

Taxatierichtlijn wooncoöperaties



Inhoud

1 Inleiding 3

- 1.1 Wooncoöperaties als nieuw fenomeen in Nederland 3
- 1.2 Belang van marktwaarde voor wooncoöperaties 3
- 1.3 Doel taxatierichtlijn 3
- 1.4 Ook voor wooncoöperaties, verkopers, financiers en gemeenten 3
- 1.5 Wooncoöperaties op waarde schatten 4

2 Wat is een wooncoöperatie 5

- 2.1 De bewoners hebben de zeggenschap 5
- 2.2 Woningwet 6
- 2.3 Rechtsvormen 7
- 2.4 Internationaal perspectief 7

3 Algemene waarderingsrichtlijnen 9

- 3.1 Waarderingsgrondslag (basis van waarde, VPS 4) 9
- 3.2 “Algemene uitgangspunten” (Redbook VPS 4.8) 10
- 3.3 Bijzondere uitgangspunten (Red Book VPS 4.9) 11

4 Taxatieproces 14

- 4.1 Opdrachtverlening 14
- 4.2 Onderzoek 14
- 4.3 Analyse 14
- 4.4 Waardering 15
- 4.5 Rapporteren 17

5 Bijzondere privaot- of publiekrechtelijke aandachtspunten 18

- 5.1 Eigendom ondergrond 18
- 5.2 Grondbeleid gemeente 18
- 5.3 Bijzondere beperkingen 18
- 5.4 Verdeling exploitatie (beheer en onderhoud) 19
- 5.5 Regeling bij einde overeenkomst 19
- 5.6 Subsidies 20
- 5.7 Gedeelde voorzieningen 20
- 5.8 Overdrachtsbelasting 20
- 5.9 Overige fiscale aspecten 20
- 5.10 Risicoparaagraaf 21

Colofon 22

1. Inleiding

1.1 Wooncoöperaties als nieuw fenomeen in Nederland

Voor u ligt de eerste versie van de nieuwe taxatierichtlijn voor het waarderen van het vastgoed van wooncoöperaties. Op de Nederlandse woningmarkt is de wooncoöperatie (of coöperatieve woonvereniging) nog relatief onbekend en onterecht onbemind. Het fenomeen is natuurlijk niet nieuw in Nederland, maar staat sinds de Woningwet 2015 weer volop in de belangstelling.

Er zijn in Nederland inmiddels meerdere succesvolle wooncoöperaties gerealiseerd die een toevoeging zijn op de woningvoorraad en van maatschappelijke meerwaarde zijn. Deze initiatieven verdienen navolging. Enkele grote gemeenten hebben een stimuleringsprogramma voor wooncoöperaties, waarbij de gemeente Amsterdam koploper is en woningcorporatie WBVG (Woningbouwvereniging Gelderland) een voorbeeld voor andere corporaties.

Platform31 is de opdrachtgever voor het opstellen van deze taxatierichtlijn. Platform31 zet zich al jaren in voor de totstandkoming van wooncoöperaties en doet dat door het delen van kennis, handreikingen, inspirerende voorbeelden en bijeenkomsten. Deze taxatierichtlijn is een van de praktische handreikingen die beschikbaar zijn.

1.2 Belang van marktwaarde voor wooncoöperaties

De praktijk is nog weerbarstig en alle betrokken partijen lopen tegen allerhande vraagstukken aan. Een van de zaken waar men in de praktijk tegenaan loopt is de waardering van de grond en de opstal op die grond. Wat is eigenlijk de marktwaarde van woningen in eigendom van een wooncoöperatie? Zonder juiste bepaling van de marktwaarde is het moeilijker grond of gebouwen te

verkopen en passende financiering te vinden. Eigenaren van gronden en/of gebouwen die deze beschikbaar willen stellen (verkopen of verhuren) voor een nieuw initiatief verwachten een passende marktconforme opbrengst. Vaak zullen gemeenten of corporaties de verkopende partij zijn. Het bepalen van de marktwaarde is dan vanuit het oogpunt van het voorkomen van staatssteun noodzakelijk. Op dit moment is er niet altijd een eenduidige manier van taxeren en sluiten de waarderingmethoden niet perfect aan bij de kenmerken en uitgangspunten van een wooncoöperatie. Deze richtlijn beoogt hiervoor een passende oplossing te bieden.

1.3 Doel taxatierichtlijn

Deze richtlijn geeft kaders aan allerlei betrokkenen hoe een registertaxateur objectief en onafhankelijk de marktwaarde kan vaststellen. Deze richtlijn geeft daarbij inzicht in de variabelen die van invloed zijn op de waardebepaling en daarmee biedt de richtlijn een handvat voor beleidsmatige keuzes.

1.4 Ook voor wooncoöperaties, verkopers, financiers en gemeenten

Uiteindelijk is het de registertaxateur die de marktwaarde moet vaststellen. Deze richtlijn ondersteunt niet alleen de taxateur, maar ook de belangrijkste partijen die te maken hebben met waardebeoordeling bij wooncoöperaties.

Als eerste partij de **coöperatieve woonvereniging** en haar huurders. De huurders kopen via de vereniging het vastgoed en dan moet je goed weten

wat het waard is. Regelmatig ontstaat er discussie over het begrip “marktwaarde” met de verkopende partij zonder dat partijen met elkaar de uitgangspunten kunnen vaststellen waaronder het getaxeerd moet worden.

Meestal is de **verkopende partij** een gemeente en soms een woningcorporatie die grond en/of vastgoed verkoopt dan wel in erfpacht uitgeeft. Voor een gemeente en een woningcorporatie is het in beginsel niet toegestaan onder de marktwaarde te vervreemden. Voor een gemeente én voor de wooncoöperatie als kopende partij zou verkopen onder de marktwaarde kunnen betekenen dat er sprake is van staatssteun¹. Bij het volgen van deze richtlijn voorkom je dat risico voor zover dat resteert al naargelang de gekozen constructie. Een woningcorporatie moet bij verkoop taxeren op leegwaarde en mag op basis van de Regeling experiment verkoopregels wooncoöperaties een kortingspercentage hanteren van maximaal 50% bij verkoop aan een wooncoöperatie. Door deze richtlijn te hanteren kan een woningcorporatie onderbouwen welk kortingspercentage ten opzichte van de leegwaarde al dan niet redelijk en billijk is.

Financiers zijn de derde partij voor wie deze richtlijn behulpzaam is. Nederlandse banken hebben nog geen financieringsproducten afgestemd op wooncoöperaties. Deze richtlijn is een van de bouwstenen die daarin kan helpen. Andere financiers, zoals private financiers, fondsen of SVn, willen weten wat een bestendige dan wel realistische waarde is. Niet vanuit oogpunt van een belegger die kan verkopen, maar vanuit het oogpunt van duurzame verhuur zonder winstoogmerk en zonder uitponding. Dat betekent minder risico, langere exploitatie en daardoor wellicht ook een andere risico-afweging omdat het eventuele risico bij de exit geen rol speelt in de investering.

1. Wooncoöperaties die conform de internationale Coöperatieve Principes opereren vallen volgens Europese regelgeving buiten de werking van de Europese staatssteun regels. Zie de paragraaf over coöperatieve verenigingen hierover op pagina 34 van de Commission Notice on the notion of State aid as referred to in Article 107(1) of the Treaty on the Functioning of the European Union [https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/PDF/?uri=CELEX:52016XC0719\(05\)](https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/PDF/?uri=CELEX:52016XC0719(05))

Naast een verkopende privaatrechtelijke rol heeft **een gemeente** ook een **publiekrechtelijke rol**; die van beleidsmaker en opsteller van gemeentelijke regelgeving. Een gemeente zet de stap naar verkoop en eventueel financiering pas op basis van beleid, bijpassende verordeningen en een passende grondpolitiek. Het is de publiekrechtelijke legitimatie voor het privaatrechtelijk handelen. Om de stap van beleid naar uitvoering te maken is het belangrijk om in het beleid, zoals het woonbeleid en het grondbeleid, een relatie met deze taxatierichtlijn te leggen. Deze richtlijn stelt gemeenten in staat om het gewenste beleid (vooral woonbeleid en grondbeleid) op een passende en realistische manier uit te voeren.

