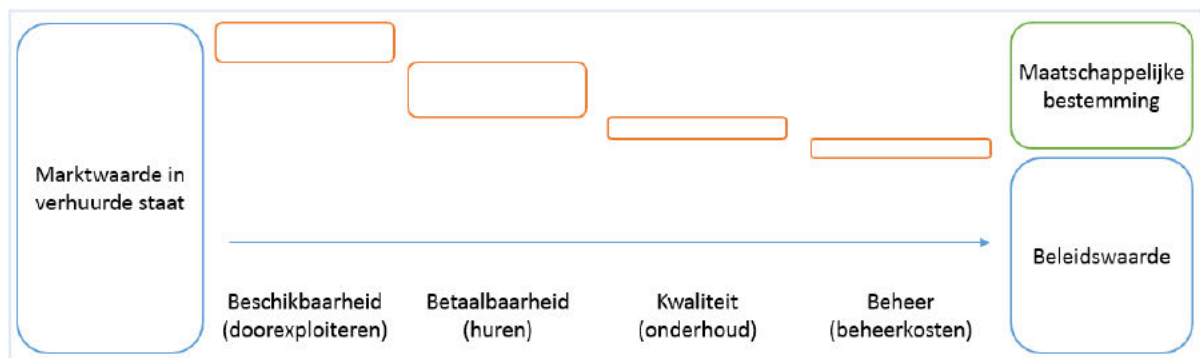


Bijlage 1: Beschrijving berekening beleidswaarde

De beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF berekening van de marktwaarde. De (lagere) waarde die ontstaat is de 'Beleidswaarde'. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijk bestemming'. Figuur 1 geeft visueel de stappen weer van marktwaarde naar beleidswaarde. Hieronder wordt nader toegelicht op welk vastgoed de beleidswaarde van toepassing is, een verdere verdieping van de vier stappen, en tot slot aanvullende informatie met betrekking tot de berekening.



Figuur 1: van marktwaarde naar beleidswaarde

Beleidswaarde van toepassing op woongelegenheden

Voor toepassing op basis van het type vastgoed wordt aangesloten bij de definities die zijn opgenomen in het handboek marktwaardering. De beleidswaarde is van toepassing op zelfstandige woongelegenheden (EGW, MGW en extramurale zorgeenheden) en onzelfstandige woongelegenheden (studenteneenheden).

Voor niet-woongelegenheden en intramuraal vastgoed wordt verondersteld dat de beleidswaarde gelijk is aan de marktwaarde. Voor niet-woongelegenheden en intramuraal vastgoed is de marktwaarde dus de waarde die bedrijfswaarde vervangt in de LTV en solvabiliteit. Niet-woongelegenheden betreft de categorieën: bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG), en parkeergelegenheden.

De beleidswaarde (+marktwaarde voor niet-woongelegenheden en intramuraal vastgoed) wordt bepaald voor het totaal van de corporatie (dus DAEB TI, niet-DAEB TI en geconsolideerde verbindingen).

Stappen van marktwaarde naar beleidswaarde

Stap 0: marktwaarde in verhuurde staat

Het startpunt voor het bepalen van de beleidswaarde is de marktwaarde in verhuurde staat (kosten koper) conform balans in de jaarrekening. Dit kan zowel een basis als een full versie betreffen.

Stap 1: beschikbaarheid (doorexploiteren)

Voor de gehele portefeuille wordt het doorexploiteerscenario uit de marktwaardeberekening afgedwongen. Het verschil van de uitkomst van deze stap met de marktwaarde in stap 0 is de afslag voor beschikbaarheid.

Eindwaarde

In het doorexploiteerscenario wordt een eindwaarde verondersteld op basis van doorexploiteren met een voortdurende looptijd (conform methodiek beschreven in paragraaf 5.2.18.3 in het handboek). Indien in de full-versie gebruik wordt gemaakt van een exit yield wordt deze vervangen door de methodiek met een voortdurende looptijd op basis van de kasstromen bepaald in de full-versie.

