van de verhuurbare eenheid, danwel het complex.

Het gaat hierbij dus niet om instandhoudingsonderhoud, dat bedoeld is om een eenheid in eenzelfde technische en bouwkundige staat te houden. De kosten voor toekomstig te verrichten achterstallig onderhoud dienen bij de waardering in aftrek te worden gebracht conform de voorschriften zoals opgenomen in het handboek marktwaardering. In principe geldt voor de kosten van achterstallig onderhoud dat deze gelijk zijn in de markt- en de beleidswaarde. Achterstallig onderhoud vormt geen onderdeel van de reguliere meerjarenonderhoudsbegroting, en wordt bij uitvoering boekhoudkundig als investering verwerkt. Dit betekent activeren in de balans en verantwoorden als kasstroom in de investeringskastroom.

Directe en indirecte onderhoudsuitgaven

De onderhoudsuitgaven bestaan uit directe en indirecte onderhoudsuitgaven. De directe onderhoudsuitgaven in exploitatie omvatten alleen de betaalde of toekomstige betalingen voor materiaal en de manuren die het kost om het onderhoud daadwerkelijk uit te voeren, rekening houdend met gangbare toerekeningen in een bedrijf. De indirecte onderhoudsuitgaven omvatten de uitgaven voor technisch beheer. Deze dienen afzonderlijk te worden bepaald. Dit komt verder aan de orde bij de uitwerking voor technisch en financieel/administratief beheer. De uitwerking beoogt geen effect te hebben op een bedrijfseconomische afweging voor in- of uitbesteden.

² In geval van erfpacht kan er ook sprake zijn van privaatrechtelijke beperkingen.

De onderhoudsnorm wordt bepaald voor de lange termijn horizon van de meerjarenonderhoudsbegroting. Deze dient minimaal een horizon van 15 jaar te bestrijken, waarbij een langere periode wordt aanbevolen.

Financieel/administratief en technisch beheer

Voor vastgoedsturing en vastgoedbeheer kan worden gedacht aan werkzaamheden uit onderstaande tabel. De werkzaamheden zijn opgesplitst in financieel / administratieve beheeractiviteiten (gericht op verhuuractiviteiten) en technische beheeractiviteiten (aansturing en toezicht op onderhoud). Technisch beheer zal hierbij onder onderhoud verantwoord blijven en financieel/administratief onder (verhuur en) beheer. Onderstaande opsomming is niet limitatief. Een en ander zal afhankelijk zijn van de specifieke activiteiten van de corporatie.

	Financieel/administratief	Technisch
Asset management (Vastgoedsturing)	Opstellen/actualiseren strategie Opstellen/actualiseren investeringsstatuut Opstellen/actualiseren/monitoren portefeuille strategie Opstellen/actualiseren/monitoren object beleidsplannen: het vertalen van portefeuille strategie in concrete ingrepen in complexen Huurbeleid Betaalbaarheid- en bereikbaarheid Hold – Sell analyses Prestatiemeting op basis budgetten (Licentie)kosten systemen	Onderhoudsbeleid Onderhoud toetsen (challenges) Onderhoud goedkeuren
Property management (Vastgoedbeheer)	Objectadministratie: huurcontracten, huuropzeggingen, wederverhuur, afhandelen huurachterstanden, huurincasso Afrekenen servicekosten Debiteuren- en crediteuren afhandeling Beheer en op orde brengen brondata Jaarlijkse rapportages over bezit (Licentie)kosten systemen	Inspectie objecten en aansturen conditiemetingen, aansturen opstellen MJOP Aanbesteden onderhoud Toezicht op uitvoering onderhoud Inspecties bij mutatie Afhandelen opleveringen Periodiek bezoek service en onderhoudsmonteur Afhandelen klachten

