

Verantwoordingsdocument

consultatie

definities onderhoud en beheer

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Reacties	4
Proces	4
Belangrijkste responspunten	5

Inleiding

Het onderscheid tussen uitgaven voor onderhoud en uitgaven voor verbetering is niet altijd even duidelijk. In sommige projecten kan zelfs van beide sprake zijn. Dit fenomeen is niet nieuw. In de jaarrekening, bij de bepaling van de bedrijfswaarde en fiscaal werd dit onderscheid al aangebracht. Vanuit SBR-wonen wordt gestreefd naar eenduidigheid van definities, die breed worden gehanteerd. In dat kader is het wenselijk dat de scheidslijn tussen onderhoud en verbetering scherper wordt gedefinieerd. Verder is wenselijk gebleken om de definities voor uitgaven voor beheer aan te scherpen. Deze aanscherpingen zijn ook nodig ten behoeve van het marktwaardehandboek.

Door de introductie van beleidswaarde is dit onderscheid nu extra actueel, aangezien uitgaven voor onderhoud en beheer veel directer zichtbaar worden in de "waterval". Derhalve is er voldoende aanleiding om de definities verder aan te scherpen. In het ter consultatie aangeboden memo is hier een voorstel voor gedaan, daarbij ten volle realiserend dat er altijd een grijs gebied is en zal blijven. Doelstelling van deze aanscherpingen is dan ook niet om dit grijze gebied te elimineren, maar wel om de nu aanwezige ruimte te verkleinen. De definitieaanscherpingen zien toe op toepassing begroting en verantwoording verslagjaar 2020 voor de beleidswaarde en de jaarrekening. Daarnaast wordt voor zowel de onderhouds- als de beheerkosten nadere guidance gegeven voor de verwerking in de winst en verliesrekening.

Vanuit SBR-wonen is het proces begeleid om te komen tot een uniformering van de definities voor onderhoud en beheer. BZK, Aw en WSW hebben ieder vanuit hun eigen verantwoordelijkheid input geleverd aan het memo dat vervolgens ter consultatie is aangeboden en breed is afgestemd met verschillende partijen. Het memo is afgestemd tussen BZK, WSW, Aw en besproken met een delegatie van accountants. Voorts is het memo ingebracht in de RJ werkgroep, de klankbordgroep marktwaarde, de expertgroep convenant (SBR-wonen) en de klankbordgroep Financiën (Aedes), om zodoende ook de input vanuit de corporatiesector te borgen. Daarnaast heeft afstemming plaatsgevonden met de auteur van de Vastgoed TaxatieWijzer Exploitatieuitgaven om de aangescherpte definitie hier ook in mee te nemen.

De opgehaalde input en brede afstemming heeft geresulteerd in een consultatieversie van het memo waarop, aanvankelijk tot 1 februari 2019 en na verlenging tot 1 maart 2019, commentaar kon worden geleverd. Hierbij doet SBR-wonen verslag van de (markt)consultatie.

Reacties

In totaal zijn er 70 reacties binnengekomen; 61 corporaties, 5 adviseurs, 3 platformen en Aedes. BZK, Aw en WSW zijn zeer erkentelijk voor het ontvangen van de reacties. Het constructieve karakter van de reacties en inhoudelijke onderbouwingen geven blijk van grote betrokkenheid en inzet.

Omdat veel partijen hebben gereageerd op dezelfde onderwerpen, zijn de reacties gebundeld en in meerdere sessies intern geanalyseerd en besproken, waarna er vervolgacties aan zijn gekoppeld. Dit heeft geleid tot twee documenten:

1. Aangepast memo 'Definities onderhoud en beheer t.b.v. beleidswaardebepaling en jaarrekening'
2. Verantwoordingsdocument consultatie definities Onderhoud - Beheer

In het aangepaste memo 'Definities onderhoud en beheer ten behoeve van verantwoording en prognose', zijn opmerkingen ten aanzien van het memo verwerkt en zijn onduidelijkheden aangescherpt. Echter niet alle opmerkingen zijn verwerkt. Daar waar vanuit BZK, Aw en WSW weloverwogen keuzes zijn gemaakt die afwijken van de opmerkingen of suggesties lichten wij die toe in dit verantwoordingsdocument.

