

Onderwerp	Aanbevelingen van de projectgroep actuele waarde <i>Vigerende regelgeving is cursief weergegeven</i>
<p>Onroerende zaken in exploitatie, bestemd voor verkoop</p>	<p>Bij het bepalen van de bedrijfswaarde van voor verkoop bestemde huurwoningen verwijst de richtlijn voor woningcorporaties (RJ 645) naar de richtlijn voor vastgoedbeleggingen (RJ 213). In deze richtlijn komt de bedrijfswaarde uit RJ 645 niet naar voren als impliciete of expliciete invulling van het begrip reële waarde. Naar de letter van RJ 645 zouden daarom twee verschillende invullingen van het begrip reële waarde binnen de post materiële vaste activa zijn voorgeschreven. Uit oogpunt van eenduidigheid en begrijpelijkheid van de gepresenteerde financiële positie van woningcorporaties acht de projectgroep dit niet gewenst. Gegeven de aard van de bedrijfstak acht de projectgroep het wenselijk om ook voor deze specifieke categorie vastgoed de bedrijfswaarde conform RJ 645 voor de periode dat het object wordt verhuurd op te nemen met een verwachte netto-opbrengstwaarde op moment van verwachte verkoop. Deze verwachte opbrengstwaarde is gebaseerd op een taxatie van het vastgoed met een indexatie naar het geschatte moment van verkoop. Het geschatte moment van verkoop is daarbij mede gebaseerd op een realistische schatting van de mutatiegraad van de betreffende woningen.</p> <p>Gegeven de aard van de bedrijfstak (exploitatie van huurwoningen) en de in de praktijk veelal gehanteerde beleids-horizon van vijf jaar, verdient het aanbeveling om geschatte verkoopopbrengsten van voor verkoop aangewezen huurwoningen voor een periode van maximaal vijf jaar in de bedrijfswaardeberekening te betrekken. Randvoorwaarde hiervoor is dat de verkoop juridisch mogelijk moet zijn en dat er sprake is van een verkoopplan. Als aan deze voorwaarden niet wordt voldaan verdient het aanbeveling toekomstige verkoopopbrengsten niet in de bedrijfswaarde te betrekken.</p> <p>Best practise: Bij toepassing actuele waarde is de bedrijfswaarde (value in use, RJ 121) de waarderingsgrondslag voor de geschatte periode dat de onroerende zaak wordt verhuurd en de geschatte verkoopwaarde is als netto-ontvangst onderdeel van de bedrijfswaardebepaling. Geschatte verkoopopbrengsten van huurwoningen worden voor een periode van maximaal vijf jaar 'ingerekend'.</p>
<p>Uniformiteit gehanteerde parameters</p> <ul style="list-style-type: none"> - Huurstijging - Indexatie verkoopopbrengsten - Inflatie/indexatie onderhoudskosten 	<p>De binnen de bedrijfswaardeberekening toegepaste parameter voor huurstijging is voor de eerste vijf prognosejaren gebaseerd op het beleid van de corporatie. Na vijf jaar wordt de huurstijging gebaseerd op sectorbreed gebruikelijke parameters (zoals vastgesteld door het WSW). De overige indexering van kosten en opbrengsten, zoals inflatie en indexering van verkoopopbrengsten en onderhoudskosten, volgt generieke, sectorbreed gebruikelijke parameters (zoals vastgesteld door het WSW).</p>

Onderwerp	<p style="text-align: center;">Aanbevelingen van de projectgroep actuele waarde <i>Vigerende regelgeving is cursief weergegeven</i></p>