1.5 Wooncoöperaties op waarde schatten

Als werkgroep voor deze taxatierichtlijn hopen wij behulpzaam te zijn geweest aan het op waarde weten te schatten van wooncoöperaties. In de eerste plaats voor de registertaxateur die iets moet taxeren wat in Nederland nog niet vaak getaxeerd is. En voor de andere betrokken partijen voor wie het onderwerp wooncoöperaties vaak nog wat onwennig is. Deze richtlijn geeft duidelijkheid en inzicht waardoor de marktwaarde voor grond en opstellen voor een wooncoöperatie wordt geobjectiveerd, wat de uitvoering en samenwerking bevordert.

2. Wat is een wooncoöperatie

Voordat we toekomen aan het waarderen van het vastgoed van een wooncoöperatie is het van belang om eerst te duiden wat dit nu eigenlijk is.

Platform31 heeft de volgende definitie opgesteld:

Een wooncoöperatie is een organisatievorm in het wonen waarbij zeggenschap primair bij de bewoners zelf ligt. De structuur is in principe die van een vereniging met als doel het exploiteren en/of beheren van woningen voor de leden. In Nederland is een wooncoöperatie geen beschermde juridische term. Sinds de nieuwe Woningwet van kracht is, hebben huurders van woningcorporaties wel de wettelijke mogelijkheid om een wooncoöperatie te starten. Daarbuiten zijn er ook mogelijkheden en varianten, met de volgende kenmerken:

1. Het is een collectief particulier initiatief in het wonen;
2. Het is een woonbedrijf in de vorm van een (coöperatieve) vereniging;
3. Het is een bewonersbedrijf waar de leden-bewoners samen verantwoordelijk zijn voor bedrijfsvoering en onderhoud;
4. De organisatie mag winst maken, maar heeft geen commercieel oogmerk;
5. Het bestuur is in handen van leden-bewoners, de algemene ledenvergadering (ALV) neemt beslissingen.

Bron: www.platform31.nl/wat-we-doen/kennisdossiers/wooncooperatie-1/platform31-en-wooncooperaties

2.1 De bewoners hebben de zeggenschap

De wooncoöperatie is derhalve een vorm van wonen waarbij de bewoners gezamenlijk de verantwoordelijkheid dragen voor het gebouw en het eigendom van het vastgoed niet in individuele handen is maar in handen van de gezamenlijke bewoners (leden van de coöperatie). De bewoners huren een woonruimte binnen het gebouw.

Ondanks dat de term coöperatie erg lijkt op die van de woningcorporatie (de woningbouwvereniging) zijn dit twee totaal verschillende soorten organisaties. De corporatie betreft een Toegelaten Instelling in de zin van de Woningwet die valt onder het WSW (wettelijk kader). De coöperaties zijn private initiatieven waarbij er geen specifiek publiekrechtelijk wettelijk kader van toepassing is.

Het juridisch kader tussen de coöperatie en haar leden is in relatie tot de waardering relatief eenvoudig. De bewoners huren hun individuele woonruimte van de coöperatie. De coöperatie is de eigenaar dan wel de hoofdhuurder van het gebouw. De huurcontracten van de bewoners vallen onder het reguliere huurrecht en de huurprijsregulering zoals deze door de overheid is vastgesteld. Binnen het huurrecht zijn er derhalve geen afwijkende regels ten opzichte van het huren van een woning bij een corporatie of een particuliere of institutionele verhuurder. Omdat het reguliere huurrecht en de normale huurprijsregulering van kracht zijn, wordt in deze taxatierichtlijn daar geen uitgebreide nadere uitwerking voor opgenomen.

Omdat een wooncoöperatie geen toegelaten instelling is maar een particulier initiatief valt deze ook niet onder de prestatieafspraken tussen overheid en

de corporatiesector. De praktijk is wel dat de meeste van de wooncoöperaties zich bij nieuwbouw richten op het middensegment al dan niet in een mix met sociale huur en geliberaliseerde huur. Dit is echter geen vereiste. Men kan ook kiezen voor volledige sociale huur of (een mix van) middenhuur en geliberaliseerde huur. Ook kan het gaan om woonzorgvoorzieningen waar men extramurale zorg verleent op basis van scheiden van wonen en zorg.

Of er sprake is van een ideële grondslag dan wel een initiatief gericht op specifieke groepen uit de samenleving is voor de waardering niet relevant.

2.2 De wooncoöperatie als bedoeld in de Woningwet (ook wel: woonvereniging)

In de Woningwet is een specifieke regeling opgenomen over wooncoöperaties. In artikel 18a van de Woningwet is het volgende opgenomen over wooncoöperaties:

Hoofdstuk IIIa. Wooncoöperaties

Artikel 18a

- 1. Een wooncoöperatie is een vereniging met volledige rechtsbevoegdheid die zich ten doel stelt om haar leden in staat te stellen zelfstandig te voorzien in het beheer en onderhoud van de door hen bewoonde woongelegenheden en de direct daaraan grenzende omgeving. Indien die woongelegenheden zijn gesplitst in appartementsrechten in de zin van artikel 106 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, betreft dat beheer en onderhoud uitsluitend die gedeelten van die woongelegenheden, welke zijn bestemd om door de leden van de wooncoöperatie als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, onverminderd een regeling als bedoeld in artikel 112 lid 4 van dat boek.*

- 2. Eigenaren of huurders van ten minste vijf in elkaars nabijheid gelegen woongelegenheden die financieel, administratief, bouwtechnisch, stedenbouwkundig of anderszins een eenheid vormen, kunnen een wooncoöperatie oprichten.*
- 3. Een wooncoöperatie treft een regeling voor de behandeling van klachten en geschillen.*
- 4. Bij algemene maatregel van bestuur worden nadere voorschriften gegeven omtrent wooncoöperaties.*

Als een wooncoöperatie voldoet aan de eisen uit artikel 18a van de Woningwet, is het voor woningcorporaties mogelijk om vastgoed aan deze wooncoöperaties te vervreemden. Ten aanzien hiervan is inmiddels een handreiking² vastgesteld en deze is vanaf 1 januari 2023 van kracht.

Let wel: wordt de grond en/of het vastgoed door een wooncoöperatie verkregen vanuit een gemeente dan wel een private partij, dan speelt de Woningwet geen rol en worden dus niet de specifieke eisen uit artikel 18a Woningwet gesteld aan de wooncoöperatie.

Een van de vereisten voor een wooncoöperatie in de Woningwet is dat zij geen winstoogmerk heeft en dat eventuele overschotten in de exploitatie ten gunste moeten komen van de doelen van de coöperatie zelf. Dit betekent dat alle resultaten van een coöperatie weer worden geïnvesteerd in het vastgoed zelf, ervan uitgaande dat dit het formele doel van de coöperatie is. Derhalve is dus ook geen sprake van een onderneming in fiscale zin. De wooncoöperatie die voldoet aan artikel 18a Woningwet, zal normaliter geen diensten verlenen die belast moeten worden met btw en valt normaliter (voor het wonen-gedeelte) ook buiten de vennootschapsbelasting. Aangezien er fiscaal gezien

2. <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stcrt-2022-32344.html>

geen sprake is van een onderneming, kan er ook binnen het staatssteunrecht vanuit worden gegaan dat er geen sprake is van een onderneming zodat het staatssteunrecht niet van toepassing is ten aanzien van wooncoöperaties.