Met dit verantwoordingsdocument geven wij uitgebreid toelichting op onze overwegingen en argumentatie voor de totstandkoming van het memo 'Definities onderhoud en beheer ten behoeve van verantwoording en prognose'.

Proces

SBR-wonen heeft het proces begeleid om te komen tot een uniformering van de definities voor onderhoud en beheer geformuleerd voor de beleidswaardebepaling, marktwaardebepaling en jaarrekening. BZK, Aw en WSW hebben ieder vanuit hun eigen verantwoordelijkheid input geleverd aan de definities, welke tijdens een marktconsultatie zijn voorgelegd aan woningcorporaties. Hierop zijn een groot aantal reacties van corporaties en andere partijen ontvangen die in maart en april 2019 zorgvuldig zijn beoordeeld.

Uit veel reacties blijkt begrip voor de wens voor meer eenduidigheid in de definities. De inhoudelijke reacties gaan vooral in op de definities, maar ook op de impact die deze hebben. BZK, Aw en WSW zijn in overleg getreden over de reacties. Na afronding van deze beoordeling heeft SBR-wonen een verantwoordingsdocument opgesteld waarin wordt aangegeven hoe met de ontvangen reacties is omgegaan.

Hiernaast zijn er met een aantal corporaties, accountants en taxateurs overleggen gevoerd om (deel)onderwerpen van onderhoud en beheer te bespreken. Op basis van alle reacties is het document met de definities voor onderhoud en beheer aangepast c.q. aangescherpt. Dit heeft geresulteerd in het memo 'Definities onderhoud en beheer ten behoeve van verantwoording en prognose'. De inhoud van dit memo zal direct na de zomer in de RTIV (Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting) worden geïmplementeerd. Deze set definities zal van toepassing zijn op de begroting en verantwoording over verslagjaar 2020 en verder.

Onderdelen die te gedetailleerd zijn voor dit memo zullen indien nodig worden verwerkt in aparte Q&A die naast overige informatie met betrekking tot implementatie later via SBR-wonen zullen worden gecommuniceerd.

Belangrijkste responspunten

Hieronder wordt puntsgewijs de respons op de principiële keuzes van BZK, Aw en WSW op uitwerking van de Woningwet weergegeven. Per punt wordt aangegeven welke afweging is gemaakt en wat het effect is van de respons.

1. Algemeen

In de reacties is veel gewezen op afwijkingen van de definities onderhoud en beheer die ter consultatie zijn uitgezet ten opzichte van de definities zoals opgenomen in de handleiding voor de functionele indeling, het waarderingshandboek en het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW. Dit zijn veelal bewuste keuzes geweest, met het oog op de stroomlijning van de definities.

In meerdere reacties komt terug dat het ongewenst is om nog een nieuw begrip te creëren naast het fiscale begrip en de Aedes benchmark. Er is gestreefd zoveel mogelijk de fiscale definitie te volgen voor het onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Op bepaalde onderdelen is hiervan afgeweken, de belangrijkste afwijkingen zijn:

- Fiscaal gezien wordt de componentenmethode gehanteerd waarbij componenten (voorbeeld badkamer) separaat worden afgeschreven. Bij de markt- en beleidswaarde waarderungen wordt niet afgeschreven. Bij de beoordeling van corporaties wordt daarom de lijn gehanteerd dat vervangingen binnen de instandhouding vallen niet als (borgbare) verbeteringskasstroom gelden.
- Het begrip ingrijpende verbouwing is ontleend vanuit de fiscale praktijkhandleiding en is aangevuld met een aantal criteria die niet zijn opgenomen in deze handleiding. Deze aanvulling is gedaan om het begrip ingrijpende verbouwing verder te concretiseren. In de praktijk blijkt dat corporaties veelal 1:1 afspraken maken met de belastingdienst voor grotere projectuitgaven. Het onderscheid zoals in de instructies nu is opgenomen zou fiscaal in belangrijke mate toepasbaar zijn. Het is echter wel denkbaar dat binnen "ingrijpende verbouwingen" er lasten voorkomen die worden beschouwd als onderhoud om deze vervolgens te rubriceren als (aftrekbare) last binnen het belastbaar resultaat. De doelen van definiëring verschillen hierbij fiscaal gezien.

In de reacties is aangegeven dat in het consultatiedocument kosten en uitgaven onjuist stonden opgenomen. Deze punten zijn gewijzigd in het aangepaste memo 'Definities onderhoud en beheer ten behoeve van verantwoording en prognose'.

