VASTGOED JOURNAAL

Column: Portefeuillestrategie voor DAEB en niet-DAEB

03-05-2016 11:59

De consultatieversie van het beoordelingskader voor de scheiding van sociale (DAEB) en commerciële (niet-DAEB) activiteiten is vorige maand gepubliceerd. Bij dit kader heeft de Autoriteit Woningcorporaties (AW) de volgende 4 principes in acht genomen:

- **heldere governance voor gescheiden takken;**
- **verankering strategie en volkshuisvestelijke opgave;**
- **bescherming van maatschappelijk vermogen;**
- **structurele levensvatbaarheid en financierbaarheid van de zelfstandige DAEB-tak en niet-DAEB tak na scheiding of splitsing.**

Alle corporaties die moeten splitsen, moeten vóór 1 januari 2017 een ontwerpvoorstel voor de splitsing bij de AW indienen. Dit ontwerpvoorstel moet “goed doordacht en onderbouwd zijn” zodat er geen, of minimale, verschillen zullen zijn met het definitieve voorstel dat vóór 1 mei 2017 ingediend moet worden. De corporaties die niet hoeven te splitsen moeten vóór deze datum aantonen dat ze aan de eisen voor een verlicht regime voldoen. Deze corporaties kunnen volstaan met een boekhoudkundige scheiding van baten en lasten van DAEB en niet-DAEB activiteiten.

Goed doordacht en onderbouwd
Bij het opstellen van het ontwerpvoorstel moet de corporatie dus grondig te werk gaan. De AW verwacht dat de corporatie een plan van aanpak bij het voorstel zal voegen t.b.v. de governance, de strategische uitgangspunten en portefeuillestrategie, de zienswijzen van gemeente en huurders en een hele rits aan financiële overzichten. Dit zal door veel corporaties als een enorme administratieve lastendruk worden ervaren. Maar de AW verwacht gewoon dat de corporaties doen wat normaalgesproken ieder bedrijf doet bij de voorbereiding van een investering van tientallen miljoenen Euro’s. Want daar gaat het al snel om bij de omvang van de niet-DAEB portefeuille van een corporatie. Een corporatie die moet splitsen heeft een omzet van meer dan € 30 miljoen of de omvang van de niet-DAEB activiteiten is groter dan 5%. Nu zijn deze investeringen in het verleden al gedaan, maar dat neemt niet weg dat van corporaties verwacht mag worden dat ze ook over hun niet-DAEB portefeuille verantwoorde besluiten nemen.

De beoordeling
De ontwerpvoorstellen zullen door de AW worden beoordeeld. Bij deze beoordeling komt de rol van de gemeente als woonregisseur weer naar voren. De portefeuillestrategie moet niet alleen financieel haalbaar zijn, maar ook in lijn zijn met de woonvisie van de gemeente. Bij voorkeur zou de portefeuillestrategie moeten resulteren in prestatieafspraken met de gemeente en/of een positieve zienswijze van de gemeente. De portefeuillestrategie en de hieruit voortvloeiende wensportefeuille wordt beoordeeld op financiële haalbaarheid. Hierbij hanteert de AW o.a. een minimaal direct rendement van 3,5% op basis van marktwaarde.

Wat hierbij overigens opvalt is dat de AW voor de beoordeling van de solvabiliteit en de dekkingsratio ook de marktwaarde als uitgangspunt hanteert, terwijl dit voor de Loan to Value nog steeds de bedrijfswaarde is. Overigens is de methodiek voor de marktwaardebepaling niet voorgeschreven. Dit is wonderlijk omdat de basisversie uit het handboek markwaardering op complexniveau geen betrouwbare marktwaarde zal opleveren. Voor een relatief kleine niet-DAEB portefeuille zal hetzelfde gelden en is dus de full-versie aan te bevelen. Mocht de beoordeling resulteren in een conclusie dat na splitsing één van beide portefeuilles niet exploitabel is, dan dient de corporatie hiervoor een herstelplan op te stellen.

Doorkijk naar de toekomst

VASTGOED JOURNAAL

Dit beoordelingskader geeft niet alleen duidelijkheid over de wijze waarop de splitsing tussen DAEB en niet-DAEB moet worden gerealiseerd, maar geeft ook een doorkijk naar de toekomst. Aangenomen mag worden dat in de toekomst de mate waarin de portefeuillestrategie van de DAEB portefeuille aansluit bij het gemeentelijk beleid en/of deze strategie financieel haalbaar is, nadrukkelijker dan voorheen zal worden beoordeeld door de AW. Dus ook de corporaties die het nu relatief makkelijk hebben omdat ze onder het verlicht regime vallen (= ca. 50% van de corporaties), komen op termijn aan de beurt. Ondanks het feit dat zij geen splitsingsvoorstel hoeven in te dienen is het wel aan te bevelen om het beoordelingskader te bestuderen en hiermee aan de slag te gaan door de strategie te herijken aan de woonvisie van de gemeente en een gedragen en financieel haalbare portefeuillestrategie op te stellen. Dat lijkt misschien een open deur, maar met de wetenschap dat een groot deel van corporaties niet in staat zal zijn de toegezegde duurzaamheidsinvesteringen te doen (terwijl in het splitsingsvoorstel de huidige verdeling en toekomstige verdeling naar energielabels aangegeven moet worden), maakt meer dan duidelijk dat er nog het nodige werk te doen is.

Door: **Bob Stolker**
Corporatiekracht.nl

Bob Stolker