

Miljarden woningcorporaties zoek?

13-12-2009 22:10

In de media heeft het de volle belangstelling, de verdwenen miljarden bij de woningcorporaties. De één spreekt er schande van, de ander is met stomheid geslagen. Hoe heeft het zover kunnen komen zegt de politiek. En de kenner, die maakt zich beperkt druk want die weet wat er aan de hand is. Het is namelijk de vraag of die vele miljarden wel echt zijn verdwenen. Vier effecten drukken de balanswaardering van de woningcorporatie: de lage huurverhoging leidt tot afwaardering van de eigen woningvoorraad, de grondaankopen zijn residueel minder waard geworden, de nieuwbouwproductie moet worden ingekocht en de stakende verkoop van huurwoningen werkt dan niet mee. De effecten op de balans zijn enorm maar het is bijna allemaal lucht.

De afwaardering moeten nu in de jaarrekening worden verwerkt. Een ramp zegt de één, bijna allemaal lucht reken ik al de geschrokken politici en burgers voor. De woningcorporatie met geduld heeft al dat verloren geld over een jaar of 5 allemaal weer terug. Als een feniks komt de waardering terug als de markt weer aantrekt.

Alhoewel, een echt probleem heeft de woningcorporatie die zoveel moet afwaarderen dat het eigen vermogen negatief wordt. Die woningcorporatie moet geforceerd gaan verkopen. Wat eenmaal is verkocht, ja daarvan krijg je de echte waarde nooit meer terug. Maar voor de woningcorporatie die het kan uitzingen verdampt er geen vermogen, de woningen verhuren en de stenen krijgen hun waarde straks weer terug.