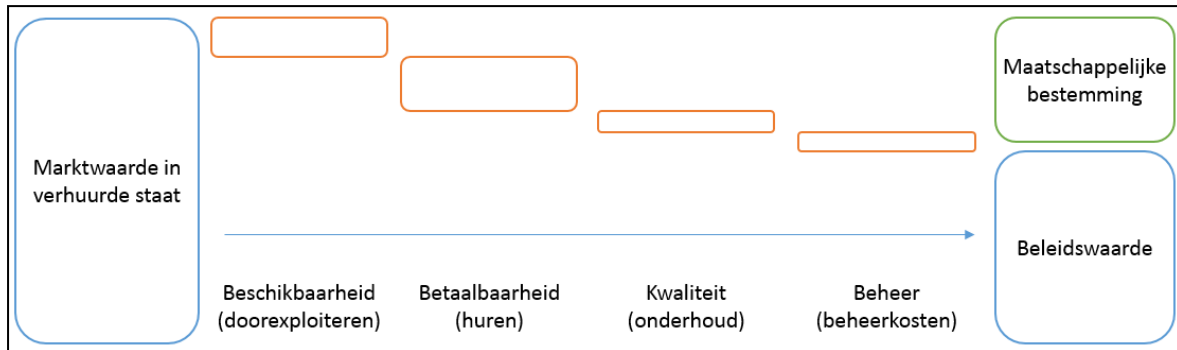


## Beleidswaarde

De beleidswaarde wordt bepaald door op vier-vijf 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 'maatschappelijke bestemming'. Figuur 3 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 over de berekening.



Figuur 13: van marktwaarde naar beleidswaarde PM vijfde stap (disconteringsvoet) toevoegen aan waterval

### Beleidswaarde van toepassing op woongelegenheden

Voor toepassing op basis van het type vastgoed wordt aangesloten bij de definities welke zijn opgenomen in dit handboek. De beleidswaarde is van toepassing op zelfstandige en onzelfstandige woongelegenheden.

Voor niet-woongelegenheden en intramuraal vastgoed (ZOG) wordt verondersteld dat de beleidswaarde gelijk is aan de marktwaarde. Niet-woongelegenheden betreft de categorieën: bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG), parkeergelegenheden en exoten/rafelranden (zie definities in Bijlage 1).

De beleidswaarde (+marktwaarde voor niet-woongelegenheden en ZOG) wordt bepaald voor het totaal van DAEB-TI, niet-DAEB TI en geconsolideerde verbindingen

### Stappen van marktwaarde naar beleidswaarde

In deze paragraaf wordt beschreven hoe stap voor stap de beleidswaarde wordt berekend. De omvang van de tussenliggende stappen - de afslagen of opslagen voor beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit ~~en~~, beheer en disconteringsvoet - dient afzonderlijk bepaald te worden. De marktwaarde minus de uitkomsten van de vijf stappen moet gelijk zijn aan de beleidswaarde.

Nu de disconteringsvoet uit de marktwaarde geen rol meer speelt in de beleidswaarde kan de beleidswaarde ook bepaald worden zonder de marktwaarde te bepalen. Alleen de rekenregels en de algemene parameters voor kostenstijgingen zijn nog (voor een deel) hetzelfde als bij de marktwaardeberekening. Vooralsnog kiezen we ervoor om wel de beleidswaarde te beschrijven in de

stappen ten opzichte van de marktwaarde. Dit voorkomt dat teksten twee keer opgenomen moeten worden, laat zien welke onderdelen van de berekeningen dubbel gebruikt kunnen worden en geeft partijen de mogelijkheid de verschillende stappen te presenteren en te analyseren. Tegelijkertijd is de waarde van de verschillende stappen relatief. Zou de aanpassing van de disconteringsvoet op een ander punt gebeuren, dan is het waarde-effect van de stappen heel anders.

### **Modelmatige of rekenkundige benadering berekening beleidswaarde en afslagen**

In de volgende paragrafen wordt meer in detail ingegaan op de stappen. In deze paragraaf wordt beschreven hoe die stappen doorlopen moeten worden. De stappen kunnen zowel rekenkundig als modelmatig worden bepaald. De rekenkundige benadering vraagt om een complex algoritme waarin van alle relevante kasstromen zowel het verschil van de kasstroom zelf, als het verschil in de eindwaarde van die kasstroom wordt bepaald.