Uit de reacties op het consultatiedocument bleek dat er onduidelijkheid bestond op welk aggregatieniveau kosten moesten worden bepaald, per complex of per verhuurbare eenheid. Hiervoor geldt dat de kosten zowel op het niveau van verhuurbare eenheid als op het niveau van complex mogen worden bepaald. Het bepalen van de kosten op het laagste aggregatieniveau heeft wel de voorkeur mits het zinvol is en tegen acceptabele kosten is te bepalen. Dus hier kan naar de aard van de post zo nodig worden gedifferentieerd. Voorbeeld ozb aanslag: adres/complex niveau. Personeelskosten verhuur en incasso-proces: onderscheid naar bijvoorbeeld DAEB en niet-DAEB woningportefeuille. Corporaties moeten hierbij enige ruimte houden om dit zelf in te richten (handboek functioneel geeft hier goede duiding voor).

Daarnaast hebben corporaties te kennen gegeven op de hoogte te zijn van de wijziging van de raad van de jaarverslaggeving (RJ 2018-05) omtrent de verwerking van onderhoud in de jaarverslaglegging. Met de verankering van de definities voor onderhoud en beheer conform het memo 'Definities onderhoud en beheer ten behoeve van verantwoording en prognose' in de RTIV, zal ook de toepassing van RJ-uiting 2018-05 niet van toepassing worden verklaard voor de corporatiesector.

Tot slot is enkele malen gevraagd of het vergelijkend cijfer 2018 ook aangepast moet worden als gevolg van het consultatiememo. In de werkgroep RJ 645 is afgestemd dat dit niet nodig is, omdat de definiëring geen wezenlijke wijzigingen kent ten opzichte van eerdere handleidingen bij dPi/dVi.

2. Timing en tempo

Er zijn vragen gesteld over de planning voor de invoering van de definities voor onderhoud en beheer. Aw, WSW en BZK realiseren zich dat de implementatie van de eenduidige toepassing van de definities het nodige zal vergen van corporaties. Daarom wordt de volgende gefaseerde invoering voorzien:

- Jaarrekening over 2019 (dVi2019): alleen implementeren van de nieuwe definities in de beleidswaarde zoals opgenomen in de toelichting bij de jaarrekening. Dus nog geen implementatie in de Winst- en Verliesrekening. Reden hiervoor is mede dat de begrotingen over 2019 nog zijn opgesteld conform de oude definities. Bij toepassing in de verantwoording over 2019 ontstaat daarmee een onwenselijk verschil tussen begroting en verantwoording. De beleidswaarde is gebaseerd op een forecast van kasstromen. Hiervoor is een eerdere implementatie mogelijk in lijn met de begroting over 2020.

- Begroting over 2020 (dPi2019) en jaarrekening over 2020 (dVi2020): volledig implementeren van de nieuwe definities.

3. Administratieve lasten

In meerdere reacties komt terug dat componenten met een onderhoudskarakter vaak onderdeel zijn van een investeringsbeslissing en handmatig moeten worden gesplitst bij grote ingrepen. In de reacties wordt het splitsen aangemerkt als bewerkelijk, omdat het niet aansluit bij de investeringsbeslissing die over de gehele ingreep gaat en de informatiebehoefte van de corporaties zelf die vanuit de begrotingscycli anders is ingericht.

Bij gecombineerde uitgaven vinden corporaties het een administratieve last om facturen te splitsen in onderhoud/verbetering (bijvoorbeeld dak met isolatie). In de praktijk merken meerdere corporaties op dat zij niet splitsen maar op basis van het karakter van de totale ingreep ofwel als onderhoudsuitgave ofwel als investering verantwoord. Hierbij worden meerdere malen ook praktische grensbedragen genoemd.

Deze reacties zijn besproken met de corporaties, waarbij de toevoeging van de “ingrijpende verbouwing” corporaties helpt bij het beperken van de lastenverzwaring. Wanneer wordt voldaan aan de gestelde criteria hoeft een project niet gesplitst te worden en is het mogelijk om de gehele uitgaven als investering aan te merken. Er is niet voor gekozen om met grensbedragen als drempel te werken omdat er geen eenduidige bedragen als onderbouwing beschikbaar zijn en voorkomen wordt dat naar grenzen toe wordt gerekend.

