

# Regiobijeenkomst beleidswaarde

Juli-augustus 2018



Autoriteit woningcorporaties  
*Inspectie Leefomgeving en Transport*



# Programma

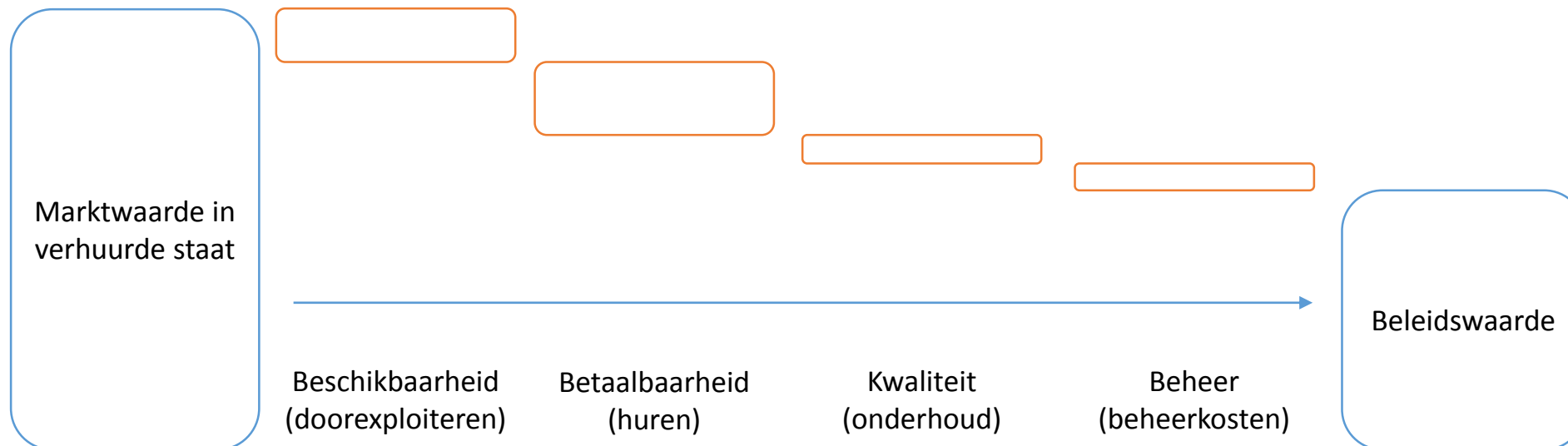
1	Introductie
2	Beleidswaarde: conceptuele keuzes
3	Aandachtspunten in berekening beleidswaarde
4	Uitvraag 1 oktober
5	dPi prognose (inclusief overgangsregime)
6	Planning
7	In gesprek over beleidswaarde: vragen en antwoorden

# Beleidswaarde



# Conceptuele keuzes beleidswaarde

- Marktwaaarde als vertrekpunt
- Marktwaaarde voor BOG/MOG/Intramuraal/parkeren
- Verkoop
- Discontering
- Softwareleveranciers



# Aandachtspunten in berekening beleidswaarde

## **Aandachtspunten in berekening:**

- Erfpacht: handmatig gecorrigeerd
- Achterstallig onderhoud: handmatig gecorrigeerd
- Onderhoud: onderhoudsnorm in eindwaardeformule 2x markt onderhoudsnorm
- Definitie onderhoud en beheer op basis van functionele W&V en langjarige inschatting

