



Rijksoverheid

Beleidskompasformulier voor internetconsultatie



 **Beleidskompas**

1. Wie zijn belanghebbenden en waarom?

Hulpvragen

- Wie zijn direct of indirect belanghebbenden bij het betreffende vraagstuk?

Woningcorporaties, software leveranciers van woningcorporaties op het terrein van waardebeoordeling van het bezit, de Autoriteit woningcorporaties (Aw), het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), Aedes (de vereniging van woningcorporaties), Vereniging van Nederlandse Gemeenten.

- Wie beschikken er over relevante kennis over en ervaring met het vraagstuk?

Idem als hierboven, met dien verstande dat de kennis en ervaring verschillende invalshoeken kent. Woningcorporaties gebruiken de betreffende methodiek om de beleidswaarde van hun bezit te bepalen. Dat doen zij door kenmerken van hun bezit te verwerken in softwareprogramma's die zij hebben aangeschaft van leveranciers. De leveranciers verwerken de rekenregels in hun programma's. De Aw en het WSW gebruiken de uitkomsten van de berekening voor hun rol als toezichthouder resp. burger. Aedes vertegenwoordigt de woningcorporatiesector in de gesprekken over de voorgenomen aanpassingen aan de methodiek.

- Op welke wijze zijn belanghebbenden tot nu toe in de verschillende fasen van het beleidstraject betrokken?

Medio 2022 is er een evaluatieonderzoek uitgevoerd door SEO, in opdracht van het ministerie van BZK. Het ministerie van BZK heeft een begeleidingscommissie opgericht met daarin naast het ministerie ook Aedes, de Aw en het WSW. Tijdens het onderzoek zijn ook woningcorporaties en softwareleveranciers in de gelegenheid gesteld input te geven. Na afronding van het onderzoek is een traject gestart om op basis van de uitkomsten van de evaluatie te komen tot breed gedragen verbetervoorstellen voor zowel de marktwaarde als de beleidswaarde. In juli 2023 is er een brief aan de Tweede Kamer gestuurd waarin in wordt gegaan op de voorgenomen wijzigingen bij de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het bezit van woningcorporaties. Voorliggende wijziging heeft betrekking op de beleidswaardeberekening.

2. Wat is het probleem?

Hulpvragen

- a) Wat is het probleem?

Het probleem is dat de huidige methodiek om de beleidswaarde te bepalen, onvoldoende recht doet aan de praktijk van de woningcorporaties. Er wordt onder andere gebruik gemaakt van een disconteringsvoet die meer past bij de markt dan bij de

gereguleerde sociale huursector. Daarnaast is er een aantal andere elementen van de methode die om aanpassing vraagt. Met de voorgenomen wijzigingen wordt beoogd een meer herkenbare en stabielere beleidswaarde te creëren.

b) Wat zijn de oorzaken van het probleem?

De huidige methode voldoet niet (meer). Er is enkele jaren geleden een methodiek geïntroduceerd voor het berekenen van de beleidswaarde. Uit een evaluatie blijkt dat er verbetermogelijkheden zijn in deze methodiek.

c) Wat is de omvang van het probleem?

Het probleem heeft in meer of mindere mate betrekking op alle woningcorporaties. Zij zijn wettelijk verplicht om de marktwaarde en beleidswaarde van hun bezit te bepalen. Met de huidige methodiek, die op onderdelen onvoldoende recht doet aan de praktijk van de woningcorporaties, zijn de uitkomsten niet voldoende herkenbaar, te volatiel en minder waardevol voor de vastgoedsturing.

d) Wat is het huidige beleid en wat heeft de evaluatie opgeleverd?

Zoals hierboven reeds aangegeven is het huidige beleid om gebruik te maken van een disconteringsvoet voor het contant maken van toekomstige investeringen die meer passend is voor een marktpartij dan een woningcorporatie die actief is in de gereguleerde sociale huursector. Daarnaast wordt in de huidige methodiek gebruik gemaakt van een oneindige exploitatie. In de nieuwe methodiek wordt deze begrenst. Tot slot wordt in de huidige methodiek gebruik gemaakt van een inschatting van onderhoudsinvesteringen op basis van een fictie. In de gewijzigde methodiek wordt onderhoud ingerekend op basis van verplichte investeringen dan wel reeds genomen investeringsbesluiten.

e) Wat gebeurt er als de overheid niets doet (Nuloptie)? Wat rechtvaardigt overheidsinterventie?

