

Regeling van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van [PM] 2023, tot wijziging van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 teneinde de bijlage 2 bij die regeling te vervangen vanwege actualisering van het handboek markwaardering

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening;

Gelet op artikel 31, derde en vierde lid, Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting;

Besluit:

ARTIKEL I

Bijlage 2 van de **Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015** wordt vervangen door de bijlage bij deze regeling.

ARTIKEL II

Deze regeling treedt in werking met ingang van 1 januari 2024.

Deze regeling zal met de toelichting in de Staatscourant worden geplaatst.

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

H.M. de Jonge

BIJLAGE BIJ ARTIKEL I

Bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015

Handboek modelmatig waarderen marktwaarde

Actualisatiepeildatum 31 december 2023

Toelichting

1. Inleiding

Met deze wijziging van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (hierna: RTIV) wordt een gewijzigd onderdeel van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (bijlage 2 bij de RTIV) vastgesteld. Dit onderdeel ziet alleen op de veranderde berekening van de beleidswaarde en bevat nog niet de jaarlijkse actualisatie.

Op grond van artikel 35, tweede lid, van de Woningwet waarderen toegelaten instellingen (hierna: woningcorporaties) voor de jaarrekening hun vastgoed in exploitatie op basis van de marktwaarde in verhuurde staat. Artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 schrijft voor op welke wijze deze marktwaardering plaatsvindt en biedt in de leden 3 en 4 grondslagen om een en ander bij ministeriële regeling nader uit te werken. De wijze waarop de waardering tegen marktwaarde (in verhuurde staat) van het vastgoed in exploitatie dient plaats te vinden is vervolgens vastgelegd in het als bijlage 2 bij de RTIV opgenomen Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Om te borgen dat het waarderingshandboek blijft leiden tot een waardering van de marktwaarde, wordt het handboek jaarlijks geactualiseerd. Deze wijziging ziet (nog) niet op deze jaarlijkse actualisatie.

2. Wijziging berekening beleidswaarde in Handboek modelmatig waarderen marktwaarde

In het handboek wordt voorgeschreven op welke wijze woningcorporaties de beleidswaarde van hun bezit dienen te bepalen. De beleidswaarde wordt bepaald op eenzelfde wijze als de modelmatige marktwaarde, waarbij de marktconforme uitgangspunten in de bepaling van de marktwaarde worden vervangen door de volkshuisvestelijke exploitatie-uitgangspunten van de woningcorporatie. De wijze waarop de beleidswaarde wordt bepaald vanaf verslagjaar 2024 wordt toegelicht in het handboek, zodat partijen die hiermee te maken krijgen hier tijdig kennis van kunnen nemen.

De wijzigingen in de wijze waarop de beleidswaarde in de toekomst wordt bepaald behelzen:

- Het veranderen van een disconteringsvoet die meer past bij de vrije markt naar een disconteringsvoet die past bij de taak en rol van de woningcorporaties als sociale verhuurder;
- De methodiek wordt vereenvoudigd op het punt van de looptijd van de exploitatie. De huidige methodiek gaat uit van een 'eeuwigdurende' exploitatie die in de praktijk komt op 15 jaar kasstroomraming, in combinatie met een rekenkundige eeuwigdurende eindwaarde in jaar 15. De eindwaardeformule representeert een oneindigheid van de exploitatiekastroom. Met de wijziging wordt de methodiek vereenvoudigd door dit uitgangspunt te benaderen met een looptijd van 60 jaar;
- De wijze waarop de onderhoudsnorm wordt bepaald verandert. In de huidige methodiek wordt bij de beleidswaarde gewerkt met een onderhoudsnorm die gedurende de hele levensduur van de woning gelijk blijft. In de praktijk zijn in de onderhoudskosten een aantal cycli te onderkennen, bijvoorbeeld voor schilderwerk, dak en keuken. Woningcorporaties stellen nu op basis van deze cycli een onderhoudsbegroting op en berekenen vervolgens de norm voor de beleidswaarde als een gemiddelde van de uitgaven in de toekomst. De wijziging houdt in dat niet meer een jaarlijkse gelijke norm wordt gebruikt. In plaats daarvan wordt de feitelijke onderhoudsbegroting gebruikt voor de beleidswaarde. Dit is mogelijk nu gekozen is voor een benadering met een termijn van 60 jaar. Hiermee verdwijnt een tussenstap die extra werk vergt en tegelijkertijd verdwijnt het verschil tussen woningen die op korte termijn veel onderhoud vergen en

- woningen die voorlopig minimaal onderhoud vergen. Dit maakt de controle op de beleidswaarde ook eenvoudiger;
- Tenslotte worden toekomstige noodzakelijke investeringen opgenomen in de beleidswaarde indien hier een harde verplichting voor geldt. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de afspraak uit de Nationale Prestatieafspraken¹ om uiterlijk in 2028 het overgrote deel van alle EFG-labels uit te faseren. Voor dergelijke verplichtingen zullen richtlijnen gegeven worden hoe deze meegenomen moeten worden.

3. Regeldrukeffecten

Het aanpassen van de berekening van de beleidswaarde in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (bijlage 2) heeft (PM) gevolgen voor de regeldruk, aangezien (PM)².

4. Consultatie

PM

5. Inwerkingtreding

In overeenstemming met het stelsel van vaste verandermomenten treedt deze regeling in werking met ingang van 1 januari 2024.

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

H.M. de Jonge

¹ [Nationale prestatieafspraken voor de volkshuisvesting | Home | Volkshuisvesting Nederland](#)

² Eventuele wijzigingen in de lastendruk als gevolg van de wijzigingen in de wijze waarop de beleidswaarde wordt berekend, worden momenteel nog in kaart gebracht. In de definitieve toelichting worden de uitkomsten opgenomen, alsmede de uitkomsten van de consultatie.