Huurharmonisatie	<p>Verwachtingen betreffende huurharmonisatie zijn slechts na de eerste vijf prognosejaren onderdeel van de bedrijfs-waardeberekening als deze voor de betreffende periode adequaat zijn verankerd in het corporatiespecifieke huurbeleid voor de betreffende complexen. Aandachtspunten hierbij zijn de ruimte binnen het vigerende huurbeleid (woningwaarderingssysteem) en bijvoorbeeld afspraken met stakeholders over de omvang van de kernvoorraad.</p>
Disconteringsvoet sociaal vastgoed (borging via WSW mogelijk)	<p>De nieuwe richtlijn voor woningcorporaties stelt dat <i>de markt van toegelaten instellingen een zeer specifieke markt is met een eigen risicoprofiel. De disconteringsvoet is daarom gebaseerd op de disconteringsvoet die gebruikelijk is in de sector.</i></p> <p>Daarom wordt voor de markt van toegelaten instellingen de disconteringsvoet gehanteerd die door het WSW wordt vastgesteld voor vastgoed dat door haar geborgd kan worden.</p> <p>Achtergrond is dat door de WSW-borging de financieringskosten voor woningcorporaties los zijn gekoppeld van het risicoprofiel van het te financieren vastgoed. De financieringskosten voor door het WSW geborgde complexen zijn daarmee gelijk geworden voor alle complexen en alle corporaties.</p>
Disconteringsvoet overig vastgoed (borging via WSW niet mogelijk)	<p>Voor overig onroerend goed waarvoor de WSW-borging niet geldt, kan een andere, van de markt afgeleide disconteringsvoet gehanteerd worden.</p> <p>Bij het bepalen van deze disconteringsfactor moet worden gewaakt voor een dubbeltelling in risico's. Als bij de bepaling van de kasstromen rekening wordt gehouden met een hoger risicoprofiel (bijvoorbeeld hogere leegstand, beperkte huurstijging en hogere kosten van kwaliteitsingrepen) dan dient de disconteringsvoet niet ook nog eens een extra risico-opslag te bevatten voor deze aspecten.</p>
Levensduur vastgoed	<p>De levensduur van vastgoed wordt bij aankoop c.q. ontwikkelen bij aanvang van de huurexploitatie gesteld op een door de corporatie geschatte economische levensduur. Het verdient aanbeveling daarbij voor door het WSW borgbaar vastgoed aansluiting te zoeken bij de door het WSW geaccepteerde economische levensduur. Voor nieuwbouwwoningen is dit in de praktijk veelal 50 jaar.</p> <p><i>Jaarlijks wordt vastgesteld of een verkorting van de levensduurinschatting noodzakelijk is.</i></p> <p>Voor complexen in de sociale verhuur, waarvoor nog geen wijzigingen in de exploitatie of bestemming zijn aangegeven is het aanvaardbaar een minimale resterende levensduur van tien jaar aan te houden. Deze minimale resterende levensduur is mede gebaseerd op ervaringen met lange doorlooptijden om complexen daadwerkelijk te slopen. Op het moment dat voor een dergelijk complex een levensduurverlengende ingreep wordt uitgevoerd of tot sloop wordt besloten, wordt de levensduur aangepast.</p>

Onderwerp	<p style="text-align: center;">Aanbevelingen van de projectgroep actuele waarde <i>Vigerende regelgeving is cursief weergegeven</i></p>
	<p><i>De bedrijfswaarde van het vastgoed wordt bepaald naar de staat ultimo het boekjaar. Totdat de corporatie zich verplicht tot de investeringen die de toekomstige verdien capaciteit vergroten, omvatten de schattingen van toekomstige kasstromen niet de verwachte ontvangsten die met deze investeringen verband houden. Dit betekent dat levensduurverlenging in principe gekoppeld is aan daadwerkelijke investeringen in het vastgoed. In de praktijk beoordeelt de corporatie veelal na circa 30 tot 40 jaar de technische en economische vooruitzichten en mogelijkheden van een complex. Op basis daarvan wordt beleid geformuleerd voor onder meer de restant levensduur in samenhang met eventuele renovatie van het complex.</i></p>