In deze paragraaf wordt de modelmatige benadering beschreven. De waarden uit de verschillende stappen 0 tot en met 4 worden daarbij aangeduid als W0, W1, W2, W3 en W4.

- W0: De marktwaarde in verhuurde staat in stap 0 is, zowel in de basisversie als in de full versie, het maximum van de marktwaarde in een doorexploteer- en in een uitpondscenario (indien een uitpondscenario is toegestaan).
- W1: Om de waarde in stap 1 te berekenen moeten de volgende modelmatige instellingen aangepast worden:
  - Kies doorexploteer als scenario dat de waarde bepaalt.
  - Hef de correctie van de marktwaarde naar minimaal € 0 op.
  - Pas de eeuwigdurende benadering toe door de kasstromen vanaf jaar 15 door te laten lopen tot en met jaar 60.
  - Pas vervolgens geen eindwaardeberekening toe.
  - ~~○ Pas eindwaarde berekening op basis van formules eeuwigdurende benadering van het handboek toe.~~
  - Stel de overdrachtskosten in op 0%.
  - De omvang van de af- of opslag voor beschikbaarheid is dan gelijk aan W0 minus W1.
- W2: Om vervolgens de waarde in stap 2 te berekenen moeten de volgende instellingen aanvullend in het model aangezet worden:
  - Hanteer de huren conform beleidsscenario. Rekenen met de streefhuur en niet met de markthuur bij mutatie en pas de specifieke boveninflatoire huurverhoging voor de contracthuren van de beleidswaarde toe. (zie voor de huurverhoging de paragraaf over 9.2.3.2. over huurstijging contracthuur).
  - Pas de correctie erfpacht conform het beleidsscenario toe (bij erfpacht kan die correctie afwijken van de correctie voor de marktwaarde).
  - De omvang van de af- of opslag voor betalbaarheid is dan gelijk aan W1 minus W2.
- W3: Om vervolgens de waarde in stap 3 te berekenen moeten de volgende instellingen aanvullend in het model worden aangezet:
  - Hanteer onderhoud conform beleidsscenario. Dit impliceert de volgende zaken:
    - Het model rekent met een onderhoudsbedrag per vrede onderhoudsbegroting per jaar conform het beleid.

- Dit onderhoudsbedrag is inclusief mutatieonderhoud. Mutatieonderhoud moet daarom in de beleidswaarde berekening op nul worden gezet.
  - Pas indien nodig achterstallig onderhoud aan. Dit bedrag kan in een beleidsscenario afwijken van een in het marktwaardescenario opgevoerd bedrag. Hierin worden ook de verplichtingen voor EFG-labels opgenomen.
  - Minimum van markt of beleidsonderhoud is niet meer van toepassing. Aanpassing van beleidsonderhoud betekent ook automatisch beleidsonderhoud in de eindwaarde.
    - De omvang van de af- of opslag voor kwaliteit is dan gelijk aan W2 minus W3.
- W4: om de waarde in stap 4 te berekenen moeten de volgende instellingen aanvullend in het model worden aangezet:
  - Hanteer beheer conform beleidsscenario. Dit impliceert:
    - Het model rekent met een bedrag voor beheer per vhe per jaar conform het beleid.
    - In de beleidswaarde vervangt deze post meerdere posten in de marktwaarde, namelijk beheerkosten én de posten belastingen, heffingen en verzekeringen en overige zakelijke lasten (paragraaf 5.2.6.4). De laatste post moeten daarom op nul gezet worden.
      - De omvang van af- op opslag voor beheer is dan gelijk aan W4 minus W3.
  - W5: om de waarde in stap 5 te berekenen moet de volgende instelling in het model aanvullend worden aangezet:
    - Vervang de marktdisconteringsvoet door een sociale disconteringsvoet.

De uitkomst van de laatste stap is tevens de beleidswaarde en de vergelijking  $W4 - W5 = W0 - \text{afslag beschikbaarheid} - \text{afslag betaalbaarheid} - \text{afslag kwaliteit} - \text{afslag beheer}$  zal sluitend zijn.

Let op: de volgorde van de stappen is van belang. Wijziging in de volgorde leidt voor afslagen tot een ander resultaat.