2.3 Rechtsvorm van de wooncoöperatie

Wooncoöperaties in Nederland kunnen zijn gestructureerd als 'coöperatieve verenigingen' in de zin van artikel 2:53 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek:

De coöperatie is een bij notariële akte als coöperatie opgerichte vereniging. Zij moet zich blijkens de statuten ten doel stellen in bepaalde stoffelijke behoeften van haar leden te voorzien krachtens overeenkomsten, anders dan van verzekering, met hen gesloten in het bedrijf dat zij te dien einde te hunnen behoeve uitoefent of doet uitoefenen.

Een coöperatieve vereniging in de zin van artikel 2:53 Burgerlijk Wetboek is een rechtspersoon en kan dus eigenaar zijn van vastgoed. Ook kan de coöperatieve vereniging een winstoogmerk hebben. Of dat zo is, hangt af van de inhoud van de statuten en van de wijze waarop de coöperatieve vereniging haar eigendom exploiteert. Er zijn ook wooncoöperaties die geen winstoogmerk hebben. Voor deze coöperaties geldt hetzelfde als wat er in paragraaf 2.2 is aangegeven ten aanzien van het niet zijn van onderneming in de zin van de belastingwetgeving alsook in de zin van het staatssteunrecht.

Coöperatieve verenigingen hebben leden. De huurders van het vastgoed van de wooncoöperatie zijn ook altijd leden van die coöperatie.

In de praktijk van wooncoöperaties door gemeenten en corporaties wordt meestal de wooncoöperatie volgens de eisen uit de Woningwet bedoeld.

Dat is ook een coöperatieve vereniging in de zin van artikel 2:53 Burgerlijk Wetboek, maar aan die vereniging worden de specifieke eisen uit artikel 18a Woningwet gesteld. Hierdoor ontstaat wel eens verwarring. Een kernpunt bij de wooncoöperatie die voldoet aan de eisen uit artikel 18a Woningwet, is dat er geen sprake is van winstoogmerk en dat eventuele "winst" niet terug mag vloeien (als winstuitkering) aan de leden van de vereniging. Het ontbreken van het winstoogmerk kan gevolgen hebben voor de taxatie.

Er kan ook gekozen worden voor een coöperatieve vereniging die woningen in eigendom heeft en verhuurt waarbij sprake is van (toegestane) winstuitkeringen aan de leden van de coöperatie. Dit kan gevolgen hebben voor de taxatie en voor de fiscale situatie.

Er zijn samenwerkingsvormen waarbij verschillende wooncoöperaties zelf een coöperatie oprichten (bijvoorbeeld bij een constructie via Vrijkoop) of initiatieven zoals de Achterhoekse Wooncoöperatie. Dat zijn een soort paraplu-coöperaties die kunnen ontzorgen, de governance borgen en bijvoorbeeld toetsen of er sprake is van coöperatieve principes.

2.4 Internationaal perspectief

Met de term "Wooncoöperatie" wordt een huisvestingsorganisatie aangeduid die is ingericht op een manier die zo goed mogelijk aansluit bij de definitie, waarden en principes zoals die binnen de coöperatieve beweging worden gedefinieerd en vastgesteld binnen de Internationale Coöperatieve Alliantie³ en haar sectorale dochterorganisatie Coöperative Housing International⁴

3. <https://www.ica.coop/en/cooperatives/cooperative-identity>

4. <https://www.housinginternational.coop/housing-cooperatives-and-the-cooperative-identity/>

In Nederland is er sprake van een scheiding tussen het coöperatierecht als onderdeel van het Nederlandse rechtspersonenrecht en de coöperatieve beweging. Dit is helder onderbouwd in het artikel “De rol van principes in het coöperatierecht” dat Ger van der Sangen hierover in 2019 schreef in het Tijdschrift voor Ondernemingsbestuur⁵. In dit artikel staat onder meer dat het Europese Hof al eens geoordeeld heeft dat staatssteun wel degelijk geoorloofd is wanneer het een organisatie betreft die gehouden is aan de coöperatieve beginselen zoals die door de Internationale Coöperatieve Alliantie zijn gedefinieerd.

In 2020 schreef de minister⁶ dat “De term wooncoöperatie wordt gebruikt door verenigingen, stichtingen maar ook andere rechtsvormen die tot doel hebben het tot stand brengen en/of onderhouden van een coöperatieve woonvorm.”

Een definitie in het Nederlandse BW die aansluit bij de universele coöperatiebeginselen zoals die door ICA zijn vastgesteld en ook door de ILO, VN, EU en diverse andere lidstaten binnen de EU wordt erkend zou bevorderlijk zijn voor de coöperatieve beweging in Nederland.

5. <https://www.recht.nl/vakliteratuur/privacy/artikel/460571/de-rol-van-principles-in-het-cooperatierecht/>

6. <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/kst-29453-523.html>

3. Algemene waarderingsrichtlijnen

Dagelijks worden door registertaxateurs vele waarderingsrichtlijnen uitgevoerd. Daarbij zijn register taxateurs in Nederland gebonden aan de spelregels van het NRV⁷, het Nederlands register van Vastgoed Taxateurs. Het NRV registreert alle erkende taxateurs in Nederland en heeft reglementen en richtlijnen opgesteld waaraan alle taxateurs moeten voldoen. Deze richtlijnen zijn ook onverkort van kracht op waarderingsrichtlijnen aangaande wooncoöperaties.

De regels van het NRV zijn gebaseerd op de internationale standaarden van de IVS en de EVS. Deze zijn door respectievelijk de RICS en TEGoV uitgewerkt in het “Red Book” en het “Blue Book”. Omdat beide richtlijnen zijn gebaseerd op de IFRS (internationale boekhoudregels) zijn ze inhoudelijk nagenoeg gelijk. In deze taxatierichtlijn is gekozen om de IVS en daarmee het Red Book van RICS te volgen. Dit is zichtbaar in de verwijzingen naar onderliggende normen en kaders. Een taxateur die verkiest om de EVS te volgen moet de verwijzingen transponeren naar de relevante bepalingen uit het Blue Book. Inhoudelijk leidt dit niet tot een ander taxatieproces en mag het zeker niet leiden tot een andere waardering.

Bij het vaststellen van de waarde is de eerste vraag die een taxateur stelt, wat het doel is van de taxatie. Het doel bepaalt namelijk de standaard die van toepassing is en daaruit volgt vervolgens het toepasselijke waardebegrip. Bij het waarderen van het vastgoed van wooncoöperaties zijn de volgende doelen de meest voorkomende:

- Voor aan- of verkoop
- Voor financiering
- Voor de jaarrekening

7. www.nrv.nl

In al deze genoemde gevallen is de toepasselijke standaard de IVS (of EVS) en is het daarbij behorende waardebegrip “Marktwaarde”.

3.1 Waarderingsgrondslag (basis van waarde, VPS 4)

Van het vastgoed wordt de marktwaarde/markthuur geschat per waardepeildatum. In het geval dat het gebouw binnen afzienbare tijd een andere bestemming krijgt dan het huidige gebruik, wordt het gebouw gewaardeerd op basis van de toekomstige gebruiksmogelijkheden.

Definitie marktwaarde (market value)

Het geschatte bedrag waartegen een object of recht c.q. verplichting zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang. (zie IVS 104 paragraaf 30.1).