Complexindeling	<p>Het is niet mogelijk gebleken voor de gehele sector een eenduidige indeling te definiëren. Het definiëren van complexen heeft de voorkeur boven het verantwoorden op basis van de individuele verhuureenheden. Complexen kunnen in de tijd wijzigen, wat in het algemeen leidt tot zeer bewerkelijke administratieve handelingen. Al met al moeten corporaties een indeling zoeken die past bij hun beleid en bezit en die 'toekomstvast' is. Aanknopingspunten voor een complexindeling vormen de productmarktcombinaties (PMC's), de geografische ligging, het woningtype en de resterende levensduur. Daarbij verdient het aanbeveling bij toepassing van PMC's niet te gedetailleerd te clusteren naar complexen omdat anders in de toekomst bij het wijzigingen van beleid steeds opnieuw de complexindeling aangepast moet worden. Over de financiële effecten hiervan moet in de jaarrekening verslag worden gedaan.</p> <p>Als de corporatie nog geen beleidsmatig onderbouwde complexindeling kent, verdient het aanbeveling de 'oude' financiële complexindeling te volgen, tot het moment dat acceptabel te achten PMC's zijn vastgesteld.</p>
Restwaarde bij einde economische exploitatie	<p><i>De schatting van de toekomstige kasstromen die samenhangen met de exploitatie van een complex moet ook bevatten de netto kasstroom die te ontvangen of te betalen is aan het einde van de economische levensduur. Bij huurwoningen betreft dit de resultante van de op kasstromen gebaseerde waarde van de grond, gegeven de verwachte bestemming aan het eind van de levensduur, gecorrigeerd voor te maken kosten zoals uitplaatsingskosten, kosten van sloop en opnieuw bouwrijp maken. Deze kasstromen worden geïndexeerd naar het einde van de levensduur en contant gemaakt met de disconteringsfactor. Uitgangspunt bij de verwachte bestemming van de grond is bouwrijpe grond met een sociale huurbestemming. Indien zich een bestemmingswijziging voordoet, bijvoorbeeld bij inbreng in een project dat te verkopen nieuwbouwwoningen betreft, verandert de restwaarde van de grond van de desbetreffende huurwoning in het bestaande complex.</i></p>

Onderwerp	<p style="text-align: center;">Aanbevelingen van de projectgroep actuele waarde <i>Vigerende regelgeving is cursief weergegeven</i></p>
Rekening houden met rechten en verplichtingen die rechtstreeks op (de exploitatie van) het vastgoed drukken	Verplichtingen en/of rechten die verder reiken dan vijf jaar en die samenhangen met de huidige exploitatie van het vastgoed zoals cyclisch planmatig onderhoud, huurharmonisatie en erfpacht worden gedurende de gehele levensduur/contractduur in de waardering betrokken.
Toerekening directe kosten	De directe kosten worden complexspecifiek toegerekend. Dit betekent dat bijvoorbeeld klachtenonderhoud op basis van redelijke veronderstellingen en ervaringen uit het verleden per complex worden geschat. Cyclische onderhoudskosten worden bijvoorbeeld op basis van complexspecifieke onderhoudsschattingen toegerekend.