#### **Let op:**

Hou rekening met het feit dat de boveninflatoire opslag huurstijging voor de beleidswaarde vrij kan worden opgevoerd mits deze opslag kleiner of gelijk is aan in de tabel 24 van dit handboek opgenomen opslagen. Zie hiervoor paragraaf 5.2.7 van dit handboek.

#### **Let op:**

Voor de beleidswaarde geldt dat de overdrachtskosten 0 zijn. Dit geldt zowel voor de berekening van de beleidswaarde k.k., als voor de eindwaarde k.k. Het effect van geen overdrachtskosten komt tot uitdrukking in de afslag beschikbaarheid. Dit impliceert dat deze afslag negatief kan zijn als de marktwaarde voorkomt uit het doorexploiteerscenario.

#### **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, onderscheiden naar DAEB-TI, niet-DAEB-TI en

geconsolideerde verbindingen. Dit kan zowel een basis als een full versie betreffen.

### **Stap 1: beschikbaarheid (doorexploiteren)**

Voor de gehele woongelegenhedenportefeuille wordt het doorexploiteerscenario uit de marktwaardeberekening afgedwongen én wordt in het doorexploiteerscenario de berekening van de ~~eindwaarde-exploitatie~~ conform de eeuwigdurende benadering afgedwongen. Daarnaast worden in deze stap de overdrachtskosten op 0 gezet (zie tabel 74 in paragraaf 9.2.7).

**Let op:** Indien de berekende marktwaarde negatief is en dus volgens het voorschrift op 0 gesteld is, dan moet in deze stap een aanvullende correctie plaatsvinden gelijk aan de ongecorrigeerde negatieve marktwaarde.

#### **Eindwaarde**

##### **Benadering eeuwigdurende exploitatie**

In het doorexploiteerscenario wordt een ~~eindwaarde-exploitatie~~ verondersteld op basis van doorexploiteren met een voortdurende looptijd. ~~Pas de eeuwigdurende benadering toe door de kasstromen vanaf jaar 15 door te laten lopen tot en met jaar 60. Er wordt vervolgens in jaar 60 geen eindwaarde ingerekend. (conform de methodiek beschreven in paragraaf 5.2.20.3 in het handboek). Indien in de full versie gebruik wordt gemaakt van een exit yield, wordt de op basis van de met deze exit yield berekende eindwaarde vervangen door de op basis van de methodiek met een voortdurende looptijd op basis van de kasstromen bepaalde eindwaarde.~~

Bij een full marktwaardering heeft de taxateur, zoals in paragraaf 8.1.11 beschreven, de mogelijkheid om af te wijken van de regel dat de marktwaarde het maximum is van de marktwaarde op basis van een doorexploiteer- en de marktwaarde van het uitpondscenario. Als de taxateur in dit geval een uitpondscenario forceert, hetgeen impliceert dat de waarde van dit scenario lager is dan die van het doorexploiteerscenario, dan is de afslag beschikbaarheid gelijk aan het verschil tussen de geforceerde waarde en de waarde in het doorexploiteerscenario die bepaald is volgens de basis of de full waardering. De afslag beschikbaarheid is in deze situatie positief.

#### **N.B.**

~~De eindwaarde binnen de beleidswaarde berekening is zelf een beleidswaarde. Gegeven het feit dat een beleidswaarde negatief kan zijn geldt dat ook de eindwaarde negatief kan zijn.~~

*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) en wordt in deze stap het eigen beleid voor de jaarlijkse huurstijging verwerkt, rekening houdend met de kaders vanuit wetgeving.

#### **Streefhuur**

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.