## **Aansluiten bij ontwikkeling rond marktwaarde:**

- Kwaliteit / onderhoud
- Optimaliseren eindwaardeberekening



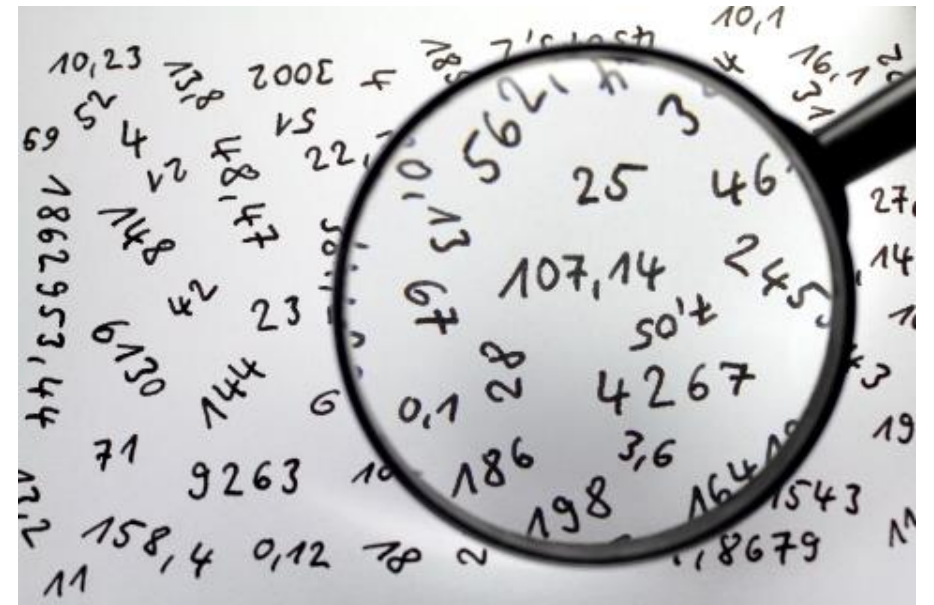
# Uitvraag 1 oktober - I

## Doel:

- Inzicht in effect; ijking S&P model, normstelling.
- Inzicht voor corporatie.

## Aan te leveren gegevens:

- Marktwaaarde in verhuurde staat per ultimo 2017 (dVi)
- Beleidswaarde per ultimo 2017
  - Inclusief vier stappen/afslagen
  - Voor DAEB, niet-DAEB en geconsolideerde verbindingen
  - Alleen invullen voor zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden (marktwaaarde is leidend voor BOG, MOG, Parkeren en intramuraal)
- Input cijfers voor huur, onderhoud, beheer en disconto op basis van doorexploiteren



# Uitvraag 1 oktober - II

## Uiterlijke inleverdatum:

- 1 oktober
- Eerder beschikbaar? We ontvangen het graag eerder.

## Hoe aanleveren:

- Versturen van ingevuld Excel-template naar [awenwsw@wsw.nl](mailto:awenwsw@wsw.nl).
- Vragen? Stel ze aan uw accountmanager van WSW of inspecteur van Aw.



# dPi 2018 - I



## **Wat verandert er:**

- Alleen beleidswaarde en geen bedrijfswaarde & volkshuisvestelijke bestemming
- Aantal invulvelden beleidswaarde sterk verminderd ten opzicht van bedrijfswaarde
- Alleen invullen voor zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden (marktwaarde is leidend voor BOG, MOG, Parkeren en intramuraal)

## **Prognosticeren van beleidswaarde:**

- Forecastjaar: herijking van berekende beleidswaarde en marktwaarde
  - Op basis van handboek 2017 (full & basis)
  - Inschatting eventuele wijzigingen beleid en voorraadmutaties
  - Inschatting economische parameters (Aw/WSW publiceren document met voorgestelde parameters)
- Prognosejaren
  - Effecten van voorraadmutaties (sloop, verkoop, verbeteringen, nieuwbouw en aankoop) berekenen op basis van DCF.
  - Autonome waarde mutatie bepaald op basis van voorgeschreven indexatie (voor zowel markt- als beleidswaarde).



# dPi 2018 - II

## **Normering**

- Huidige normen LTV (75%) en Solvabiliteit (20% daeb /40% niet-daeb) gelden voor dPi 2018.
- Op basis van de 1 oktober uitvraag en dPi18 uitkomsten bepaling van definitieve norm voor dPi19 en verder.

