

# Beleidswaarde

## Aw-WSW

Bijeenkomst marktwaardering, 8 november 2017



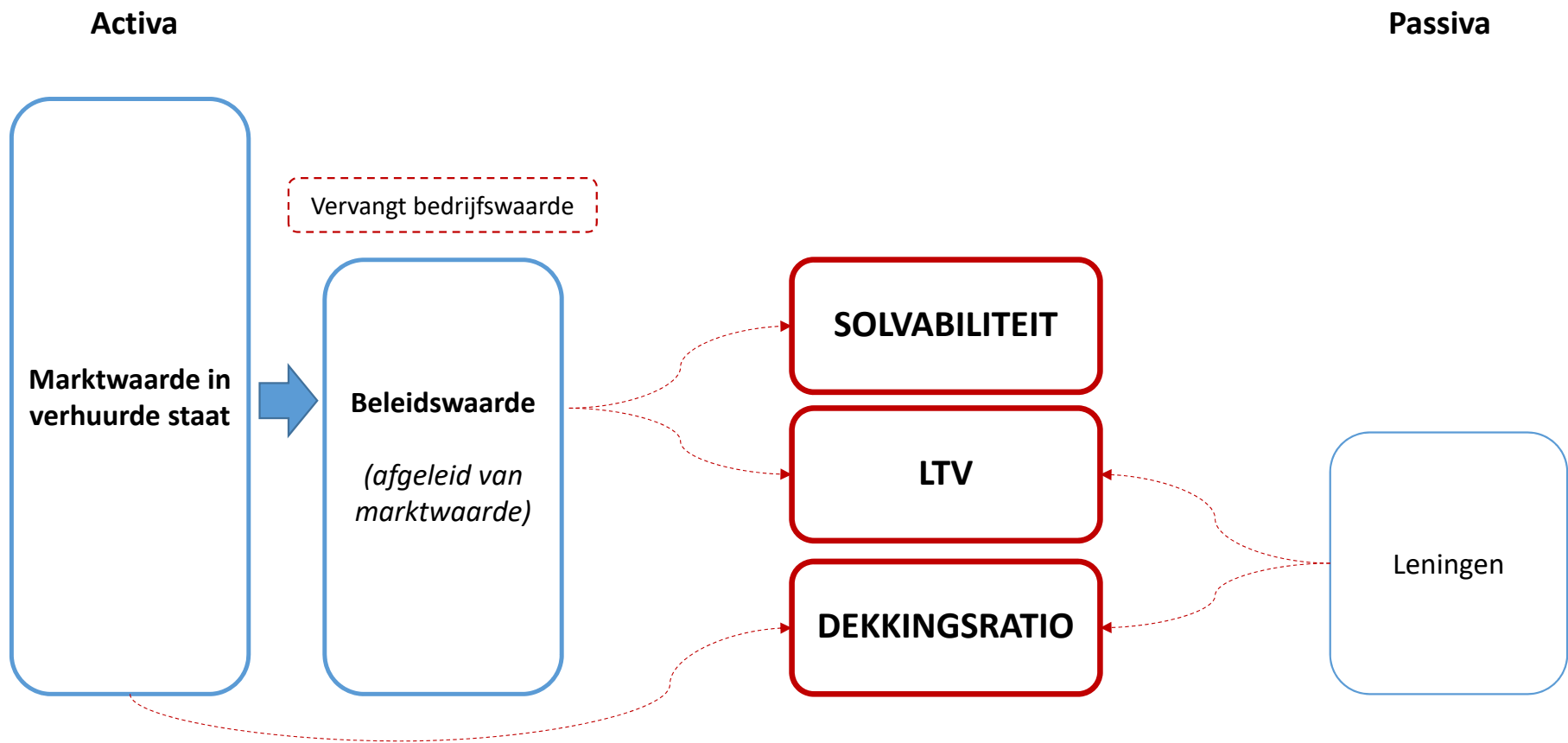
# Uitnodiging

**Aw en WSW nodigen u uit om in gesprek te gaan over nieuw beoordelingskader en –proces**

## **Bijeenkomsten**

Maandag 27 november	15.00 uur – 17.00 uur	Assen
Dinsdag 28 november	15.00 uur – 17.00 uur	Nieuwegein
Woensdag 6 december	15.00 uur – 17.00 uur	Rotterdam
Donderdag 7 december	15.00 uur – 17.00 uur	Eindhoven