Daarnaast gelden de volgende uitgangspunten:

1. De streefhuur wordt, voor het berekenen van de huur bij mutatie, op dezelfde wijze geïndexeerd als de markthuur in de marktwaardeberekening, dat wil zeggen met de prijsinflatie (zie paragraaf 5.2.7). Als er in de full-versie gebruik is gemaakt van de vrijheidsgraad markthuurstijging, om af te wijken van de reguliere prijsinflatie, wordt deze inflatiereeks niet overgenomen voor de beleidswaarde.
2. Als de voor gereguleerde woningen opgevoerde streefhuur hoger is dan de maximale huur conform het WWS, dan moet de streefhuur neerwaarts gecorrigeerd worden naar deze maximale huur conform het WWS.
3. Het is mogelijk dat de opgevoerde contracthuur hoger is dan de streefhuur en/of de maximale huur volgens het WWS. Dit roept de vraag op hoe om te gaan met deze situatie.
  - Alleen als de contracthuur van een gereguleerde woning bij aanvang hoger is dan de maximale huur volgens het WWS, dan moet bij aanvang gerekend worden met de lagere maximum huur volgens het WWS.
  - In situaties waarin de streefhuur van gereguleerde woning lager is dan de contracthuur, maar de contracthuur lager is dan de maximale huur, dan wordt met de contracthuur als aanvangshuur gerekend en niet met de lagere streefhuur.
  - Voor vrijesectorwoningen wordt in het geval de contracthuur hoger is dan streefhuur sowieso altijd met de contracthuur als aanvangshuur gerekend. Huuraanpassing vindt dan pas bij mutatie plaats.
4. Het streefhuurbeleid bij DAEB woongelegenheden dient ook rekening te houden met de liberalisatiegrens als bovengrens. Uitgangspunt is dat de beleidswaarde van DAEB woongelegenheden blijft aansluiten bij het doorverhuren van de woongelegenheden als DAEB woning. Zodat op portefeuilleniveau het aantal DAEB woningen ook structureel blijft aansluiten aan uitgangspunten in prestatieafspraken. Daarbij past een streefhuur die niet hoger is dan de liberalisatiegrens.

Daarom is voorgeschreven dat de geïndexeerde streefhuur van een DAEB woning in enig jaar niet hoger mag zijn dan de geïndexeerde liberalisatiegrens in dat jaar.

  - Dit uitgangspunt geldt alleen voor woningen in de DAEB-tak. Woningen in de niet-DAEB tak (gereguleerd en geliberaliseerd) hebben logischerwijs een streefhuur die boven de liberalisatiegrens ligt.
  - Voor de duidelijkheid: deze aftopping geldt voor de streefhuren en niet voor de contracthuren. Er zijn situaties mogelijk waarbij de contracthuur van een nog niet gemuteerde DAEB woning boven de liberalisatiegrens uitkomt

### ***Huuraanpassing contracthuren gereguleerde woningen in beleidswaarde***

De stijging van de contracthuur van gereguleerde woningen wordt in de beleidswaarde bepaald op basis van de grondslag looninflatie (voor de jaren 2023-2025) óf prijsinflatie (vanaf 2026) van het voorgaande jaar, en een opslag op deze grondslag, zoals ook bij de marktwaarde gebeurt.

Mede door het huursombeleid wijkt het eigen beleid van de corporatie veelal af van de stijging zoals bepaald in de marktwaarde. In deze stap kan daarom in de beleidswaarde een lagere huurstijging worden gekozen dan is opgenomen in bovenstaande door een lagere opslag op te voeren. De in tabel 23 uitgewerkte huurindexen voor de marktwaarde gelden nog wel als maximum van de toegestane huurstijging.

**Ter info:**

De Nationale Prestatieafspraken<sup>1</sup> die Aedes, Woonbond, VNG en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening hebben gesloten, leiden tot een forse verandering van het kader met betrekking tot het huurbeleid voor Woningcorporaties. Voor de jaren 2023, 2024 en 2025 is namelijk afgesproken dat de jaarlijkse CAO-loonontwikkeling minus 0,5% de ruimte voor de jaarlijkse huursomstijging gaat begrenzen. Voor de laatste twee jaar van de prognose is de inflatie weer het ijkpunt. Rekening houdend met deze afspraken en de wettelijke kaders, bepaalt de corporatie zijn huurbeleid en de daaruit voortvloeiende huurraming.