Aan bovenstaande tabel valt op dat de kosten voor assetmanagement voor de beleidswaarde en de verantwoording wel onder de beheerkosten moeten worden opgenomen, terwijl deze zelfde kosten in de marktwaardering niet onder de beheerkosten vallen. De marktwaarde omvat voor de beheerkosten alleen de kosten van het property management. Het vertrekpunt hierbij is dat alleen de vastgoed gerelateerde kosten die direct met het vastgoed samenhangen in de beheerkosten worden opgenomen. Het beleid maakt hier geen onderdeel van uit. In de beleidswaarde wordt echter de waarde van het vastgoed voor specifiek corporaties bepaald, gegeven het beleid. Onderdeel van dat beleid is onder andere een andere huurstrategie, ouder meer onderhoudsintensief bezit en een sociaal maatschappelijke verduurzamingsopgave. De noodzakelijk uitgaven die daarmee gepaard gaan voor vastgoedsturing, zijn daarom voor de beleidswaarde wel toegevoegd aan de vastgoed gerelateerde beheerkosten.

Onder de beheerkosten vallen niet de kosten die samengaan met de volgende activiteiten:

- De begeleiding van huurders, zoals budgetcoaching, huurdersbegeleiding, wijkbeheer en leefbaarheid.
- De organisatie, het feit dat rondom de vastgoed gerelateerde taken een organisatie is opgetuigd die aangestuurd dient te worden met bestuurders, RvC en management die bezig zijn met de organisatie en de mensen en niet primair met het vastgoed. Het gaat hierbij nadrukkelijk om de aangestipte activiteiten van deze gremia en niet om het feit dat de kosten van de functionaris op zich kwalificeren om niet mee te nemen als beheerkosten.
- De administratieve verplichtingen en verslagleggingskosten die met die organisatie gepaard gaan zoals jaarrekening, control- en accountantskosten en taxatiekosten.

- De saneringsheffing en de AW-heffing.

Op deze wijze kunnen ook de totale kosten (na toerekeningen) van de functies bestuur, RvC en management via een kostenverdeelstaat worden verdeeld naar de activiteiten (kostendragers) overige organisatiekosten, assetmanagement en property management (beide onderscheiden naar financieel/administratief en technisch beheer), overige activiteiten, leefbaarheid, projectontwikkeling en verkoop bestaand bezit. Bestuur en RVC zullen veelal uitsluitend onder overige organisatiekosten worden verantwoord. Bij kleinere corporaties is het mogelijk dat bestuur nog op andere kostendragers wordt geboekt.

De niet direct toerekenbare kosten dienen zoals hiervoor aangegeven via de kostenverdeelstaat in een aantal stappen te worden toegerekend aan de reguliere kostendragers. Dit gaat ook over algemene kosten zoals ondermeer huisvesting en ICT.

Verwerking begrippenkader in onderscheiden verantwoordingen

Winst- en verliesrekening

Lasten verhuur en beheeractiviteiten (in jaarrekening)

Hier worden de uitgaven voor verhuur en beheeractiviteiten gepresenteerd die overeenkomstig de definitie van "financieel/administratief beheer" in het betreffende boekjaar zijn gerealiseerd. De kosten voor technisch beheer worden verantwoord onder onderhoud. Toerekeningen aan de andere kostendragers zoals: projectontwikkeling, verkoop bestaand bezit, overige activiteiten, leefbaarheid en overige organisatiekosten worden op de daarmee overeenkomstige plaatsen verwerkt in de functionele winst- en verliesrekening.

Overige directe operationele uitgaven exploitatie bezit (in jaarrekening)

Binnen de hoofdactiviteit *Exploiteren van bezit* is een aantal subactiviteiten te onderscheiden die dienstbaar zijn aan de hoofdactiviteit, namelijk:

- verhuren;
- beheren;
- onderhouden.

Naast deze (veelal) direct aan de subactiviteiten te relateren kosten brengt het vastgoed in exploitatie ook andere kosten met zich mee die niet direct te relateren zijn aan de subactiviteiten verhuren, beheren en onderhouden. Dit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het feit dat de corporatie vastgoed heeft. Voorbeelden (niet limitatief) hiervan zijn:

- onroerendzaakbelasting;
- waterschapsbelasting;
- rioolheffing;
- verhuurderheffing;
- overige belastingen en heffingen;
- verzekeringskosten;
- erfpacht.