Definitie markthuur: (market rent)

Het geschatte bedrag waarvoor een object op de waardepeildatum verhuurd zou kunnen worden tussen een bereidwillige verhuurder en een bereidwillige huurder op passende huurvoorwaarden in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld (zie IVS 104 paragraaf 40.1)

Voor de waardering van het vastgoed van een coöperatie is de marktwaarde op de waardepeildatum het uitgangspunt. Tot zo ver zijn er geen bijzonderheden ten opzichte van andere taxaties. De vraag is echter welke uitgangspunten en eventuele bijzondere uitgangspunten vastgelegd moeten worden in het taxatieproces (opdracht en rapportage) die van invloed zijn op de waardering door de taxateur. Op het moment dat in dat proces de keuze wordt gemaakt voor bijzondere uitgangspunten dient de taxateur altijd ook de waarde zonder bijzondere uitgangspunten vast te stellen. Daarnaast moet in de rapportage worden toegelicht wat het effect is van de bijzondere uitgangspunten op de waardering. Bijzondere uitgangspunten mogen uitsluitend worden ingenomen indachtig het bepaalde in de IVS 104, sectie 200.

Deze taxatierichtlijn geeft een sturend kader aan de werkzaamheden van de taxateur en duidelijkheid over de te hanteren uitgangspunten. Deze richtlijn stelt in tegenstelling tot bijvoorbeeld het “handboek waardering woningcorporaties⁸” geen parameters vast. Deze richtlijn beperkt zich derhalve tot een technische instructie hoe de waardering op te zetten en te verantwoorden maar laat de keuze voor de hoogte van de parameters uitdrukkelijk aan de taxateur. De taxateur wordt wel geacht de voorgeschreven benadering (methode en techniek) toe te passen zoals in deze richtlijn omschreven.

3.2 “Algemene uitgangspunten” (Redbook VPS 4.8)

Op een taxatie volgens deze richtlijn zijn geen speciale, ongebruikelijke of extreme veronderstellingen en/of situaties van toepassing. Er is in deze taxatie niet afgeweken van de van toepassing zijnde taxatiestandaarden, richtlijnen, opdracht en/of dienstenovereenkomst tenzij dit expliciet staat aangegeven.

8. <https://www.ilent.nl/documenten/publicaties/2022/10/31/handboek-modelmatig-waarderen-marktwaarde-2022>

Bij het vaststellen van de waarde hanteert een taxateur een aantal veronderstellingen of aannames. Dit betreffen feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op de waarde en die door ons voor waar zullen worden aangenomen. De volgende uitgangspunten dienen bij het waarderen van het vastgoed in ieder geval te worden gehanteerd:

- a. Er wordt geen bodem-, bommen-, en/of asbestonderzoek uitgevoerd. Door de taxateur wordt aangenomen dat de grond en het grondwater niet zijn verontreinigd met stoffen die de zaak niet of minder geschikt maken voor het doel waarvoor deze gebruikt wordt, tenzij anders vermeld en dus geschikt is voor het gebruik conform de vigerende publiekrechtelijke bestemming.
- b. Er wordt een beperkt titelonderzoek verricht. Door de taxateur wordt aangenomen dat er geen zakelijke rechten, kettingsbedingen en/of gebruiks- of vervreemdingsbeperkingen bestaan, anders dan die genoemd in de laatste titel van eigendom of zoals benoemd bij de bijzondere uitgangspunten.
- c. Er wordt een beperkt bestemmingsplan onderzoek verricht en de taxateur gaat er van uit dat het huidige beschreven gebruik is toegestaan en alle benodigde vergunningen door de bevoegde instanties zijn afgegeven en nog geldig op de waardepeildatum.
- d. Er wordt vanuit gegaan dat er geen bouwkundige gebreken aanwezig zijn en dat de aanwezige installaties en voorzieningen naar behoren functioneren, tenzij anders vermeld in het taxatierapport.
- e. De waardering is gedeeltelijk gebaseerd op de door de opdrachtgever verstrekte gegevens. De taxateur zal de door de opdrachtgever verstrekte gegevens steekproefsgewijs controleren. De taxateur gaat er van uit dat de aangeleverde informatie juist en volledig is.
- f. Er wordt geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook of hoe ook genaamd.

- g. In het taxatierapport wordt een nadere omschrijving van het getaxeerde opgenomen. Het doel van de omschrijving is het geven van een globale indruk van de omvang, de toestand en de sfeer van de hoofdzaken van het getaxeerde. De genoemde aantallen, onderhoudstoestanden, capaciteiten, etc. zijn hetzij schriftelijk, hetzij mondeling verstrekt: er wordt geen exacte telling of controle uitgevoerd;
- h. Bij de waardering wordt rekening gehouden met het feit dat de rechthabende in de basis **geen** btw kan verrekenen, tenzij tevens sprake is van verhuur van bedrijfsmatig vastgoed waar is geopteerd voor belaste verhuur. Voor dat gedeelte kan dan mogelijk wel de btw worden verrekend. De kosten koper zijn afgetrokken van de maximale investering op basis van de wettelijke normen en een aanvulling voor de kosten van overdracht. De gehanteerde kapitalisatiefactor dan wel discontovoet, dan wel yield staat nader toegelicht in het rekenmodel en de toelichting daarop.

De taxateur beoordeelt of de gehanteerde uitgangspunten realistisch en passend zijn in het licht van het doel van de taxatie. Het vastgoed wordt gewaardeerd op basis van de huidige staat en de huidige exploitatie oftewel op basis van de vigerende bestemming en het huidige gebruik (as is). Indien er bijzondere uitgangspunten worden ingenomen moeten deze expliciet worden overeengekomen en vastgelegd in zowel de opdracht als het rapport. Zie hiervoor ook de toelichting in de volgende paragraaf.

Daar waar sprake is van zaken als erfpacht, verkoopbeperkende⁹ dan wel verkoop regulerende bepalingen, een verplicht voorgeschreven huurbeleid, een splitsings- en/of uitpondingsverbod dienen deze te worden meegenomen (en benoemd) in de uitgangspunten en niet te worden beschouwd als bijzondere uitgangspunten op het moment indien deze op de waardepeildatum al van kracht zijn. Op het moment dat deze bepalingen pas van kracht

9. Het is mogelijk publiekrechtelijk gebruik van grond te beperken door aanwijzing van specifieke woningbouw-categorieën conform Besluit Kwaliteit Leefomgeving Artikel 5.161c (<https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stb-2020-532.html>)

worden na de waardepeildatum dienen ze juist wel als bijzonder uitgangspunt te worden opgenomen. Taxateur dient bij de waardering “as is” uit te gaan van de feitelijke omstandigheden en de vigerende privaats- en publiekrechtelijke kaders. Op het moment dat deze voorwaarden van toepassing worden verklaard bij de uitgifte van grond, de verhuur van een gebouw of de realisatie van nieuw vastgoed ten behoeve van een wooncoöperatie, moeten deze derhalve als bijzonder uitgangspunt worden benoemd en gewaardeerd.

Kort samengevat gaat een “uitgangspunt” om een situatie die al bestaat op de waardepeildatum, terwijl een bijzonder uitgangspunt juist gaat over iets dat niet meer of nog niet bestaat op de waardepeildatum, maar waar de taxateur wel van uitgaat. Het waarde-effect van een bijzonder uitgangspunt moet in het kader van deze richtlijn altijd kwantitatief inzichtelijk worden gemaakt.

Uitgangspunten moeten overigens niet worden verward met aandachtspunten. Bij elke taxatie zullen er (bijzondere) aandachtspunten zijn. Dit zijn zaken waar de taxateur (extra) aandacht aan dient te besteden in zijn analyse en verantwoording maar welke er feitelijk wel of niet zijn. Denk bijvoorbeeld aan de constatering dat er sprake is van bodemverontreiniging of bijzondere juridische bepalingen. In een van de volgende hoofdstukken worden enkele van de meest voorkomende aandachtspunten nader toegelicht.

3.3 Bijzondere uitgangspunten (Red Book VPS 4.9)

Een bijzonder uitgangspunt gaat over een situatie waarbij bijzondere bepalingen van kracht worden of juist worden opgeheven dan wel een situatie wordt gewaardeerd die nog niet of niet meer bestaat. Het heeft dus niets te maken met het al dan niet verlenen van subsidies of kortingen. Door het inzichtelijk maken van uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten wordt juist geborgd dat de waardering marktconform is en er geen oneigenlijk beeld kan ontstaan over staatssteun of subsidie.