Het verschil van de uitkomst van deze stap met de uitkomst uit stap 0 is de afslag voor beschikbaarheid.

Stap 2: betaalbaarheid (huur)

Met de uitkomst van stap 1 als uitgangspunt wordt in deze stap in het doorexploiteerscenario de markthuur vervangen door streefhuur (ook wel beleidshuur). De streefhuur wordt net als de markthuur op vhe-niveau vastgelegd in de objectgegevens. De streefhuur is de huur die bij mutatie van huurder wordt vastgesteld conform beleid van de corporatie en rekening houdend met wet- en regelgeving. De streefhuur is logischerwijs gelijk aan de streefhuur die ook in de meerjarenkasstroombegroting (dPi) wordt gehanteerd.

Correctie afkoop erfpacht.

Indien in stap 0 een afkoopsom voor erfpacht is opgenomen die niet van toepassing is in het doorexploiteer scenario in combinatie met de (sociale) streefhuur, mag dit in deze stap worden gecorrigeerd. In stap 2 wordt verondersteld dat de jaarlijkse canon (indien van toepassing bij een doorexploiteer scenario met sociale streefhuur) wel in de waarde blijft opgenomen.

Indien de totale CW erfpacht extracomptabel in de marktwaarde is bepaald, mag dit ook extracomptabel worden gecorrigeerd in deze stap. Uiteraard dient zowel de bepaling in de marktwaarde als de correctie wel goed te kunnen worden onderbouwd.

Het verschil van de uitkomst van deze stap met de uitkomst uit stap 1 is de afslag voor betaalbaarheid.

Stap 3: kwaliteit (onderhoud)

Het eigen onderhoudsbeleid kan afwijken van de in de marktwaarde gehanteerde marktnormen. In deze stap worden de componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud uit de DCF-berekening vervangen door een nominale (gecorrigeerd voor inflatie) eigen onderhoudsnorm. De norm is gebaseerd op de langjarige onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding.

Definitie onderhoud

De definitie van de onderhoudsnorm vanuit het eigen beleid is gelijk aan de definitie gehanteerd in de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst en verliesrekening in de rubriek 'Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille' (zie ook Handleiding voor het toepassen van de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening bij corporaties verslagjaar 2017).

Achterstallig onderhoud

De full waardering van de marktwaarde bevat de mogelijkheid tot het opnemen van achterstallig onderhoud. Dit is opgevoerd in combinatie/relatie tot de jaarlijkse onderhoudsnorm in de marktwaarde. Wanneer de corporatie haar langjarige beleidsonderhoudsnorm opvoert kan dit tot mogelijke dubbelingen

leiden, wanneer het eigen onderhoudsbeleid elementen bevat die reeds in de waardering onder achterstallig onderhoud zijn gecorrigeerd op de waarde. De corporatie dient in dat geval de post achterstallig onderhoud te corrigeren voor elementen die reeds in beleidsonderhoudsnorm zijn opgenomen.

Verdubbeling onderhoud in eindwaarde

Conform het handboek modelmatig waarderen wordt in de eindwaardeberekening verondersteld dat vanaf het 16e jaar de kosten voor instandhoudingsonderhoud met 100% worden verhoogd. Voor de beleidswaarde wordt in de eindwaarde het minimum van 2 maal de marktconforme onderhoudsnorm of 2 maal de beleidsonderhoudsnorm verondersteld.

Het verschil van de uitkomst van deze stap met de uitkomst uit stap 2 is de afslag voor kwaliteit.

Stap 4: beheer

Het exploiteren van de sociale woningvoorraad zorgt naast de reguliere beheerkosten mogelijk voor extra uitgaven ten behoeve van exploitatie en (vastgoed gerelateerde) leefbaarheid. Beheer kan afwijken van de bij de marktwaarde gehanteerde marktnormen. Deze stap vervangt de volgende componenten uit de DCF-berekening met een beheernorm die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer en leefbaarheid in de 15-jaars DCF periode:

- Beheerkosten
- Belastingen
- Verzekeringen
- Overige zakelijke lasten

De definitie van de beheernorm vanuit het eigen beleid is gelijk met de definitie gehanteerd als het totaal van de posten 'Lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de functionele winst en verliesrekening aan het 'Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille' minus de verhuurderheffing en erfpachtcanon (zie ook Handleiding voor het toepassen van de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening bij corporaties verslagjaar 2017). De verhuurderheffing en erfpachtcanon zijn al in het doorexploiteerscenario ingerekend en zouden anders dubbel worden ingerekend.