4. Impact op financiële ratio's en actualisering beoordelingskader

In de diverse reacties klinkt een zorg over de impact van de definities op de onderscheiden kasstromen en daarmee op de financiële positie van de corporaties, hierbij benoemen corporaties zowel impact op de ICR en de LTV.

Op basis van aangeleverde input en voorbeelden die daarbij zijn beoordeeld is duidelijk dat strikte toepassing van de definities zou leiden tot een verschuiving van investeringskasstromen naar de onderhoudslasten. Om deze zorgen nader te kunnen duiden is een impactanalyse opgesteld vanuit de gegevens uitvraag dPi2018/dVi2017. Hieruit is gebleken dat de impact materieel is ten aanzien van de ICR en dit tevens de investeringscapaciteit nadelig beïnvloedt als gevolg van de definities. Dit is niet beoogd.

Bij nadere verdieping op deze onderwerpen hebben corporaties aanvullende berekeningen aangeleverd met een impactberekening voor LTV en de ICR. Met deze corporaties is aan de hand van projectoverzichten gesproken over mogelijke verbeteringen van de consultatieversie. Mede naar aanleiding van deze analyse is de term “ingrijpende verbouwing” geïntroduceerd.

5. Onderscheid onderhoud/verbetering

Het onderwerp onderscheid onderhoud/verbetering heeft de meeste reacties gehad. Vanuit het bedrijfsmodel van corporaties is bekend dat in het onderscheid tussen onderhoud en investeringen de praktijk divers is en dit reeds jaren een onderwerp van discussie is. Uit de reacties van de woningcorporaties blijkt dat toepassing van de voorgestelde definities als een wijziging werd ervaren. Dit ondanks dat de definitie niet wezenlijk is gewijzigd ten opzichte van het verleden; het leidt ertoe dat het voorstel niet aansluit bij de praktijk. Hierbij is met name de bedrijfswaarde als waarderingsgrondslag een trigger geweest om uitgaven als investeringen aan te merken wanneer uitgaven invloed hebben op de volgende componenten:

- Huurverhoging die leidt tot een hogere contante waarde van de huren,
- Verhoging WWS-punten die de huurpotentie vergroot,
- Levensduurverlenging die veelal wordt toegepast bij renovaties.

Bij de componenten die huurverhoging mogelijk maken (al dan niet in combinatie met toename van de WWS-punten) worden deze veelal geactiveerd als een investering. Ten aanzien van de levensduurverlenging geldt dat deze binnen de systematiek van de bedrijfswaarde ook nodig was om de teruglopende waarde te compenseren; dit zorgde echter wel voor een activering vanwege de toenemende terugverdiencapaciteit na uitvoering van de werkzaamheden. Bij de beleidswaarde werkt dit anders en blijft de waarde op peil. De ruimte ligt indirect besloten in de autonome ontwikkeling van de beleidswaarde.

In de consultatieversie is bij het onderscheid tussen onderhoud en verbetering zo veel mogelijk gestreefd naar de zuiverheid van de ingreep en naar de aard ervan. Het te maken onderscheid in de definitie zit tussen vervanging van bestaande componenten of toevoeging van nieuwe componenten. Met name componenten als vervangen van daken, (cv-)installaties, badkamers en keukens kwalificeren als onderhoudslast binnen de definitie.

Op dit onderwerp van de consultatieversie zijn veel reacties binnengekomen aangezien het zowel invloed heeft op de beleidswaarde (loan-ta-value) als op de kasstroomratio (ICR). Hiernaast zou dit onderscheid een administratieve lasten verzwaring betekenen.

Na het zorgvuldig beoordelen van deze reacties, diverse impactberekening op de financiële ratio's en het voeren van gesprekken met corporaties is de tekst herschreven en daarbij een grens beoogd tussen onderhoudsuitgaven en investeringen die aansluit bij de praktijk van corporaties. Dit is gedaan door nadere uitwerking van het begrip "ingrijpende verbouwing" (zie voor definitie ingrijpende verbouwing het memo 'Definities onderhoud en beheer ten behoeve van verantwoording en prognose') waardoor in geval van een "ingrijpende verbouwing" deze in het geheel als investeringskasstroom wordt aangemerkt en de operationele kasstroom niet wordt beïnvloed door dergelijke projecten. De toevoeging van dit begrip is in samenwerking met corporaties tot stand gekomen en door de corporaties positief ontvangen.

