

Datum : 15 januari 2019

Van : KETENTEAM SBR-WONEN, BZK, AW EN WSW

Onderwerp : DEFINITIES ONDERHOUD EN BEHEER TEN BEHOEVE VAN BELEIDSWAARDEBEPALING EN JAARREKENING

Beste lezer,

Aanleiding

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". Voldoende aanleiding om de definities verder aan te scherpen. In dit memo is hier een voorstel voor gedaan, daarbij ten volle realiserend dat er altijd een grijs gebied is en zal blijven. Doelstelling voor deze aanscherpingen is dan ook niet om dit grijze gebied te elimineren, maar wel om de nu aanwezige ruimte te verkleinen. Dit voorstel ziet op toepassing verslagjaar 2019 voor de beleidswaarde en de jaarrekening. Daarnaast is voor zowel de onderhouds- als de beheerkosten een paragraaf toegevoegd met daarin nadere guidance voor de verwerking in de winst en verliesrekening.

Afstemming

Vanuit SBR Wonen wordt dit memo breed afgestemd bij verschillende partijen. Dit memo is afgestemd tussen BZK, WSW, Aw en besproken met een delegatie van accountants. Dit memo wordt nu 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. Daarbij loopt er afstemming met de auteur van de Vastgoed TaxatieWijzer Exploitatieuitgaven om de aangescherpte definitie hier ook in mee te nemen.

Definitie onderhoudsuitgaven

Uitgaven onderhoudsactiviteiten (in beleidswaarde)

Hier worden de onderhoudsuitgaven gepresenteerd die zijn gerelateerd aan het vastgoed in exploitatie. De onderhoudsuitgaven betreffen de uitgaven om een verhuurbare eenheid in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, zonodig 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 3 op bouwdeelniveau voor alle bouwdelen conform NEN2767 of vergelijkbaar).

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.

In de onderhoudsuitgaven zijn wel de uitgaven voor groot onderhoud verwerkt, zoals de vervanging van daken, voegwerk en kozijnen. 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.

Uitgaven met als doel het technisch of functioneel *verbeteren* van een gebouw ofwel naar een *hoger niveau brengen* / toekomstige *prestatie eenheden toevoegen* (bijvoorbeeld verduurzamen naar energieneutraal, aanpassingen in de plattegrond of toevoegen van niet reeds in het object aanwezige installaties zoals zonnepanelen), worden aangemerkt als investering.

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 een inschatting te worden gemaakt van het percentage van de uitgaven dat redelijkerwijs overeenkomt met de uitgaven voor onderhoud resp. verbetering.

Onderscheid onderhoud en verbeteringen:

Onderhoud (uit de operationele kasstroom), wordt door corporaties vaak nader aangeduid als:

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

Verbeteringen / toekomstige prestatie eenheden toevoegen (uit de kasstroom (des)investeringsactiviteiten), betreffen:

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

Enkele voorbeelden:

- Als in een bestaand verhuurobject met cv-installatie deze installatie wordt vervangen, dan is dit ten laste van de operationele kasstroom. Als in een bestaand verhuurobject zonder cv-installatie alsnog een cv wordt aangelegd dan is dit ten laste van de kasstroom (des)investeringsactiviteiten (het is een geriefverbetering / het toevoegen van een toekomstige prestatie eenheid ten opzichte van de huidige staat van het object). 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.
- Als in een bestaand verhuurobject de keuken wordt vervangen dan is dit ten laste van de operationele kasstroom. Als in een bestaand verhuurobject een keuken wordt verplaatst of uitgebreid dan zijn de meerkosten ten laste van de kasstroom (des)investeringsactiviteiten (het is een verbetering (uitbreiding) ten opzichte van de oorspronkelijke staat van het object / er worden prestatie-eenheden toegevoegd).
- Als in een bestaand verhuurobject na 40 jaar het dak wordt vervangen dan is dit ten laste van de operationele kasstroom. NB: Indien in die situatie er voor wordt gekozen om extra functies aan het object toe te voegen zijn die extra functies een verbetering. In dat geval is het meerdere te zien als verbetering (ten opzichte van de oorspronkelijke (verwachte) onderhoudsuitgaven van het object). Als in een bestaand verhuurobject bijvoorbeeld een (dak)isolatie of een dakkapel wordt toegevoegd dan is dit ten laste van de kasstroom (des)investeringsactiviteiten (het is een verbetering / toevoeging van een toekomstige prestatie eenheid ten opzichte van de oorspronkelijke staat van het object). Datzelfde geldt voor het vervangen van enkel glas voor dubbel of triple/hr++ glas.