De huuropslag is qua inrichting onderdeel van de aanvullende objectgegevens op complexniveau van een VHE zoals opgenomen in tabel 5 in paragraaf 5.1. Daarbij gelden de volgende regels:

- Indien geen opslagen huurverhoging voor de beleidswaarde zijn opgevoerd, dan gelden de opslagen uit tabel 23. De opslagen huurverhoging voor de beleidswaarde mogen niet groter zijn dan de opslagen voor de marktwaarde in tabellen 23.
- De opslagen huurverhoging voor de beleidswaarde mogen niet groter zijn dan de opslagen voor de marktwaarde in tabel 23. Indien een opslag wel boven dit maximum uitstijgt, dan moet gerekend worden met de opslag uit tabellen 23.
- Het is toegestaan negatieve opslagen voor de huurverhoging door te voeren. Dit impliceert dat het huurbeleid van de corporatie een huurverhoging toepast die lager is dan de looninflatie (voor gereuleerde woningen 2023-2025) of prijsinflatie (voor gereguleerde woningen vanaf 2026).

Als gevolg van de huuropslag is het mogelijk dat contracturen van nog niet gemuteerde woongelegenheden uit kunnen stijgen boven de liberalisatiegrens. Wel blijft voor gereguleerde woongelegenheden gelden dat de contractuur niet hoger kan zijn dan de (geïndexeerde) streefhuur of geïndexeerde maximale huur volgens het WWS.

***Huuraanpassing geliberaliseerde woningen in beleidswaarde***

De huuraanpassing van geliberaliseerde woningen is in de beleidswaarde gelijk aan de huurindexen in de marktwaarde voor geliberaliseerde woningen zoals opgenomen in tabel 24.

***Correctie erfpacht***

Indien in stap 0, dus bij het bepalen van de marktwaarde, een correctie voor erfpacht is opgenomen die niet, of niet geheel, van toepassing is in het doorexploteerscenario in combinatie met de (sociale) streefhuur, dan mag dit in deze stap worden gecorrigeerd. Zowel voor de markt- als voor de

---

<sup>1</sup> Zie <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2022/06/30/nationale-prestatieafspraken-woningcorporaties>

beleidswaarde wordt deze correctie doorgaans extracomptabel bepaald. Het is bijvoorbeeld denkbaar dat bij het extracomptabel bepalen van de correctie erfpacht bij de marktwaarde rekening is gehouden met verschuldigde erfpacht suppletie vanwege het omzetten van sociale naar vrije sector huurwoningen. In het beleidsscenario geldt deze suppletie niet.

Bij wijze van voorbeeld:

- Stel dat voor de marktwaarde berekening een correctie is opgevoerd van € 10.000,-
- Voor de beleidswaarde is deze correctie lager en gelijk aan € 8.000,-
- Deze correcties gelden per definitie als NCW op prijspeil 31-12-2022
- Dit leidt tot een neerwaartse correctie van erfpacht met € 2.000,- en resulteert in een opwaartse bijstelling van de beleidswaarde van € 2.000,-.

*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 onderhoudsnormonderhoudsbegroting. De onderhoudsnormonderhoudsbegroting is gebaseerd op de langjarige onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door de corporatie vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting, voordat er correcties als gevolg van clustering vanwege ingrijpende verbouwing zijn verwerkt.

In voorgaande jaren moest de gehele begroting omgerekend worden naar één norm in de beginperiode. Met de overgang naar een exploitatieperiode van 60 jaar kunnen de bedragen per jaar variëren conform de onderliggende onderhoudsbegroting. De definitie is nog steeds gelijk met voorgaande jaren. De onderhoudskosten in de onderhoudsbegroting dienen geïndexeerd te worden met de bouwkostenstijging (conform paragraaf 4.3).

### **Definitie onderhoud**

De definitie van onderhoud vanuit 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', met uitzondering van het deel dat betrekking heeft op de zogenaamde ingrijpende verbouwing. Een toelichting van deze definitie is opgenomen in bijlage 1 van dit handboek.

**Let op:** de onderhoudsnorm wordt bepaald vanuit de lange termijn horizon van de meerjarenonderhoudsbegroting. Het kan dus zijn dat de onderhoudsnorm ten behoeve van de beleidswaarde door de lange horizon afwijkt van het onderhoudsniveau in de winst en verliesrekening.

### **Achterstallig onderhoud**

De 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 beleidsonderhouds**begrotingnorm** zijn opgenomen.