De nuloptie betekent dat woningcorporaties, de toezichthouder, de burger en andere belanghebbenden gebruik blijven maken van een methodiek voor de bepaling van de beleidswaarde die geen recht doet aan de woningcorporatiepraktijk en niet herkenbaar is voor de woningcorporaties. Daardoor verliest het waardebegrip een groot deel van haar nut.

3. Wat is het beoogde doel?

Hulpvragen

a) Wat zijn de beleidsdoelen?

De beleidsdoelen zijn om te komen tot een beter herkenbare beleidswaarde, waarmee meer recht wordt gedaan aan de kenmerken van de sociale huursector en de

daadwerkelijke investeringen en levensduur waar woningcorporaties mee te maken hebben.

- b) Aan welke [duurzame ontwikkelingsdoelen \(sustainable development goals, SDG's\)](#) en [brede welvaartsuitkomsten](#) dragen de doelen bij?

Een andere methodiek om de beleidswaarde te bepalen die meer past bij de sociale huursector en daarmee minder de volatiliteit van de markt in zich draagt, kan bijdragen aan stabielere investeringscondities voor de woningcorporaties. Dit kan een effect hebben op het realiseren van de doelen uit de Nationale Prestatieafspraken.

4. Wat zijn opties om het doel te realiseren?

Hulpvragen

- a) Wat zijn kansrijke aangrijpingspunten om het doel te realiseren?

Het Handboek Marktwaardering, bijlage 2 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) schrijft voor hoe de marktwaarde en beleidswaarde moeten worden berekend. Het aanpassen van deze RTIV bijlage is de enige mogelijkheid om het doel te realiseren.

- b) Wat zijn, gegeven de aangrijpingspunten, kansrijke beleidsopties?

N.v.t.

- c) Wat is de beleidstheorie per kansrijke beleidsoptie?

N.v.t.

5. Wat zijn de gevolgen van de opties?

Hulpvragen

- a) Wat zijn de verwachte gevolgen per beleidsoptie?

N.v.t. Er zijn geen verschillende beleidsopties.

- b) Welke verplichte toetsen zijn van toepassing en wat zijn daarvan de uitkomsten?

N.v.t.

6. Wat is de voorkeursoptie?

Hulpvragen

a) Wat is het voorstel?

Het voorstel behelst het Handboek Marktwaarding (bijlage 2 RTIV) aan te passen. Daarmee wordt de verplichte berekeningswijze van de beleidswaarde aangepast conform de hierboven genoemde wijzigingsvoorstellen.

b) Hoe houdt het voorstel rekening met:

- [Doeltreffendheid](#) en [doelmatigheid](#);
- Uitvoerbaarheid voor alle relevante partijen (inclusief [doenvermogen](#), [regeldruk](#) en [handhaving](#));
- Brede maatschappelijke impact?

De regeldruk die samenhangt met de wijziging wordt nog in kaart gebracht, maar de inschatting vooraf is dat de gevolgen beperkt zijn. De verwachting is dat de wijziging in de methodiek leidt tot een beter en meer bruikbaar waardebegrip, waarmee er ook een doeltreffender methodiek wordt gerealiseerd. De uitvoerbaarheid wijzigt niet. De woningcorporaties zijn reeds verplicht om een beleidswaarde te berekenen. De wijze waarop deze berekening tot stand komt zal op een aantal onderdelen wijzigen. De methodiek blijft grotendeels ongewijzigd.

c) Wat zijn de risico's en onzekerheden van dit voorstel?

N.v.t.

d) Hoe ziet de voorgenomen [monitoring en evaluatie](#) eruit?

Op basis van de uitkomsten van de wijzigingen, zal na enkele jaren worden gezien of de beoogde doelen zijn gerealiseerd.