De volgende bijzondere uitgangspunten zouden onder andere van toepassing kunnen zijn, zonder hiermee een uitputtende dan wel uitsluitende opsomming te geven:

- De marktwaarde dient te worden vastgesteld als ware het gehele complex (reeds) verbouwd / gerenoveerd te zijn met het oog op de doelstelling van de coöperatie dan wel specifieke eisen van de partij die het vastgoed en/of de grond beschikbaar gaat stellen. Taxateur gaat daarbij uit van de volgende omschrijving / specificatie
 - Deze moet de taxateur dan specifiek toevoegen
- De marktwaarde dient te worden vastgesteld als ware het gehele complex opgeleverd en in gebruik genomen op basis van de volgende huurcondities:
 - Looptijd huurovereenkomsten
 - (beperking van) de doelgroep waarop wordt gericht
 - Toelatingsbeleid voor nieuwe bewoners
 - Aanvangshuurprijzen en / of aanvullende huurprijsregulering bij indexatie
 - Aanvullende regelingen omtrent Wmo of zorg
 - Bijzondere energieregelingen (dan wel collectieve energie inkoop)
- De marktwaarde dient te worden vastgesteld als ware de volgende gebruiks- of verkoop belemmerende bepalingen onherroepelijk van kracht zijn (maar welke er nu nog niet zijn):
 - Bijvoorbeeld splitsingsverbod, uitpondbeperking (verkoop losse woningen), huurprijsregulering, verplichte (terug)verkoop aan corporatie, etc.
- De marktwaarde dient te worden vastgesteld, ervan uitgaande dat de bestemming is gewijzigd naar een bestemming wonen of een andere bestemming met een functie wonen waarbij een en ander specifiek wordt gekoppeld aan de realisatie van de wooncoöperatie.

De eventuele beperkende bepalingen zoals hiervoor benoemd kunnen verschillende bronnen kennen. Op het moment dat deze zijn of worden opgelegd door de verkoper van het vastgoed en deze als erfpachtvoorwaarden,

kettingbeding en/of kwalitatieve verplichting worden verankerd, drukken deze per definitie op de waarde van het vastgoed. Als de wooncoöperatie bij of na oprichting in haar statuten beperkende bepalingen aan haarzelf oplegt moeten deze anders worden behandeld. Deze afspraken zijn namelijk weer te wijzigen waardoor deze niet op een gelijke wijze op de waarde drukken. Op het moment dat de woonruimten binnen een wooncoöperatie zijn verhuurd, hebben de feitelijke huurovereenkomsten met het oog op de huurbescherming wel een (mogelijk) waarde effect. De taxateur moet zich dus vergewissen wie eventuele beperkingen heeft opgelegd en hoe en wanneer deze zijn te wijzigen om eventuele waarde effecten ook te kunnen duiden.

Op het moment dat er meerdere bijzondere uitgangspunten van toepassing zijn, bepaalt de taxateur normaliter de waarde onder het bijzonder uitgangspunt waarbij al deze punten als één geheel zijn beschouwd. Als een taxatie uitgaat van toekomstige ontwikkelingen zal de taxateur ook aandacht moeten geven hoe is omgegaan met indexaties van kosten en opbrengsten oftewel hoe het tijdsverloop is verwerkt in de waarde op de huidige waardepeildatum.

Indien binnen de ontwikkeling collectieve installaties voor opwekking, productie of distributie van energie worden aangelegd, zal de taxateur deze in de overwegingen mee moeten nemen. Het gaat daarbij niet om een zelfstandige waardering van deze installaties maar om mogelijke waarde effecten op het te waarderen vastgoed.

Het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (handboek woningcorporaties) is, zoals gezegd, niet van toepassing op de wooncoöperaties. Wel kan dit handboek worden gebruikt als basis voor het onderbouwen van bepaalde rekenregels en daarin benoemde kengetallen. Bij het waarderen van het vastgoed van een wooncoöperatie is doorexplotatie het uitgangspunt en dient dit ook uitdrukkelijk te worden vermeld. Indien uitponding tot een hogere marktwaarde zou leiden, dient dit zichtbaar te worden gemaakt.

Bij het vaststellen van de marktwaarde kan er een verschil zijn tussen een scenario dat rekening houdt met doorexplotatie versus een scenario dat rekening houdt met eventuele uitponding (verkoop bij leegkomen van individuele woonruimte). Op het moment dat de gekapitaliseerde huuropbrengst (significant) lager ligt dan de leegwaarde wordt de eventuele winst bij verkoop relevant. Zo lang echter een verplichting geldt tot doorexplotatie dan wel een verbod op (individuele) verkoop, kan die winst nimmer worden gerealiseerd en maakt deze geen deel uit van de marktwaarde. Op het moment dat deze potentiële winst wel (op enig moment) is te realiseren, zal de taxateur hier een reflectie op moeten geven en deze moeten meewegen in de waardering. De taxateur bepaalt in alle gevallen de zogenaamde leegwaarderatio (verhouding tussen waarde leeg en waarde verhuurd) en geeft hierop een kwalitatieve toelichting.

4. Taxatieproces

Elke waardering behoort een vast proces te volgen dat is gebaseerd op de kerntaken zoals beschreven in het beroepscompetentieprofiel van een taxateur. Deze stappen zijn ook verwoord in de internationale taxatierichtlijnen en omvatten de volgende stappen:

1. Opdracht verlenen
2. Onderzoeken / dataverzameling
3. Analyseren
4. Waarderen
5. Rapporteren
6. Archiveren

De aandachtspunten bij deze stappen worden in de volgende paragrafen kort toegelicht. Voor het overgrote deel gelden de reguliere vereisten zoals deze voor elke PTD (professionele taxatiedienst) gelden volgens het NRVV.

4.1 Opdrachtverlening

Voor aanvang van de werkzaamheden dient de opdracht schriftelijk te worden vastgelegd met inachtneming van de minimale vereisten zoals vermeld in de VPS 1 van het Red Book. Hierbij dienen duidelijk eventuele belanghebbenden te worden gedefinieerd en benoemd. Verder dient bijzondere aandacht te worden gegeven aan het vastleggen van de uitgangspunten en eventuele bijzondere uitgangspunten. Het doel moet duidelijk worden beschreven alsmede welke standaard van toepassing is. Dit zal normaliter de IVS (of de EVS) zijn maar kan in bijzondere gevallen afwijken (bijvoorbeeld fiscale waardering).

4.2 Onderzoek

Het onderzoek omvat de gebruikelijke stappen zoals omschreven in de VPS 2 van het Red Book. Taxateur moet extra aandacht besteden aan eventuele bijzondere publiek- of privaatrechtelijke aspecten aangaande de wooncoöperatie. Verder zijn er op voorhand geen bijzondere aandachtspunten bekend.

4.3 Analyse

In de analyse zal de taxateur uitgebreid stil moeten staan bij de eventuele bijzonderheden van wooncoöperaties en het te waarderen object in het bijzonder. Eventuele verschillen met andere verhuurde woningen (wooncomplexen) zal zichtbaar moeten zijn in de (uitkomsten van de) analyse. Met name de keuze voor referenties verdient aandacht om de specifieke omstandigheden duidelijk naar voren te laten komen. Op de taxateur rust in deze een nadrukkelijke verantwoordingsplicht.

In de praktijk zal blijken dat er vaak weinig concrete referenties beschikbaar zijn van andere wooncoöperaties omdat hiervan tot op heden slechts een zeer beperkt aantal transacties is geweest. De taxateur zal dan een nadere motivering moeten geven waar de verschillen en overeenkomsten zitten met andere verhuurde wooncomplexen en waarom deze (tot op zekere hoogte) wel vergelijkbaar zijn.