Het verschil van de uitkomst van deze stap met de uitkomst uit stap 3 is de afslag voor beheer.

De uitkomst van deze stap is de beleidswaarde.

Bijlage 2: Toelichting gegevens uitvraag beleidswaarde 1 oktober

In december 2017 presenteerden Aw en WSW de opzet van het nieuwe beoordelingskader, met onder meer de beoordelingscriteria voor het beoordelen van de financiële continuïteit. In de beoordelingscriteria voor financiële continuïteit vervangen Aw en WSW de bedrijfswaarde door beleidswaarde. De beleidswaarde sluit aan op de methodiek van marktwaarde in verhuurde staat, waarin in vier eenduidige stappen de verantwoording van de maatschappelijke opgave ten opzichte van de marktwaarde inzichtelijk wordt gemaakt.

Zoals in de presentaties van december aangekondigd, zullen Aw en WSW medio 2018 eenmalig aanvullende gegevens vragen om de risico's van implementatie van de overgang voor Aw en WSW en corporaties te verminderen en de administratieve lasten beperkt te houden. Met de aanvullende gegevens kunnen Aw en WSW de risicomodellen ijken en een definitieve normstelling bepalen voor beoordeling van de begroting per dPi2019. Daarnaast kunnen de aanvullende gegevens uw corporatie helpen bij inzicht in de maatschappelijke opgave ten opzichte van de marktwaarde en overgang naar beleidswaarde.

Welke aanvullende gegevens?

De beleidswaarde sluit aan op de methodiek en het rekenmodel van de marktwaarde in verhuurde staat. In het [beoordelingskader](#) is beschreven hoe iedere stap bepaald moet worden om vanuit de marktwaarde de beleidswaarde te bepalen. In de dVi2017 wordt reeds de volkshuisvestelijke bestemming uitgevraagd waarin u de gegevens van de eerste twee stappen voor de DAEB-portefeuille al heeft verantwoord. Om een analyse te maken voor de totaalportefeuille vragen wij u om de volgende aanvullende gegevens:

- de effecten uit het beleid voor onderhoud
- de effecten uit het beleid voor beheer
- de effecten voor de niet-DAEB-portefeuille

Om de effecten goed te kunnen analyseren en om het aantal wedervragen aan de corporatie te beperken, vragen wij aanvullend met welke huur-, onderhoud- en beheerniveaus de stappen zijn bepaald.

De methode voor het bepalen van de beleidswaarde is gelijk aan de beschrijving uit het beoordelingskader. Om de definities en de stappen voor deze uitvraag te verduidelijken is een nadere toelichting opgesteld.

Mede op basis van feedback van corporaties is hier ook een beschrijving opgenomen hoe moet worden omgegaan met effecten op erfpacht en achterstallig onderhoud.

Hoe moet ik aanleveren?

Het aanleveren van de gegevens zal plaatsvinden via het versturen van een Excel bestand. De opzet van de uitvraag is opgenomen in bijgevoegd Excel-bestand. Wij zijn op dit moment nog bezig om het bestand gebruiksvriendelijker te maken. Binnenkort zullen wij het definitieve bestand publiceren met aanvullende instructies voor verzending.

Wanneer moet ik aanleveren?

De gegevens dienen *uiterlijk 1 oktober* te worden aangeleverd. Wij stellen het op prijs als u mogelijk eerder kan indienen. U heeft dan zelf mogelijk eerder inzicht in de eerste uitkomsten en wij kunnen dan al eerder met de analyse beginnen.