## **Overgangsregime:**

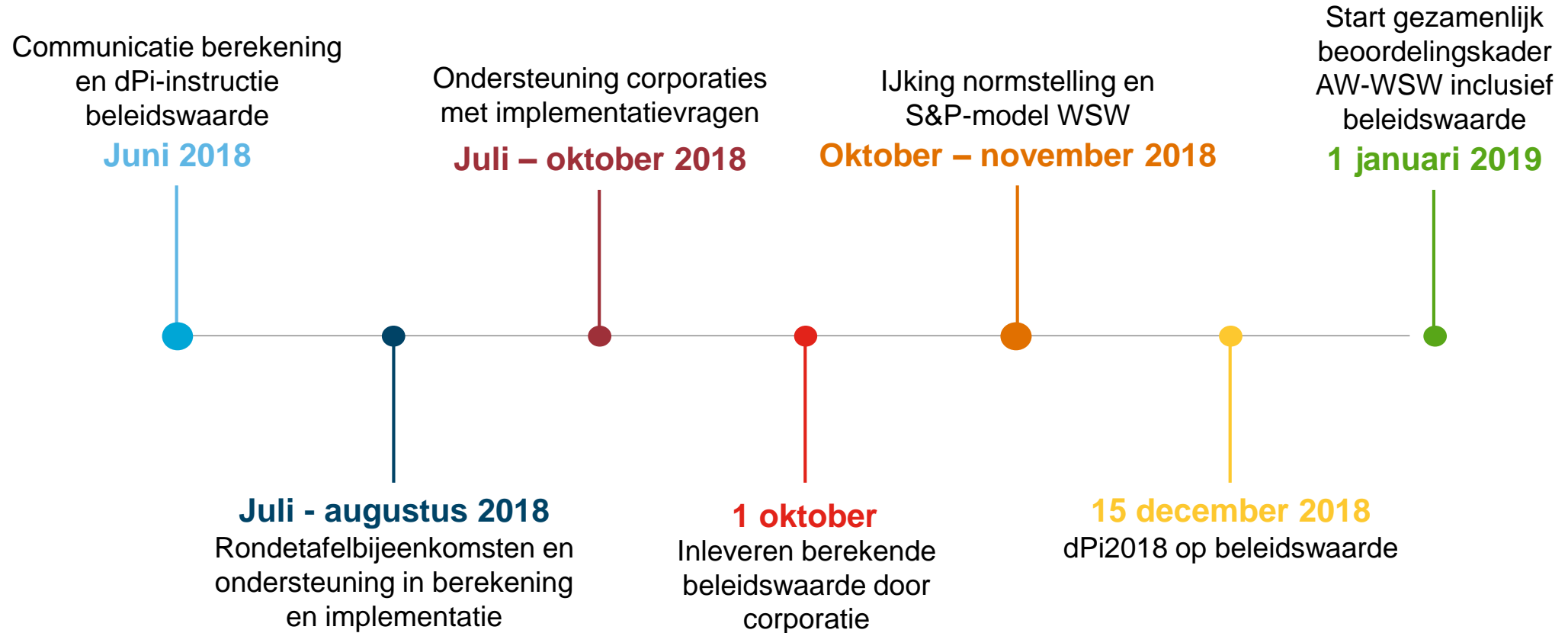
- Zie volgende pagina.



# Overgangsregime dPi

Voldoet NU aan ratio's	Voldoet dPi18 aan ratio's	Actie	
✓	✓	Reguliere beoordeling	
✗	✗	Continuering bestaande (herstel)proces, eventueel aanscherpen	
✗	✓	Reguliere beoordeling	
✓	✗	<i>Situatie veranderd. Corporatie en accountmanager / inspecteur hebben afstemming over het beeld, de oorzaak en de oplossingsrichtingen. Drie mogelijke trajecten:</i>	
		1. Rekenkundig / data issue	Overgangsregime
		2. Beleidswaarde < bedrijfswaarde	Overgangsregime
		3. Beleidswaarde > bedrijfswaarde	Reguliere beoordeling

# Planning



# In gesprek over beleidswaarde