4.4 Waardering

Voor de waardering heeft de taxateur in de basis de mogelijkheid om te kiezen uit de 4 verschillende taxatiebenaderingen zoals omschreven in de VPS 5. Het gaat dan om de comparatieve methode, de inkomsten methode, de kosten methode en de hybride methode. Zoals voorgeschreven in de IVS dienen bij voorkeur altijd minimaal twee van de voorstaande methoden te worden toegepast (een hoofdmethode en een schaduw of controle methode). Dit overigens niet te verwarren met de onderliggende technieken zoals een BAR, NAR, DCF of (gecorrigeerde) vervangingswaarde.

Aangezien bij de waardering van het vastgoed van een wooncoöperatie sprake is van verhuurde woningen is de inkomstenbenadering de meest geëigende methode. Voor de onderbouwing van de verschillende parameters zoals de leegwaarde en de markthuurlaag is de comparatieve methode de aangewezen keuze.

Qua techniek is de dringende aanbeveling om een DCF berekening te gebruiken. Deze biedt voldoende ruimte om alle (toekomstige) kasstromen en de daarmee samenhangende risico's inzichtelijk in kaart te brengen. Over het algemeen biedt een beschouwingsperiode van 15 jaar een goede basis. Indien een complex een resterende levensduur heeft van korter dan 15 jaar, wordt de beschouwingsperiode navenant korter.

Voor de zogenaamde exit dient, net als bij een corporatie, bij de waardering te worden uitgegaan van een scenario van doorexplotatie. Daar waar een significant verschil zou zijn tussen het scenario van uitponden en van door exploiteren moet dit wel zichtbaar worden gemaakt. Dit betekent dat de leegwaarde in het kader van de transparantie altijd moet worden bepaald (al dan niet onder bijzonder uitgangspunt). Voor de (eventuele) stijging van de leegwaarde naar de toekomst toe, kan men aansluiten op het eerder vernoemde handboek voor de woningcorporaties.

Omdat een wooncoöperatie statutair tot doel heeft om blijvend te voorzien in woonruimte, wordt standaard gekozen voor doorexplotatie. Eventuele levensduur verlengende renovaties moeten worden meegenomen in de beschouwing (naast uiteraard het reguliere onderhoud).

Voor de onderbouwing van de parameters voor de jaarlijkse exploitatiekosten, de jaarlijkse huurverhogingen (wettelijke regime) en alle overige indexaties, dient de taxateur de markt te volgen voor zover een indexatie van de huurprijzen niet beperkt is in voorwaarden, contracten of statuten.

Bekende bronnen voor de exploitatiekosten zijn bijvoorbeeld de Taxatiewijzers van Koëter. Voor de indexaties kan de taxateur aansluiten op de kwartaalpublicaties van het Ten Have Instituut¹⁰. Op het moment dat de taxateur gebruik maakt van eigen parameters dienen deze sluitend te worden onderbouwd.

Een van de parameters die van invloed is op de kostenontwikkeling is de (te verwachten) mutatiegraad. Indien het om een relatief groter complex gaat waarvan historische cijfers beschikbaar zijn (langjarig), worden deze historische cijfers gebruikt. Indien deze niet beschikbaar zijn kan worden uitgeweken naar een openbare bron zoals <https://www.waarstaatjegemeente.nl/dashboard/dashboard/Lokale-Monitor-Wonen>. Deze geeft op basis van CBS cijfers een betrouwbaar beeld over de mutaties per woningprijsklasse en per gemeente. Taxateur dient bij het inschatten van de mutatiegraad rekening te houden met het feit dat een wooncoöperatie veelal ook leidt tot een gemeenschap waar bewoners bewust kiezen om hier te wonen. Daarnaast is het risico op mutatieleegstand groter als er ook een actief coöptatiebeleid is.

Eventuele mutatiekosten betreffen de kosten van wederverhuur (marketing en promotie), de frictieleegstand en eventuele aanpassingskosten bij mutatie

10. www.tenhaveinstituut.nl

(onderhoud). Deze kosten zijn sterk afhankelijk van de feitelijke situatie, de lokale markt en moeten derhalve door taxateur worden ingeschat en onderbouwd / toegelicht.

De zakelijke lasten kennen minimaal de volgende parameters (voor zover van toepassing):

Zakelijke lasten	Grondslag
onroerende zaakbelasting (eigenaarsdeel)	w.e.v. woningen
onroerende zaakbelasting (eigenaarsdeel)	w.e.v. overige objecten
rioolrechten	aantal eenheden
waterschapslasten	w.e.v.
premie opstal / aansprakelijkheid huiseigenaar	herbouwwaarde
assurantiebelaasting	premie
instandhoudingsonderhoud	per wooneenheid
beheer / vastgoedmanagement	contracthuur of normbedrag per woning
leegstand (structureel)	huurwaarde
verhuurcourtage	huurwaarde
verhuurdersbijdrage	per verhuurde woning in sociale segment
btw niet verrekenbaar	(voor zover van toepassing)
erfpachtcanon	n.v.t.
servicekosten voor rekening eigenaar	
oninbare huren	huurwaarde
overig (nader te specificeren)	

De herbouwwaarde wordt overgenomen uit de verzekeringstaxatie indien deze beschikbaar is en anders wordt de herbouwwaarde op basis van kentallen vastgesteld.

Voor het huurbeleid dient de taxateur uit te gaan van de vigerende wet- en regelgeving. Een puntentelling van de woonruimten is een verplicht onderdeel bij de waardering van dit soort vastgoed. Daar waar sprake is van aanvullend (met name restrictief) huurbeleid, welke privaats- dan wel publiekrechtelijk is verankerd, moet dit worden meegenomen in de waardering. Een eventueel huurbeleid van de wooncoöperatie dat niet privaatrechtelijk of publiekrechtelijk is verankerd, dient niet als uitgangspunt te worden meegenomen. Hierbij moet aansluiting worden gezocht bij het HABU principe (optimale aanwending).

Indien specifieke omstandigheden zich voordoen gedurende de beschouwingsperiode worden deze middels eventuele correcties op de jaarschijf waarin de omstandigheid zich (naar verwachting) zal voordoen, meegenomen als (eenmalige) correctie. Taxateur dient bij dergelijke zaken altijd een verantwoording op te nemen in de rapportage voor deze specifieke aspecten.

Voor de te hanteren rendementen moet de taxateur aansluiten bij de markt op de waardepeildatum. De gehanteerde yield dan wel discontovoet kan worden opgebouwd middels de WACC met een eventuele objectspecifieke opslag. De BAR dient hierbij als controlemiddel te worden ingezet om deze na het vaststellen van de waarde te bepalen en vervolgens te spiegelen aan de markt. De BAR dient derhalve niet als input-parameter maar als output-parameter te worden gehanteerd. Uiteindelijk moet het gekozen rendement passen bij de specifieke situatie van een wooncoöperatie.

Indien sprake is van een gronduitgifte verdient de residuele benadering de voorkeur met een comparatieve controle indien mogelijk.

De taxateur kijkt naar de (beoogde en/of fictieve) kasstroom die binnen de beschouwingsperiode is te verwachten zonder daarbij rekening te houden met de unieke businesscase van enig investeerder. Het feit dat een wooncoöperatie mogelijk start met een onrendabele top, staat los van de waardering van het complex zelf. De taxatie gaat uit van het mogelijke huurbeleid binnen de privaot- en publiekrechtelijke kaders in combinatie met gecontracteerde huren, maar houdt geen rekening met eventuele beperkingen die de gebruiker zichzelf oplegt en die niet privaatrechtelijk of publiekrechtelijk kunnen worden afgedwongen.