6. Toerekeningen beheer

In het kader van de toerekening van beheerkosten zijn onder andere reacties ontvangen op de volgende passages:

- In de definities die ter consultatie uitgezet zijn is aangegeven: *"Onder de beheerskosten vallen niet de kosten die samengaan met de administratieve verplichtingen en verslagleggingskosten die met die organisatie gepaard gaan zoals accountants- en taxatiekosten"*. Het is voor corporaties duidelijk dat algemene administratieve verplichtingen en verslagleggingskosten niet aan de lasten verhuur en beheeractiviteiten toegerekend kunnen worden. Een aantal corporaties vraagt echter om de inzet van eigen personeel dat zich specifiek bezig houdt met administratie, verslaglegging en taxatie van het vastgoed wel toe te mogen rekenen.
- *"Onder de beheerskosten vallen niet de kosten die samengaan met de organisatie, het feit dat rondom de vastgoed gerelateerde taken een organisatie is opgetuigd die aangestuurd dient te worden met bestuurders en RvC en management die bezig zijn met de organisatie en de mensen en niet primair het vastgoed"*. Alhoewel veel corporaties begrijpen dat de algemene organisatiekosten verantwoord moeten worden onder de overige organisatiekosten is er in sommige commentaren wel de oproep opgenomen om duidelijker aan te geven hoe om te gaan met automatiseringskosten en huisvestingskosten van het personeel dat zich specifiek met het vastgoed bezig houdt.

Het is een bewuste keuze geweest om bovenstaande toerekeningen niet toe te staan om aansluiting te verkrijgen met de definities van onderhoud en beheer in het waarderingshandboek. Dit sluit aan bij de wens die veel corporaties hebben geuit om te komen tot consistente definities voor onderhoud en beheer (zie ook hetgeen hierover is vermeld onder punt 1 Algemeen). Wel geldt dat in de schriftelijke reacties en de klankbordgroep is onderbouwd dat er een toerekening te maken valt van huisvestingskosten en automatiseringskosten aan de beheerkosten en dat de administratieve lasten daarvoor laag kunnen zijn, omdat grotendeels de uitsplitsing ook al voor de Aedes-benchmark moet worden opgesteld. In het memo 'Definities onderhoud en beheer ten behoeve van verantwoording en prognose' is daarom een aanpassing gemaakt om deze kosten wel mee te nemen in de toerekeningen voor beheer en onderhoud.

Er zijn ook reacties ontvangen op het uitsluiten van de saneringsheffing en de Aw bijdrage in de beheerkosten. Vanwege het incidentele karakter maakt de saneringsheffing geen onderdeel uit van assetmanagement of propertymanagement en maken daardoor geen deel uit van de directe beheerkosten. De Aw bijdrage is qua categorie vergelijkbaar met het intern toezicht van een corporatie en maken daardoor ook geen onderdeel uit van de directe beheerkosten.

Ook zijn vragen ontvangen waarom 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.

7. Toerekening technisch beheer vs onderhoud

In de consultatie zijn vragen gesteld over de toerekening aan technisch beheer versus onderhoud. Kern van de discussie hierbij is het verschil tussen corporaties met en zonder eigen onderhoudsdienst. Corporaties met een eigen onderhoudsdienst geven daarbij aan geen splitsing te kunnen maken in directe onderhoudsuitgaven (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) en indirecte onderhoudsuitgaven (de uitgaven voor technisch beheer). In de marktwaardering wordt dit onderscheid wel gemaakt, omdat commerciële beheerders over het algemeen geen onderhoudsdienst hebben en deze splitsing wel aanbrengen. Omdat stroomlijning van de definities uitgangspunt was bij het opstellen van het memo is gekozen om de systematiek voor de beleidswaarde en de verantwoording te laten aansluiten bij de marktwaardering. Hiervoor zal bij de

marktwaardering de wijzing worden doorgevoerd dat de beheerkosten worden opgesplitst in administratief beheer en technisch beheer. De kosten voor technisch beheer kunnen in de beleidswaarde en in de verantwoording vervolgens onder de noemer "onderhoudskosten" worden verantwoord. Hiermee wordt ook de aansluiting behouden met de huidige verwerking van onderhoud in de Aedes-benchmark. Wel geldt dat in de onderhoudskosten nog steeds een toerekening naar directe en indirecte kosten wordt gevraagd. Dit komt verder aan de orde bij de uitwerking voor technisch (aansturing en toezicht op onderhoud) en financieel/administratief beheer. De uitwerking beoogt geen effect te hebben op een bedrijfseconomische afweging voor in- of uitbesteden.