Lasten onderhoudsactiviteiten (in jaarrekening)

Hier worden de onderhoudsuitgaven gepresenteerd die overeenkomstig de definitie van "uitgaven onderhoudsactiviteiten" in het betreffende boekjaar zijn gerealiseerd. De *Lasten onderhoudsactiviteiten* worden in het functionele model verantwoord onder de subcategorie *Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille*. Daarnaast worden in de onderhoudsuitgaven geen uitgaven opgenomen die conform artikel 240 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek worden aangemerkt als huurdersonderhoud. Indien de toegelaten instelling wel (een deel van) het huurdersonderhoud voor haar rekening neemt, dient dit verwerkt te worden onder "netto resultaat overige activiteiten".

Verwerking achterstallig onderhoud (in jaarrekening)

De uitgaven voor achterstallig onderhoud in het verslagjaar (in het vorige jaar in de marktwaardering opgenomen) dienen te worden geactiveerd.

In de prognose van de w/v in beginsel een vergelijkbare aanpak.

Kas

De kassfeer kent een andere rubricering dan de winst- en verliesrekening. Daarnaast kan natuurlijk het verschil tussen lasten en kas van invloed zijn op de omvang van de posten. Primair dient in de verantwoording een verbinding te worden gelegd met een meer categorale ingang. De posten: personeel, onderhoud, leefbaarheid, overige bedrijfsuitgaven, verhuurderheffing, sectorspecifieke heffing, vormen hier de basis voor verantwoording. Vanuit deze opbouw is niet direct en volledig een verbinding te leggen naar strict de exploitatie van het vastgoed. De extracomptabele opgave die hierbij ook wordt gevraagd kan dit wel iets dichter bij brengen. Door toerekeningen naar achtereenvolgens: activeringen, onderhoud en leefbaarheid kan dit tot stand worden gebracht. De gedachtelijn zoals uiteengezet in algemene zin en bij de winst- en verliesrekening in het bijzonder kan hierbij zoveel als mogelijk worden gebruikt.

Relevante verschillen tussen kas- en lastenbegrip blijven natuurlijk bestaan. In de kassfeer is minder goed een kostprijsbenadering volledig inzichtelijk te maken.

Verwerking achterstallig onderhoud (in kas)

De kas-uitgaven voor achterstallig onderhoud in het verslagjaar (in het vorige jaar in de marktwaardering opgenomen) dienen onder investeringsuitgaven te worden verantwoord.

In de prognose van de kas geldt een vergelijkbare aanpak.

Waardering

Bij de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde dienen de componenten onderhoud, achterstallig onderhoud en beheer te worden benaderd vanuit begripenkader dat hiervoor is ontwikkeld. Het onderscheid dat is gemaakt tussen technisch beheer en financieel/administratief beheer dient ook in deze context te worden gebruikt. De normstelling (in geval van marktwaardering) of de raming dient technisch beheer te integreren in de onderhoudskosten. In het handboek marktwaardering zal dit ook worden vastgelegd. Hierbij zal vanuit kostenbegrip een invulling worden gegeven aan de wijze waarop niveau voor respectievelijk onderhoud en beheer moet worden bepaald voor respectievelijk: marktwaardering op basis van uitponden, marktwaardering op basis van doorexplotatie en beleidswaarde.

Ook de component achterstallig onderhoud dient te worden bepaald conform de inhoudelijke uitwerking die in het voorgaande is gegeven. Ook dit zal in handboek zijn plek krijgen.

DAEB en niet-DAEB

In de winst- en verliesrekening, de kas en de waardering op basis van markt- en beleidswaarde dient voor zover niet al gedaan nog een laatste stap te worden gemaakt in de toerekening. Bij de vastgoedwaarden heeft dit al plaatsgevonden. Echter in de kas of winst- en verliesrekening dient deze uitsplitsing nog te worden gemaakt.