4.5 Rapporteren

Voor het rapporteren van de waardering dient de taxateur gebruik te maken van een rapport dat voldoet aan de minimale vereisten zoals opgenomen in de VPS 3 van het Red Book. Taxateur kan hiervoor gebruik maken van het model taxatierapport bedrijfsmatig vastgoed zoals deze door RICS en TEGOVa beschikbaar wordt gesteld.

Het rapport dient naast de gebruikelijke zaken expliciet en uitgebreid in te gaan op de specifieke omstandigheden c.q. bijzonderheden van het vastgoed van de desbetreffende wooncoöperatie. Het rapport geeft antwoord op de vraag welke bijzondere bepalingen zoals genoemd bij de uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten van toepassing zijn en wat het waarde-effect van deze zaken is.

Bij het selecteren en verantwoorden van de gekozen beleggingsreferenties dient aandacht te worden besteed aan de eventuele verschillen tussen het te waarden object en de daarmee samenhangende bijzonderheden en de referentie objecten. Het ligt voor de hand om te vergelijken met andere verhuurde woningcomplexen. Voor wat betreft de huurreferenties op woningniveau zijn deze niet anders dan bij de waardering van andere verhuurde

woningcomplexen. Bij het selecteren van referenties voor de individuele leegwaarden van de te verhuren c.q. verhuurde eenheden wordt gebruik gemaakt van de informatie uit de lokale woningmarkt. Hierbij moet wel rekening worden gehouden met eventuele correcties voor nog door te voeren (kadastrale) splitsing.

5. Bijzondere privaot- of publiekrechtelijke aandachtspunten

Bij het waarderen van het vastgoed van wooncoöperaties kunnen net als bij elke waardering bijzonderheden naar voren komen. In dit hoofdstuk worden enkele veel voorkomende aandachtspunten (wederom niet te verwarren met de uitgangspunten) benoemd en hoe de taxateur daar vervolgens mee om dient te gaan. Deze opsomming is zeker niet uitputtend. Het gaat primair om zaken welke vanuit een privaot- en/of publiekrechtelijk kader van toepassing zijn op het specifiek te waarderen vastgoed die door derden afdwingbaar zijn.

5.1 Eigendom ondergrond

Bij elke taxatie is de vraag op basis van welke eigendomstitel de ondergrond onder het te waarderen complex aan de wooncoöperatie is, dan wel wordt, overgedragen. Op het moment dat er sprake is van het overdragen van het volle eigendom beperken eventuele bijzonderheden zich tot mogelijke erfdienstbaarheden of andere kwalitatieve en/of contractuele (object gebonden) verplichtingen. Deze dienen door de taxateur altijd te worden meegenomen in de waardering.

Op het moment dat sprake is van eigendomsoverdracht van een zakelijk recht op de ondergrond zoals bijvoorbeeld een recht van erfpacht al dan niet in combinatie met een recht van opstal, is een nadere analyse vereist. Op dat moment ontstaat een scheiding tussen het eigendom van de ondergrond en die van de opstal. In de onderliggende overeenkomst en de eventueel al verleden notariële akte kunnen, al dan niet in combinatie met algemene voorwaarden, beperkingen zijn opgenomen ten aanzien van gebruik en/of

vervreemding of financiering. Daarnaast kan er een (al dan niet periodieke) canon of retributie verschuldigd zijn die al dan niet binnen de beschouwingsperiode kan worden herzien. Taxateur dient dit in de waardering mee te nemen en expliciet toe te lichten in de rapportage.

Indien het gewaardeerde een appartementsrecht betreft, dient de taxateur de feitelijke situatie aangaande de vereniging van eigenaars helder en volledig in beeld te brengen en mee te wegen in de waardering. Denk hierbij aan de reserves in relatie tot het meerjarenonderhoudsplan of eventuele bijzondere bepalingen in de akte van splitsing of het huishoudelijk reglement.

5.2 Grondbeleid gemeente

Indien de waardering een nieuw uit te geven locatie betreft, dient de taxateur zijn uitkomsten te spiegelen aan het grondbeleid van de desbetreffende gemeente. Is er een grond(prijs)beleid en zo ja zijn in de nota eventuele bijzondere regelingen opgenomen welke relevant zijn voor de wooncoöperatie? Als er geen specifiek grondbeleid is, dan wordt dit vermeld.

5.3 Bijzondere beperkingen

Zoals eerder aangegeven kan bij een wooncoöperatie sprake zijn van een of meerdere bijzondere beperkingen. Dit kunnen zaken zijn als een splitsingsverbod, een uitpondverbod of bijvoorbeeld een voorgeschreven huurregime.

Zodra deze beperkingen juridisch dwingend zijn (kunnen worden afgedwongen) en niet zelfstandig zonder toestemming van een andere partij dan de wooncoöperatie kunnen worden gewijzigd, moeten deze aspecten worden meegewogen in de waardering. Beperkingen in de statuten zullen geen (langlopend) effect kennen maar beperkingen in huurovereenkomsten wel. Zie hiervoor ook de toelichting eerder in deze handreiking.

Op het moment dat de wooncoöperatie zichzelf bepaalde beperkingen heeft opgelegd mogen die alleen worden meegenomen voor zover een derde daar op grond van een overeenkomst of leveringsakte en/of de huurders daar op grond van hun huurovereenkomst, de statuten en/of een deelnameovereenkomst of lidmaatschapsovereenkomst, rechten aan kunnen ontlenuen. Op dat moment mogen die zaken dan tot aan het moment van de te verwachten mutaties (huurderwisseling) worden ingerekend. Uitgangspunt is dat in het kader van de optimale aanwending een opvolgende eigenaar de keuze kan maken om deze zelf opgelegde beperking ook weer kan laten vervallen dan wel uit te faseren, zonder dat daarvoor toestemming van een derde voor nodig is, tenzij dus een en ander is verankerd in een (huur-)overeenkomst, leveringsakte of overeenkomst.

5.4 Verdeling exploitatie (beheer en onderhoud)

Bij het beoordelen van de exploitatie van de locatie moet worden gekeken naar de (onder)verdeling van kosten en opbrengsten tussen de eigenaar van het complex (al dan niet de wooncoöperatie) en de bewoners. Wordt de standaard ROZ verdeling en het Besluit kleine herstellingen van de Rijksoverheid gevolgd of is gekozen voor een afwijkende verdeling? Op basis van de bevindingen dient dit dan te worden verwerkt in de waardering.

Indien sprake is van (een bepaalde mate van) zelfbeheer door de bewoners, zal de taxateur met een lager bedrag aan onderhoudskosten rekening moeten

houden in de waardering dan bij een reguliere verdeling. In de praktijk zal dit vaak ook samengaan met een lagere huurprijs voor de bewoners. Aedes heeft hiervoor een praktische handreiking geschreven: <https://aedes.nl/woningwet/aan-de-slag-met-een-beheercooperatie-handreiking-voor-corporaties>.

Voor het bepalen van de jaarlijkse exploitatiekosten is het advies om hetzij het handboek Woningcorporaties te volgen of de Taxatiewijzer Vastgoed van Koëter met de indicatie voor de jaarlijkse lasten. Zaken als belastingen en dergelijke worden op basis van de werkelijke kosten berekend. De jaarlijkse indexatie van deze kosten staat in het vorige hoofdstuk beschreven.

5.5 Regeling bij einde overeenkomst

Bij de waardering van de locatie moet ook worden meegenomen de regeling als de wooncoöperatie op enig moment haar activiteiten zou staken. Moet het vastgoed dan worden teruggeleverd aan de oorspronkelijke (bloot) eigenaar of mag de coöperatie vrij verkopen? Met andere woorden zit er een mogelijke winst in het verschiet bij het staken van de activiteiten of niet. Doordat in de basis wordt gerekend met een scenario op basis van doorexplotatie is deze vraag minder relevant. Alleen als doorexplotatie niet verplicht is en staking van de exploitatie als coöperatie opportuun kan zijn en ook kan leiden tot een vrije verkoop, zal de eventuele winst bij verkoop wel moeten worden meegenomen in de waardering. In deze situatie kan de coöperatie eventuele winsten bij verkoop te gelde maken en worden deze daardoor onderdeel van de waardering. In de praktijk zal dit echter niet vaak voorkomen.