8. Toerekeningsmethodiek

Ten aanzien van de toerekeningsmethodiek vraagt een enkele corporatie om de methodiek van kostentoedeling voor te schrijven. Niet alle corporaties zullen hier echter hetzelfde over denken (velen zullen daar liever enige vrijheid bij hebben). Derhalve is dit punt niet aangepast in het memo. Wel geldt dat de toerekeningsmethodiek gedocumenteerd moet zijn en dat er door de tijd heen sprake moet zijn van een bestendige gedragslijn, waarbij niet zonder gegronde redenen wordt afgeweken van een eenmaal gekozen toerekeningsmethodiek.

9. Achterstallig onderhoud en conditiescores

Meerdere corporaties hebben aangegeven dat de definitie van achterstallig onderhoud, zijnde conditiescore 4 of hoger, een perverse prikkel in zich heeft waardoor corporaties uitstelgedrag kunnen gaan vertonen om onderhoudskosten buiten de exploitatiekasstroom te houden. In dit kader is de definitie voor achterstallig onderhoud heroverwogen en aangepast. In het aangepaste memo is opgenomen dat pas bij conditiescore 5 of hoger het onderhoud wordt aangemerkt als achterstallig.

Verder is opgemerkt dat voor keukens, badkamers en toiletten er geen conditiemetingen bestaan als dusdanig. Voor onderdelen van keukens, badkamers en toiletten bestaan er echter wel conditiemetingen. Op dit punt zijn derhalve geen wijzigingen doorgevoerd.

Diverse corporaties hebben daarnaast aangegeven geen conditiescores te hebben en dat het hoge administratieve lasten met zich meebrengt om dit op korte termijn te organiseren. Hiervoor is in de definitie opgenomen dat ook een vergelijkbare methodiek met de conditiescores mag worden toegepast. De corporatie zal in dat geval moeten beschrijven in hoeverre haar eigen systematiek overeenkomt, danwel afwijkt van de methodiek van de conditiescores.

Tot slot zijn er meerdere opmerkingen gemaakt hoe achterstallig onderhoud terug komt in de resultatenrekening. In het memo is derhalve een passage toegevoegd hoe de boekhouding op dit onderdeel werkt.

10. Overige aandachtspunten

Ook op de volgende onderdelen zijn reacties ontvangen:

Verhuurderheffing in beleidswaarde:

In meerdere reacties komt terug dat toelichting onduidelijk is hoe in beleidswaarde moet worden omgegaan met de verhuurderheffing in relatie tot de wijze van verwerking in de marktwaarde. Binnen de definities maakt de verhuurderheffing onderdeel uit van de beleidswaarde en zit deze reeds in de marktwaarde verwerkt. In de methodiek gaan wij ervan uit dat deze op een juiste wijze in de software wordt vertaald. In het handboek marktwaardering zal deze passage worden verduidelijkt.

Asbest

In de reacties op de consultatieversie kwam onduidelijkheid over kosten rondom asbest naar voren. De Inventarisatie valt onder beheerkosten. De uitvoering onder (achterstallig) onderhoud.

Onderhoud in eindwaarde van beleidswaarde

In de reactie op de consultatieversie worden zorgen geuit over mogelijk effect op de eindwaarde in de markt- en beleidswaarde. Parallel aan het aanpassen de definities voor onderhoud en beheer worden ook de methodiek van de eindwaarde (waaronder de verdubbelaar voor onderhoud) onderzocht op blijvende consistentie met aanpassing van de definities. Dit zal leiden tot een aanpassing in het handboek marktwaardering zodat materiele effecten in de waarderingen beperkt blijven.

MJOB 15 jaar

In de consultatie was opgenomen dat er minimaal een beschouwingsperiode van 10 jaar moest worden gehanteerd om een consistente norm voor onderhoud te bepalen die minimaal voldoende is voor een lange beschouwingsperiode. Mede op basis van de reacties van veel corporaties en om meer consistentie te verkrijgen met de DCF periode in de waardering is dit aangepast naar 15 jaar.