



-PERSBERICHT-
Utrecht, 23 mei 2019

BRUIKBAARHEID NIEUW WAARDEBEGRIIP IN TWIJFEL GETROKKEN DOOR CORPORATIES

Woningcorporaties hebben met ingang van dit jaar te maken met een nieuw begrip in hun financiële huishouding: de beleidswaarde. Deze manier om de waarde van woningen te bepalen voor de vaststelling van onder meer de solvabiliteit is door de Autoriteit woningcorporaties (Aw), het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) in het leven geroepen. Veel corporaties vinden beleidswaarde onbruikbaar voor interne financiële afwegingen en besluitvorming. Dit blijkt uit de Corporatie Survey van adviesbureau Finance Ideas dat elk kwartaal onder circa zeshonderd corporatiebestuurders en -managers wordt uitgevoerd.

Om de waarde van corporatiewoningen te bepalen, heeft het ministerie van BZK regels opgesteld in het zogeheten Handboek Marktwaaarde. Daarin is met ingang van dit jaar het begrip 'Beleidswaarde' opgenomen. Kort gezegd is die beleidswaarde afgeleid van de marktwaaarde van de woning in verhuurde staat, waarbij onder meer rekening wordt gehouden met de maatschappelijke opgaven die corporaties voor hun rekening nemen. Deze opgaven zijn niet alleen het gevolg van wet- en regelgeving, maar hebben ook alles te maken met de doelstelling van de sector: het blijvend beschikbaar stellen van betaalbare huurwoningen. Zo houden corporaties een lagere huur aan dan de markt, en zullen zij over het algemeen de woningen niet uitpanden als dat een hogere opbrengst oplevert.

Aangezien het vermogen van corporaties bijna volledig uit woningen bestaat, is deze waardebepaling cruciaal voor de solvabiliteit en loan to value en daarmee de ruimte om leningen aan te trekken voor investeringen. Veel corporaties vinden de beleidswaarde geen zinvolle waardering, onder meer omdat de eindwaarde onvoldoende aansluit bij de eigen kasstromen. Aangezien Aw en WSW de vermogensratio's op beleidswaarde beoordelen, houden corporaties er rekening mee, maar voor interne besluitvorming gebruiken corporaties (ook) andere waardebegrippen als markt- en/of bedrijfswaarde. Corporatiebestuurders zien verbetermogelijkheden voor het berekenen van de beleidswaarde. Verbetering van het begrip kan zorgen voor een hogere mate van acceptatie, ook voor interne sturing.

Wat verder naar voren komt in de Corporatie Survey is dat de trend van een grote interesse op het gebied van renovatie en energiebesparende maatregelen ook in het tweede kwartaal van 2019 doorzet. Dit is geheel in lijn met de ontwikkelingen op politiek en maatschappelijk gebied. Daarnaast staan ook investeringen, organisatieontwikkeling en betaalbaarheid als thema's blijvend in de belangstelling van de corporaties.

Noot voor de redactie:

Meer informatie over deze Corporatie Survey vindt u in de bijgevoegde toelichting of op de website www.finance-ideas.nl. Voor een toelichting kunt u contact opnemen met Victor Burger, bereikbaar op 030-2320480 of per mail victor.burger@finance-ideas.nl.