Verder geldt dat de onderhoudsuitgaven in exploitatie alleen de betaalde of toekomstige betalingen voor materiaal omvatten en de manuren die het kost om het onderhoud daadwerkelijk uit te voeren. Personeelsuitgaven van de eigen werkorganisatie (technische dienst) danwel uitgaven voor een externe onderhoudsdienst, beiden voorzover die andere werkzaamheden dan onderhoud uitvoeren, dienen niet te worden meegerekend in de onderhoudsuitgaven. Deze personeelsuitgaven vallen onder de noemer "technische beheer" en horen bij de post "lasten verhuur en beheeractiviteiten".

De onderhoudsnorm wordt bepaald voor de lange termijn horizon van de meerjarenonderhoudsbegroting. Deze dient minimaal een horizon van 10 jaar te bestrijken.

Lasten onderhoudsactiviteiten (in jaarrekening)

Hier worden de onderhoudsuitgaven gepresenteerd die overeenkomstig de definitie van "uitgaven onderhoudsactiviteiten (in beleidswaarde)" 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".

Uitgaven achterstallig onderhoud (in beleidswaarde)

De kosten voor toekomstig te verrichten achterstallig onderhoud (herstel van technische gebreken aan gebouwdelen die een hogere conditiescore hebben dan 3 conform NEN 2767 of vergelijkbaar en noodzakelijk vervanging van elementen als gevolg van een wettelijke beperkingen, zoals de vervanging van asbest) dienen bij de bepaling van de beleidswaarde 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 in de beleidswaarde gelijk is aan de kosten van achterstallig onderhoud in de marktwaarde, tenzij er in de post achterstallig onderhoud van de marktwaarde aanvullende investeringen zijn opgenomen bovenop bovenstaande definitie.

Lasten achterstallig onderhoud (in jaarrekening)

De uitgaven voor het verhelpen van achterstallig onderhoud zullen leiden tot een toename van de beleidswaarde, immers de aftrekpost voor achterstallig onderhoud zal komen te vervallen en een nieuwe reservering hiervoor zal niet nodig zijn. Derhalve is in dergelijke gevallen sprake van een investering (toevoegen van toekomstige prestatie eenheden). De uitgaven van uit te voeren achterstallig onderhoud dienen daarom, indien en voorzover meegenomen in de aftrek op de beleidswaarde einde voorgaand boekjaar, in de meerjaren begroting opgenomen te worden ten laste van de kasstroom (des) investeringsactiviteiten.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Uitgaven verhuur en beheeractiviteiten (in beleidswaarde)

Onder deze categorie vallen de uitgaven die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Het betreft de (veelal personeels)kosten van vastgoedsturing (inclusief huur- en onderhoudsbeleid) en vastgoedbeheer (inclusief verhuur en aansturing onderhoud). De uitgaven aan verhuur en beheeractiviteiten moeten in de beleidswaarde op basis van een verdeelsleutel worden toegerekend aan de individuele vastgoedobjecten.

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). Beide typen beheeractiviteiten vallen onder de uitgaven verhuur en beheeractiviteiten. 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 Onderhoudsbeleid Huurbeleid Betaalbaarheid- en bereikbaarheid Hold – Sell analyses Prestatiemeting op basis budgetten (Licentie)kosten systemen	Onderhoud toetsen (challengen) 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

Onder de beheerkosten vallen niet de kosten die samengaan met:

- 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 en RvC en management die bezig zijn met de organisatie en de mensen en niet primair het vastgoed.
- De administratieve verplichtingen en verslagleggingskosten die met die organisatie gepaard gaan zoals accountants- en taxatiekosten.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten (in jaarrekening)

Hier worden de uitgaven voor verhuur en beheeractiviteiten gepresenteerd die overeenkomstig de definitie van "uitgaven verhuur en beheeractiviteiten (in beleidswaarde)" in het betreffende boekjaar zijn gerealiseerd. De niet objectgebonden kosten / algemene organisatie kosten worden opgenomen in de post *Overige organisatiekosten*. In de toelichting moet een uiteenzetting worden opgenomen op welke wijze de kosten zijn verdeeld naar de verschillende posten.

De lasten verhuur en beheeractiviteiten worden in de jaarrekening op basis van een verdeelsleutel toegerekend aan de DAEB en de niet-DAEB activiteiten.

Overige directe operationele uitgaven exploitatie bezit (in beleidswaarde)

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;



- saneringsheffing;
- overige belastingen en heffingen;
- verzekeringskosten;
- erfpacht.

De overige directe operationele uitgaven exploitatie bezit moeten in de beleidswaarde op basis van een verdeelsleutel worden toegerekend aan de individuele vastgoedobjecten.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit (in jaarrekening)

Hier worden de uitgaven voor verhuur en beheeractiviteiten gepresenteerd die overeenkomstig de definitie van "overige directe operationele uitgaven exploitatie bezit (in beleidswaarde)" in het betreffende boekjaar zijn gerealiseerd. De lasten overige directe operationele lasten exploitatie bezit worden in de jaarrekening op basis van een verdeelsleutel toegerekend aan de DAEB en de niet-DAEB activiteiten.