Aandachtspunt in dezen is de regeling als op enig moment de wooncoöperatie failliet mocht gaan. De taxatie gaat uit van het uitgangspunt dat het coöperatief en tegen dezelfde (door de opdrachtgever gestelde) condities verhuurd blijft.

5.6 Subsidies

Indien de wooncoöperatie incidentele subsidies ontvangt, worden deze niet meegenomen in de waardering. Op het moment dat er een structurele subsidie wordt verstrekt en deze ook overdraagbaar is op een eventuele rechtsopvolger, moet deze wel worden meegenomen.

Subsidies kunnen betrekking hebben op eenmalige kosten (realisatie of renovatie) dan wel op de doorlopende exploitatie. De taxateur zal per situatie op basis van de beschikking een afweging moeten maken of de subsidie object- of subjectgebonden is. In het eerste geval kan deze dus mogelijk wel van invloed zijn op de waardering.

5.7 Gedeelde voorzieningen

Op het moment dat het complex naast de individuele woonruimten ook gemeenschappelijke gebruiksruimten bevat, dienen deze separaat te worden gewaardeerd. De vraag in de praktijk zal echter zijn of deze ruimten een zelfstandige kasstroom (kunnen) genereren. Op het moment dat het een gemeenschappelijke ruimte is die al is meegerekend in de puntentellingen van de individuele woonruimten, dan mag deze juist niet nog een keer separaat worden gewaardeerd. De taxateur dient hier expliciet duidelijkheid over te verschaffen in de rapportage. Aandachtspunt bij dergelijke ruimten zijn wel de eventuele (mogelijke) subsidies of tegemoetkomingen ter dekking van de realisatie of exploitatie.

Als sprake is van een dusdanig zelfstandige ruimte dat deze los kan worden verhuurd, dient deze wel separaat te worden gewaardeerd. Als sprake is van een bedrijfsruimte zal deze ook als zodanig moeten worden beoordeeld. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen middenstandsbedrijfsruimte (ex BW 7: 290) of overige bedrijfsruimten (ex BW 7: 230a). De btw kan in dat geval een aandachtspunt worden.

5.8 Overdrachtsbelasting

Het complex van een wooncoöperatie valt in principe onder het basistarief van de overdrachtsbelasting oftewel 10,4% anno 2023. Het verlaagde tarief voor woningen voor eigen bewoning is niet van toepassing¹¹. Het wordt in die zin over één kam geschoren met beleggingsvastgoed. Een uitzondering hierop geldt voor wooncoöperaties die woningen van corporaties overnemen. Daar geldt wel het gereduceerd tarief tot 2%.

5.9 Overige fiscale aspecten

In een taxatie wordt dus geen rekening gehouden met specifieke fiscale regelgeving betreffende de vennootschapsbelasting of inkomstenbelasting. Een taxateur is normaliter ook niet competent als fiscalist maar zal in voorkomende gevallen doorverwijzen naar de specialist betreffende de faciliteiten die samenhangen met het getaxeerde vastgoed.

Alle bedragen die in de waardering worden gebruikt zijn daarom, voor zolang het om wonen gaat, zonder omzetbelasting (btw). Tenzij anders vermeld, wordt ervan uitgegaan dat bij verhuur en verkoop de vrijstelling van omzetbelasting van toepassing is, tenzij uit de waardering van de individuele onroerende zaak anders blijkt. Voor wat betreft de btw op de verhuur gelden dezelfde regels als voor alle woonruimten voor permanente bewoning. Dat betekent dat de verhuur van woningen is vrijgesteld van btw en de btw op kosten en investeringen niet verrekend kan worden en dus als kosten drukt op de exploitatie. Bij het maken van (vastgoed)berekeningen moet derhalve altijd worden gerekend met een huuropbrengst zonder btw en de eventuele kosten inclusief btw.

11. Staatsblad 2021, 357 | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen (officielebekendmakingen.nl)

Een van de kenmerken van een wooncoöperatie is dat zij geen winstoogmerk heeft en dat eventuele overschotten in de exploitatie ten gunste moeten komen van de doelen van de coöperatie zelf. Dit betekent dat alle resultaten van een coöperatie weer worden geïnvesteerd in het vastgoed zelf. Derhalve is dus ook geen sprake van een onderneming in fiscale zin. De wooncoöperatie zal normaliter geen diensten verlenen die belast moeten worden met btw en valt normaliter (voor het wonen-gedeelte) ook buiten de vennootschapsbelasting.

Of er sprake is van een ideële grondslag dan wel een initiatief gericht op specifieke groepen uit de samenleving is voor de waardering niet relevant. Deze richtlijn is overigens expliciet niet van toepassing bij het vaststellen van de Waarde in het economisch verkeer volgens de wet WOZ. Hiervoor geeft de WOZ een dwingend kader welke per definitie uitgaat van een vastgoed welke onverwijld en onbezwaard in gebruik kan worden genomen.

5.10 Risicoparagraaf

Een gebouw van een wooncoöperatie is feitelijk een soort tussenvorm tussen een corporatiecomplex en een privaat beleggingsobject. De wooncoöperatie brengt geen bijzondere beleggingsrisico's met zich mee anders dan dat door-exploitatie het uitgangspunt is. Wel moet de taxateur zeer helder en duidelijk zijn over eventuele beperkingen welke van kracht zijn dan wel worden bij de realisatie en exploitatie van het complex zoals in de voorgaande paragrafen benoemd. De betrokkenheid van de bewoners en het bestuur zouden juist meer garantie moeten bieden voor continuïteit van de exploitatie mits sprake is van een gedegen bedrijfsvoering door de wooncoöperatie. Vanuit dat perspectief verdient het aanbeveling dat de taxateur zich ook een beeld vormt van de organisatiegraad van de wooncoöperatie. De uiteindelijke rendementseis van een investeerder zal door de bijzondere omstandigheden daardoor ook af (kunnen) wijken van reguliere verhuurde wooncomplexen.

Colofon

Augustus 2023

Coverafbeelding: wooncoöperatie De Nieuwe Meent (afbeelding Time to Access)

Deze publicatie is tot stand gekomen in opdracht en dankzij een bijdrage van Platform31. Inhoudelijk is de publicatie gemaakt door een werkgroep onder leiding van Gerben Kamphorst (Genoeg Ruimte) en bestond de werkgroep uit de volgende leden:

- Joël Scherrenberg MBA MRICS RT (hoofdauteur)
- Gerben Kamphorst, Genoeg Ruimte (voorzitter)

Met medewerking van:

- Els Le Large, Royal Haskoning DHV
- Jasper Klapwijk, Kantelingen
- Ingrid de Moel, Bouwstenen voor Sociaal
- Frank Wassenberg, Platform31

De definitieve versie is tot stand gekomen na een consultatie waarbij diverse partijen waardevolle aandachtspunten c.q. aanvullingen hebben ingebracht. Onze dank voor de reacties van:

- VNG
- Rabobank
- Nederlandse Vereniging van Banken
- Allard Knook, Head Public Sector Legal and Partner bij PwC, hoogleraar Universiteit Utrecht
- Cooplink
- Bernard Smits, Bestuurder woningcorporatie WBVG, bestuurslid Cooplink
- Warren van Hoof, Adviseur bij Van Nimwegen
- Peter Overwater
- KNHM Foundation
- Guido Mertens Advies