Bij wijze van voorbeeld:

- Stel dat voor de marktwaarde een bedrag aan achterstallig onderhoud is opgenomen van € 12.000.-.
- Stel dat deze kosten deels in de onderhoudsnorm voor beleid zijn opgenomen, en dat voor het beleidsscenario een bedrag van € 9.000,- geldt voor achterstallig onderhoud.
- Beide bedragen gelden per definitie als NCW op prijspeil datum 31-12-2022.
- Deze gegevens leiden tot een neerwaartse correctie van achterstallig onderhoud met € 3.000,- en resulteert daarmee in een opwaartse bijstelling van de beleidswaarde met € 3.000.-.

### **EFG-labels**

In deze stap worden ook de verplichtingen voor EFG-labels opgenomen. Door wetgeving wordt de verhuring beperkt. Daarom wordt een standaardverplichting aan het achterstallig onderhoud toegevoegd voor een woning met een E, F of G label. De verplichting per label per vhe is weergegeven in onderstaande tabel. De bedragen zijn ontleend aan de berekeningen ten bate van de doorrekening van de Nationale Prestatieafspraken<sup>2</sup> en dienen per prijspeil van het moment van waardering opgenomen te worden. Voor zover in de meerjarenonderhoudsbegroting al kosten zijn opgenomen voor het uitfaseren van deze labels, dienen deze in mindering gebracht te worden.

<b><u>Label</u></b>	<b><u>Verplichting (prijspeil 1-1-2023)</u></b>
<b><u>E</u></b>	<b><u>€ 4.560</u></b>
<b><u>F</u></b>	<b><u>€ 8.470</u></b>
<b><u>G</u></b>	<b><u>€ 14.380</u></b>

### **Onderhoud in eindwaarde**

Conform dit handboek wordt in de eindwaardeberekening toekomstig onderhoud volgens de eeuwigdurende methode bepaald. De in vorige handboeken opgenomen verouderingsopslag komt daarbij, net als bij de bepaling van de marktwaarde, te vervallen.

Voor de beleidswaarde wordt in de eindwaarde de beleidsonderhoudsnorm verondersteld. Het minimum van markt- of beleidsonderhoud is niet meer van toepassing. Aanpassing van

<sup>2</sup> <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2023/06/16/kamerbrief-over-financiële-haalbaarheid-investeringen-corporaties-en-lokale-prestatieafspraken-2023>



~~beleidsonderhoud betekent ook automatisch beleidsonderhoud in de eindwaarde.~~

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

#### **Stap 4: beheer**

De beheerkosten kunnen afwijken van de in de marktwaarde gehanteerde beheernormen. Deze stap vervangt de hierna genoemde componenten uit de DCF-berekening, met één norm die aansluit bij de langjarige kosten voor beheer:

- Beheerkosten
- Belastingen
- Verzekeringen
- Overige zakelijke lasten

#### **Definitie beheer**

De beheerkosten voor de beleidswaarde zijn gedefinieerd op basis van het totaal van de posten 'Lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit'. Dit zijn vastgoed gerelateerde beheerkosten als onderdeel van het 'Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille'. De definitie van beheer beleidswaarde wordt toegelicht in bijlage 1 van dit handboek.

**Let op:** de beheernorm wordt bepaald met een inschatting van het langjarige niveau. Dit komt in beginsel overeen met de laatste jaarrekening. Belangrijk is wel dat het niveau representatief dient te zijn als langjarige toekomstige beheernorm. In geval van incidentele lasten of voorziene structurele verandering ten opzichte van de laatste jaarrekening, dient dit te worden gecorrigeerd.

**Let op:** omdat de beleidsnorm voor onderhoud inclusief technisch beheer is, moet voor de beheerkosten conform beleid alleen rekening gehouden worden met de kosten van administratief beheer conform beleid. Zie daarvoor ook paragraaf 5.2.6.3 waarin de splitsing van deze kosten in de marktwaardering is beschreven en de definities in bijlage 1.

**Let op:** In het kader van een nauwkeurige bepaling van de beleidswaarde is essentieel dat kosten zo goed mogelijk worden toegerekend naar de verschillende activiteiten.

Medewerkers die een specifieke functie binnen de organisatie bekleden, kunnen in de praktijk ook binnen andere activiteiten (al dan niet meer operationele) werkzaamheden verrichten. De toerekening aan de diverse onderscheiden activiteiten, dient te zijn gebaseerd op een zo goed mogelijk benadering van de daadwerkelijke omvang van de inzet per activiteit, daarbij rekening houdend met aard en omvang van de organisatie.