Toerekening indirecte kosten/ overhead corporatie	<p>In de bedrijfswaarde worden eveneens de op een indirecte wijze aan het vastgoed toegerekende overheadkosten/kasstroom opgenomen. Gegeven de aard van de corporatie en de uitwerking hiervan in bestaande regelgeving als het BBSH, vindt een integrale toerekening van de indirecte kosten plaats aan het vastgoed ten behoeve van de bedrijfswaardeberekening. <i>Uitgangspunt hierbij zijn de meest recente, door het bestuur goedgekeurde budgetten voor maximaal vijf jaar.</i></p> <p>In het algemeen zullen incidentele uitgaven niet en structurele uitgaven wel onderdeel vormen van de bedrijfswaarde. Veel corporaties kennen een relatief vast niveau van kosten die samenhangen met een continue stroom van ad-hoc projecten binnen de bedrijfsvoering. Voorbeelden hiervan zijn vaak diverse - veelal niet begrote - advieskosten. Met dergelijke uitgaven dient in de bedrijfswaardeberekening rekening te worden gehouden.</p> <p>Voor niet in de bedrijfswaarde op te nemen doorberekeningen aan andere rechtspersonen c.q. activiteiten kan aansluiting worden gezocht bij de standpunten van de fiscus. Uitgaven die fiscaal mogen worden doorbelast aan andere rechtspersonen en ook daadwerkelijk met de corporatie verrekend worden, worden niet in de bedrijfswaardeberekening betrokken.</p>
Toerekening maatschappelijk gebonden kosten	Uitgangspunt is dat alle kasstromen voorzover deze verbonden zijn aan het vastgoed, zo mogelijk direct of anderszins indirect gespecificeerd, per complex toegerekend, ook deel uitmaken van de bedrijfswaarde van het vastgoed. Dit is ook van toepassing op mogelijk toe te rekenen maatschappelijke kosten. Voorbeelden hiervan zijn leefbaarheidsbudgetten en kosten van huismeesters.
Feitelijke verplichtingen	Naast verplichtingen met betrekking tot de exploitatie van het vastgoed in de staat waarin het zich ultimo het boekjaar bevindt, kan er sprake zijn van andere verplichtingen waaraan de corporatie zich heeft gebonden. Deze verplichtingen worden als voorziening of afzonderlijk als 'niet in de balans opgenomen verplichtingen' gepresenteerd.

Onderwerp	<p style="text-align: center;">Aanbevelingen van de projectgroep actuele waarde <i>Vigerende regelgeving is cursief weergegeven</i></p>
	<p><i>Onder een feitelijke verplichting van een toegelaten instelling wordt mede verstaan uitingen namens de toegelaten instellingen aan huurders/gemeenten/overige stakeholders aangaande verplichtingen, bijvoorbeeld uit hoofde van herstructurering van bestaande onroerende zaken in exploitatie dan wel onroerende zaken die in ontwikkeling worden genomen. Deze verplichtingen kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd' en dienen als zodanig in de jaarrekening te worden verwerkt.</i></p> <p>Bij herstructurering is hiervan bijvoorbeeld sprake als er een met stakeholders ondertekend masterplan is, dat extern is gecommuniceerd en waar de corporatie zich zodanig aan heeft gecommitteerd aan het accepteren van een bepaald verlies dat de corporatie hier feitelijk niet op terug kan komen. Het opnemen van een herstructureringslast in de meerjarenprognose is niet voldoende voor het criterium extern gecommuniceerd, intern geformaliseerd.</p> <p>Met betrekking tot verplichtingen uit hoofde van bijvoorbeeld planmatig onderhoud dienen naast het feit dat het werk aan een derde is opgedragen (juridische verplichting) tevens de werkzaamheden te zijn uitgevoerd. Uitgegaan dient te worden van de ratio van de voortgang van de werkzaamheden op basis van bijvoorbeeld de facturen van de leveranciers. Eventueel is tevens aanvaardbaar (wanneer de voortgang niet valt vast te stellen) uit te gaan van het feit dat de werkzaamheden zijn gestart in het verslagjaar. Overigens dienen de lasten in alle gevallen integraal onderdeel uit te maken de bepaling van de bedrijfswaarde en dienen dubbeltellingen met de opgenomen verplichtingen te worden uitgesloten.</p>
Herstructurering	<p>Alleen feitelijke verplichtingen worden opgenomen voorzover het onrendabele investeringen betreft onder de voorwaarde dat de financiële schattingen een zekere basiskwaliteit en een mate van afdwingbaarheid hebben. Er kan dan een voorziening worden gevormd ten laste van het resultaat.</p>