# Marktwaaarde onderdeel van beoordelingskader



# Beleidswaarde

# Wat is beleidswaarde

- Waardering corporatievastgoed conform zelfde methodiek als marktwaarde
- Houdt rekening met beleid corporatie
- Noodzakelijk voor:
  - Nuancering vermogen en verantwoording afslag o.b.v. marktwaarde
  - Borgingsproces



# Vertrekpunt is marktwaarde

**“Technische” methodiek en rekenregels gelijk aan methodiek in handboek marktwaarde**

Kasstroom	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
+ Bruto huurinkomsten																
- Huurderving																
- Instandhoudingsonderhoud																
- Mutatie onderhoud																
- Beheerkosten																
- Belastingen en verzekeringen																
- Verhuurderheffing																
+ Restwaarde																
= Netto kasstroom inclusief restwaarde																
= CW netto kasstromen																

Marktwaarde in verhuurde staat



**Voordelen:**

- Eén waarderingsmethodiek (alleen input varieert)
- Eén taxatiemanagementsysteem
- Data reeds beschikbaar



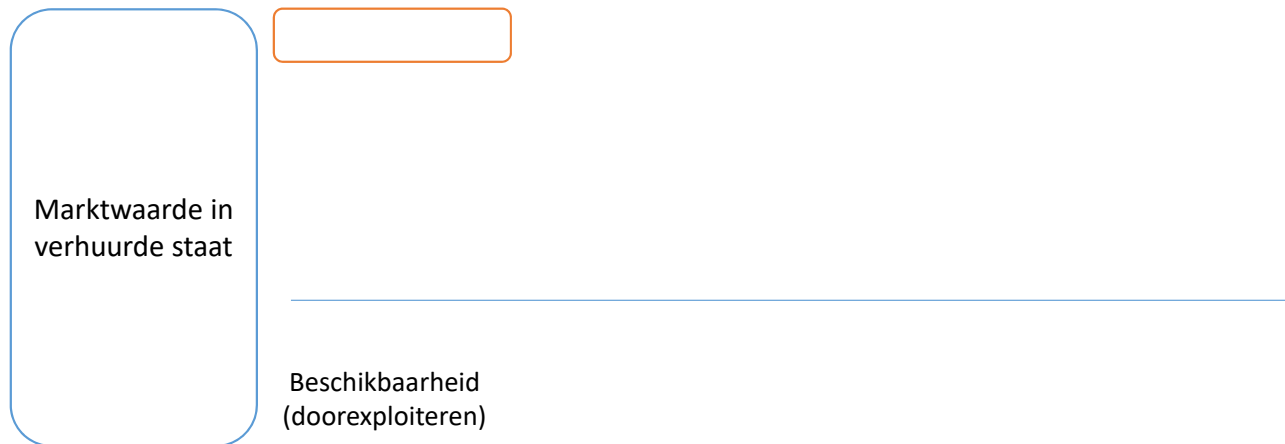
Beleidswaarde



# Beleidswaarde: doorexploiteren

## Stap 1:

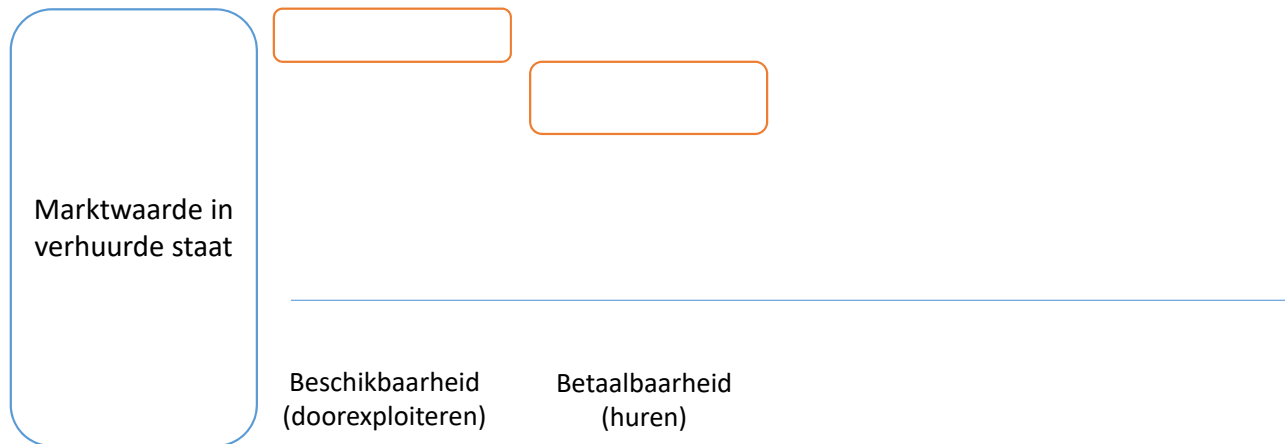
- Waarde doorexploiteren is leidend (niet de hoogste van doorexploiteren en uitpenden)
- Instandhouding sociale sector



# Beleidswaarde: huur

## Stap 2:

- Bij mutatie naar beleids-/streefhuur (niet markthuur)
- Instandhouding sociale huurprijzen