Voorbeeld: een bestuurder bij een kleine corporatie kan deels vastgoedgerelateerde activiteiten verrichten waardoor het niet vanzelfsprekend is dat alle kosten als indirect worden geclassificeerd en daarmee buiten de beleidswaarde vallen. Zie voor nadere duiding de toelichting 'Beheer in de beleidswaarde' in bijlage 1 Definities.

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

### **Stap 5: disconteringsvoet**

Om de kosten en risico's van het verhuren van corporatievastgoed beter te waarderen wordt in deze stap de marktdisconteringsvoet vervangen door een sociale disconteringsvoet. De onderbouwing van de disconteringsvoet wordt jaarlijks (PM moment) gepubliceerd op de website van de Autoriteit Wonen. De hoogte van de te hanteren disconteringsvoet is weergegeven in onderstaande tabel.

<b><u>Niveau</u></b>	<b><u>Disconteringsvoet</u></b>
<b><u>DAEB</u></b>	<u>(zie notitie sociale disconteringsvoet)</u>
<b><u>Niet-DAEB</u></b>	<u>(zie notitie sociale disconteringsvoet)</u>

Het verschil van de uitkomst van deze stap met de uitkomst uit stap 4 is de opslag voor disconteringsvoet.

De uitkomst van deze laatste stap is de beleidswaarde.

## Aanvullende objectgegevens voor berekening beleidswaarde

Voor het berekenen van de beleidswaarde zijn de in onderstaande tabel opgenomen aanvullende objectgegevens nodig.

Objectgegevens	Beschrijving
<b>Streefhuur</b>	De streefhuur in euro per maand per verhuureenheid op datum prijspeil 31-12-2022
<b>Onderhoud conform beleid</b>	Het onderhoud conform beleid per jaar per verhuureenheid op datum prijspeil 31-12-2022
<b>Beheer conform beleid</b>	Het beheer conform beleid per jaar per verhuureenheid op datum prijspeil 31-12-2022
<b>Opslag huurverhoging contracthuren beleidswaarde</b>	<p>De opslag op de loonindex (2023-2025) of prijsinflatie (vanaf 2026) voor gereuleerde VHE's.</p> <p>Opslag mag niet hoger zijn dan de opslag voor de marktwaardering uit tabel 23 in paragraaf 5.2.7.1**</p>
<b>Correctie erfpacht in beleidsscenario</b>	<p>Indien in de berekening voor de marktwaarde een correctie als gevolg van erfpacht is opgevoerd, dan kan die voor de beleidswaarde afwijken bijvoorbeeld omdat geen erfpacht suppletie voor omzetten naar vrije sector huurwoning nodig is.</p> <p>De contante waarde op peildatum 31-12-2022 van toekomstige erfpachtverplichtingen in het beleidsscenario (zie paragraaf 5.2.17 voor toelichting).</p>
<b>Achterstallig onderhoud in beleidsscenario</b>	Indien van toepassing, het bedrag op peildatum 31-12-2022 waarmee het achterstallig onderhoud kan worden verholpen conform het gevoerde beleid.

Tabel ~~173~~: aanvullende objectgegevens voor berekening beleidswaarde

\*\*in paragraaf 9.2.3.2 wordt ingegaan op de voorwaarden die gesteld zijn aan de boveninflatoire opslag huurverhoging.

### Overdrachtskosten beleidswaarde

In onderstaande tabel zijn de overdrachtskosten voor de beleidswaarde opgenomen.

Overdrachtskosten	Beleidswaarde
Overdrachtsbelasting	0%
Overige aankoopkosten	0%
<b>Totale overdrachtskosten</b>	0%

Tabel 274: overdrachtskosten beleidswaarde.

### Nadere toetsing beleidswaarde

- In tegenstelling tot marktwaarderingen is een negatieve beleidswaarde mogelijk voor woongelegenheden. Voor de beleidswaarde van woongelegenheden is het daarom niet toegestaan negatieve beleidswaarden te corrigeren naar € 0,-.
- Voor alle niet-woon categorieën (parkeren, BOG-MOG-ZOG etc.) is de beleidswaarde gelijk aan de marktwaarde. De minimale waarde voor deze categorieën is daarom € 0,-.