

## De keten van modelmatig taxeren in 2020

Welke uitdagingen liggen in het verschiet voor woningcorporaties?



## De keten van modelmatig taxeren in 2020: welke uitdagingen liggen in het verschiet voor woningcorporaties?

De dagen worden korter en zijn gevuld met regen en wind. De zomer lijkt ver achter ons te liggen. En ja, de jaarafsluiting klopt daarmee alweer op de deur. Vandaag richten we ons op de balanswaardering. De contouren van de waardering worden steeds zichtbaarder: welke ontwikkelingen zien we en wat betekent dit voor woningcorporaties?

Het speelveld van de balanswaardering is uiteraard groter dan alleen corporaties zelf. De ontwikkeling van het handboek, het releasen van taxatiesoftware, het taxeren door taxateurs en het controleproces door de huisaccountant. Om iets meer duidelijkheid te brengen belichten wij het proces én de onzekerheden vanuit verschillende kanten:

### COVID-19

We kunnen er niet omheen: de impact van COVID-19 op de vastgoedmarkt. Tot op heden zien taxateurs nog weinig effect. De particuliere woningmarkt dendert door, terwijl beleggers ook nog gretig zijn op woonobjecten.

De uitdaging voor de taxateur zal zijn om zo dicht mogelijk tegen de peildatum te waarderen.

Hierdoor is hij in staat om het meest actuele marktbeeld in een taxatie mee te nemen.

Blijft de vraag zo of is er op enig moment toch sprake van vraaguitval? Het is aan de taxateur om deze signalen (tijdig) op te pikken.

### Oktober release handboek vs. waarden op 31 december

Is het lezen van de markt voor taxateurs al lastig? Wat te denken van het schrijven van een handboek aan het eind van de zomer, het vrijgeven per eind oktober en hiermee een toekomstigbestendige beeld neer te moeten zetten voor een waardering per 31 december.

Het voorspellen in tijden van marktstijgingen lijkt daarmee makkelijker dan het oordelen over de impact van COVID-19.

Kortom, wees niet verrast als richting het einde van dit jaar of begin 2021, een nieuwe release van het handboek wordt uitgebracht die meer om het lijf heeft dan wat 'gewijzigde punten en komma's'.

De marktbevingen van de maanden november en december zullen nog moeten worden geanalyseerd en meegenomen in de taxatiemodellen. Dit alles om met een enigszins gerust hart te kunnen spreken van een 'marktwaarde per 31-12-2020'.

### Software release taxatiemodel

Wellicht dekt het woord release de lading niet helemaal. De softwareleveranciers hebben de afgelopen jaren namelijk wel vaker voor hete vuren gestaan. Het implementeren van het handboek 2020 in haar software zal niet de grootste uitdaging zijn. Het certificeren van de software ligt iets gecompliceerder. De ervaringen van de afgelopen jaren is dat eerst een validatieonderzoek tussen de pakketten plaatsvindt, alvorens de pakketten opgaan voor certificering. Wat is de invloed van een late(-re) update van het handboek? Beslaat dit meer dan de spreekwoordelijke punten en komma's, komt het tijdspad tot certificering stevig onder druk te staan?

Voor corporaties zaak om hier tijdig op te anticiperen aangezien de roadmap voor controleweken van de accountant al zijn ingekleurd.

### Het controledossier

Een belangrijk verschil is of een corporatie op een basis,- of full-versie methode taxeert. Een basismethode is inmiddels zover gestandaardiseerd dat bijna tot de euro nauwkeurig kan worden herleidt waar een waardemutatie uit voortkomt.

Taxeren volgens de full-versie vraagt meer nuance. Hoe gaat een accountant om met een taxatie waar beperkte marktevidence voorhanden is? Een situatie die best denkbaar is, aangezien het gros van de corporaties niet in gebieden is gelegen waar een hoge omloop is van beleggingstransacties.

Meer dan ooit is marktresearch en een heldere uiteenzetting van gemaakte keuzes het fundament van een taxatie. Dat betekent ook duidelijke toelichtingen bij het gebruik van vrijheidsgraden die verder gaan dan alleen beschrijven dat een correctie wordt gemaakt met als doel het bereiken van marktconforme waardering.

Duidelijk is al dat sectoren als retail, horeca en kantoren (forse) gevolgen ondervinden van de huidige marktsituatie. Het vastgoed in bezit van corporaties uit deze sectoren maakt slechts een klein deel uit van de balanswaardering. Niettemin beloven waardedalingen hier eerder een trend dan uitzondering te zijn.

### **Oh ja, en het effect van een aanpassing van de overdrachtsbelasting van 2% naar 8%?**

Prinsjesdag was voor beleggers geen feestelijke dag. De overdrachtsbelasting wordt voor beleggers en daarmee ook voor corporaties verhoogd naar een tarief van 8%. Voor wooncomplexen is dit een forse stijging. In theorie heeft dit geen directe gevolgen voor de waarde op peildatum, omdat dan de overdrachtsbelasting voor woningen nog net op die dag 2% bedraagt. Uiteraard zal een koper van een wooncomplex op peildatum wel rekening houden met het feit dat bij verkoop op een later tijdstip een nieuwe koper van het complex moet rekenen met een hogere overdrachtsbelasting. Aan de andere kant is er een positief effect op de waarde denkbaar doordat bij een uitpondscenario starters meer kunnen betalen voor een woning gezien het wegvallen van de overdrachtsbelasting voor deze groep. Wellicht is zelfs een stijging waarneembaar op peildatum omdat partijen nog snel iets willen aankopen met 2% overdrachtsbelasting.

De gevolgen voor de waardering laat zich dienen als voer voor discussie in de komende weken. Daarbij speelt natuurlijk ook de vraag of het wetsvoorstel differentiatie overdrachtsbelasting ongewijzigd door de kamer(s) komt.

### **De keten samengevat**

Dit artikel geeft weer enkele afhankelijkheden die bestaan in de keten om uiteindelijk tot een modelmatige taxatie te komen.

Heeft u hier vragen over of wilt u eens van gedachten wisselen? Laat het ons weten, wij denken graag mee.

**Corporatie Taxaties +**