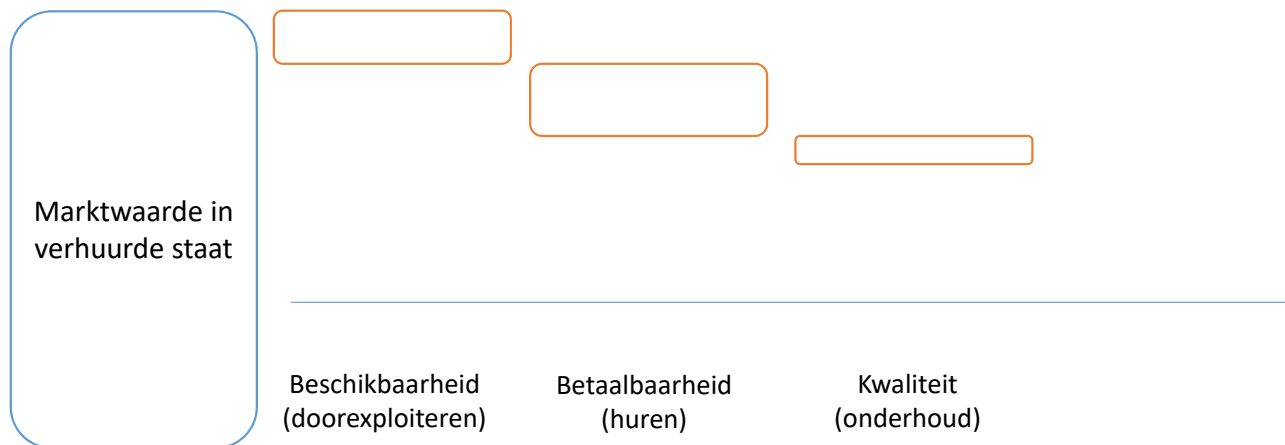




# Beleidswaarde: onderhoud

## Stap 3:

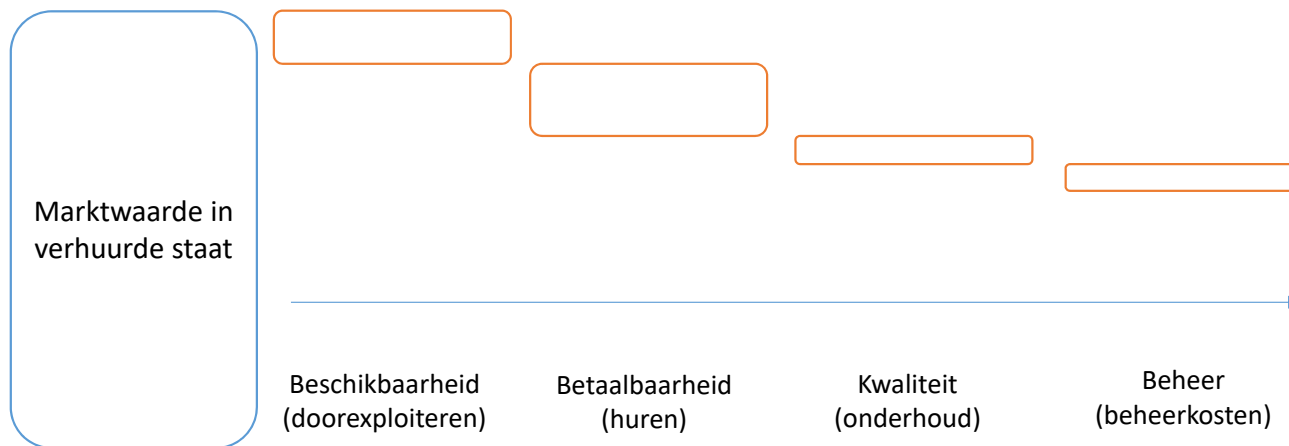
- Onderhoud per eenheid dat de corporatie hanteert (ipv norm handboek)
- Onderhoudsniveau kan afwijken voor het langjarig in stand houden van bezit



