

Marktwaaarde, omdat het kan!

13-09-2016 10:07

Met de opgave van de marktwaaarde bij de verantwoordingsinformatie aan het ministerie (dVI 2015) hebben de corporaties de eerste stap gezet in het traject van de verplichte waardering op marktwaaarde in verhuurde staat. Een opwarmertje voor het echte werk; de opname van de marktwaaarde in de jaarrekening van 2016.

Behoudens de corporaties die al op marktwaaarde waardeerden zal dit al een hele klus zijn geweest. Want naast het kiezen van waarderingsssoftware zullen de meeste corporaties ook hun data niet volledig op orde hebben gehad. Vrijwel geen enkele corporatie zal bijvoorbeeld de m2's gebruiksoppervlak (GBO's) van hun vastgoed hebben geregistreerd. En dat is wel een verplichting bij de bepaling van de marktwaaarde. In de afgelopen periode hebben de corporaties de gelegenheid gekregen dit allemaal voor elkaar te krijgen en zij kunnen zich nu gaan opmaken voor de verwerking van de marktwaaarde in de jaarrekening van 2016. Voor een aantal corporaties zal deze hele transitie worden gezien als een "moetje" dat ook nog eens veel geld kost. Maar voor anderen zal dit ook aanleiding zijn om de beslissingskaders op een andere wijze in te richten. Een paar voorbeelden.

Duurzaamheidsinvesteringen

Een belangrijk thema in de sector vormen de investeringen die gedaan moeten worden om de duurzaamheid van de woningvoorraad te verbeteren. De toezegging was label B in 2020, maar de vraag is of dat nu wel zo verstandig is. Immers, het realiseren van een aantal labelsprongen naar label B zal normaalgesproken gepaard gaan met een huurverhoging. Tot nu toe werd de waarde van de voorraad bepaald door de bedrijfswaarde. Een huurverhoging in combinatie met een berekende levensduurverlenging kan een behoorlijke stijging van de bedrijfswaarde opleveren. Op basis van de intern vastgestelde beleidskaders wordt de extra bedrijfswaarde afgezet tegen de investering. De investering wordt dan goed- of afgekeurd.

Bij waardering op marktwaaarde werkt dit in de basis net zo, met dien verstande dat de verlenging van de levensduur niet meer aan de orde is. Hier staat tegenover dat de eventuele stijging van de leegwaarde als gevolg van de investering, wel meegerekend dient te worden. Met andere woorden, bij investeringskeuzes dient het effect op de leegwaarde vooraf te worden bepaald door bijvoorbeeld een taxateur. En dan zou het zomaar kunnen zijn dat het realiseren van label B misschien wel een relatief lage investering met zich meebrengt, maar niet resulteert in een verhoging van de marktwaaarde. Misschien is een investering tot nul-op-de-meter wel verstandiger. De investering is hoger maar de stijging van de marktwaaarde is misschien nog wel hoger.

Sloopenieuwbouw

Het slopen van bestaande complexen en het realiseren van vervangende nieuwbouw is iets wat in de praktijk alleen door corporaties wordt gedaan. En daar is natuurlijk een reden voor en dat is geld. Doordat corporaties tot op heden op bedrijfswaarde of historische kostprijs waardeerden (in tegenstelling tot beleggers), konden zij de boekwaarde van de te slopen complexen door de rest levensduur omlaag bij te stellen, relatief laag houden. De inbrengwaarde in de nieuwbouwontwikkeling kon hierdoor ook laag blijven waardoor de tekorten opgeschijnlijk beperkt bleven. Maar de werkelijke inbrengwaarde was vaak vele malen hoger.

Dit komt bij de waardering op marktwaaarde (wat beleggers tot op heden al deden) boven water. De gemaakte rekensommen bij de investeringsbeslissingen zullen nu heel anders gaan uitpakken en zullen niet meer binnen de bestaande beleidskaders passen. Dit betekent niet alleen dat de corporatie de beleidskaders dient aan te passen aan de nieuwe situatie maar ook de vastgoedsturing op een andere manier moet gaan inrichten. En dat zou weleens in kunnen resulteren dat ook bij corporaties het slopen van bestaande complexen tot een minimum beperkt blijft.

Professionalisering

Een van de uitgangspunten van de nieuwe Woningwet was de noodzaak om de verdere professionalisering van de corporatiesector vorm te geven. De waardering op marktwaarde en de hieraan gekoppelde vastgoedsturing vormen hiertoe een eerste aanzet. Doordat de marktwaarde moet worden uitgerekend met marktconforme parameters zoals de kosten voor onderhoud en beheer, kunnen de prestaties van complexen, maar ook van corporaties, met elkaar worden vergeleken. Bij slechte prestaties kan worden bijgestuurd. En dat geldt dus ook voor de corporaties die zich op het standpunt stellen dat de marktwaarde nooit zal worden gerealiseerd vanwege het maatschappelijk karakter.

Ondanks het feit dat de marktwaarde inderdaad nooit zal worden gerealiseerd, geeft het echter wel een objectievere waarderingsgrondslag dan bedrijfswaarde of historische kostprijs welke beiden subjectief zijn. Investeringsbeslissingen op basis van subjectieve cijfers kunnen per definitie niet resulteren in optimale besluiten. Kortom, maak van het “moetje” van de waardering op marktwaarde een basis om de beleidskaders en vastgoedsturing te optimaliseren en de besluitvorming te verbeteren.

Door: *Bob Stolker en Hans de Visser* - [Corporatiekracht Vastgoedadviseurs](#).

Ruud Duivis