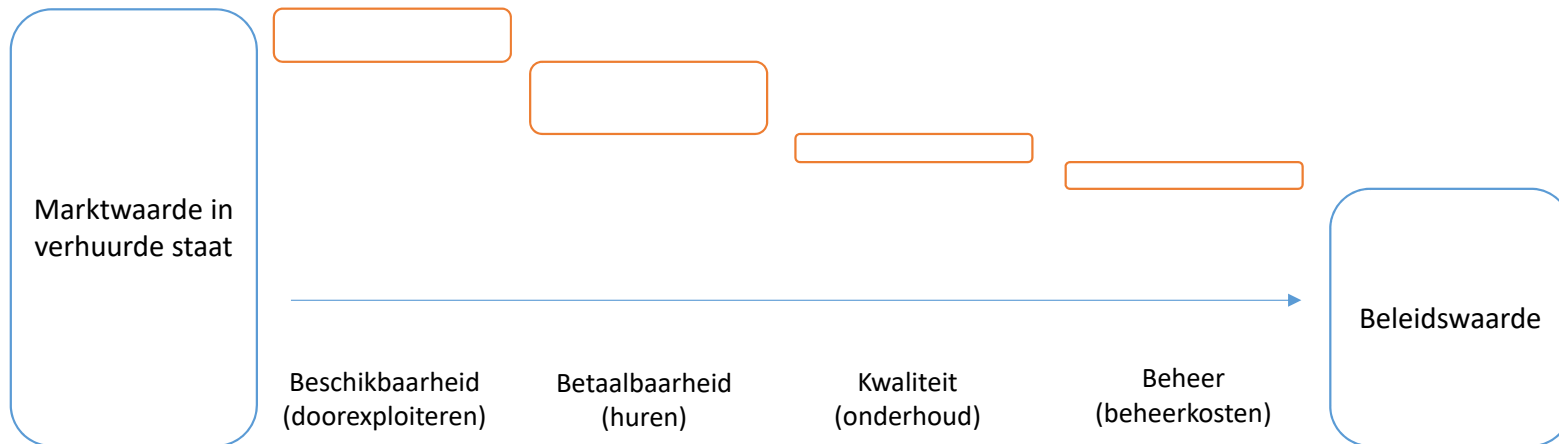
# Beleidswaarde: beheer

## Stap 4:

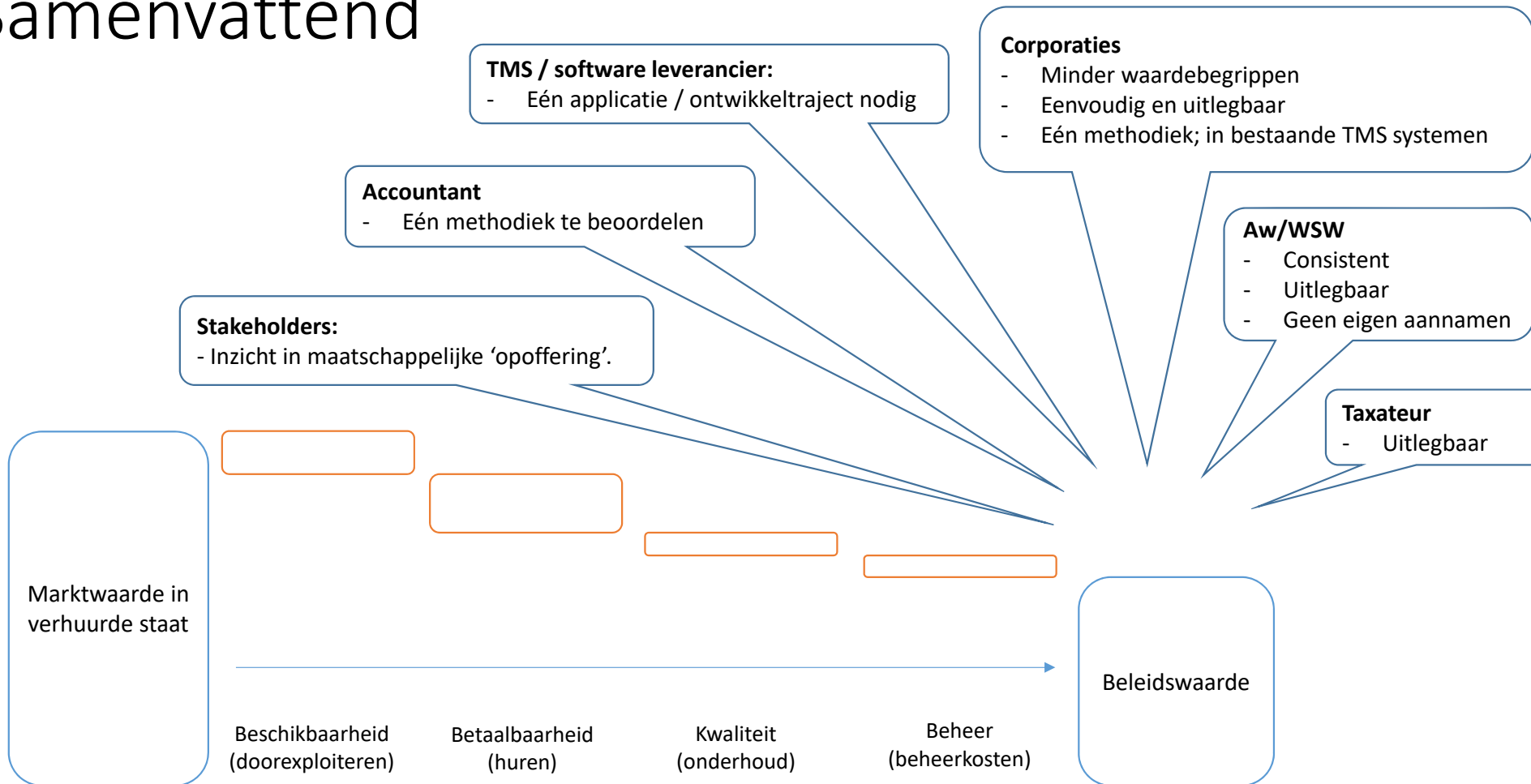
- Beheerkosten per eenheid dat de corporatie hanteert
- Beheerkostenniveau kan afwijken vanwege extra inspanning tbv sociale verhuur



# Beleidswaarde



# Samenvattend



Vragen?

