

HET VERMOGEN VAN CORPORATIES

vereniging van
woningcorporaties



HET VERMOGEN VAN CORPORATIES

HOE 'STEENRIJK' ZIJN ZE EIGENLIJK?

De Nederlandse woningcorporaties bezitten samen zo'n 2,4 miljoen huizen. Die zijn samen een miljardenbedrag waard, waardoor soms het beeld ontstaat dat corporaties steenrijke organisaties zijn. Woningcorporaties hebben dat geld echter niet in kas en kunnen het dus ook niet naar believen uitgeven. De waarde zit in de stenen van die huizen. En daar staan natuurlijk miljarden aan leningen tegenover. Hoe wordt de waarde van al die huizen bepaald? En wat betekent de uitkomst voor de financiële mogelijkheden van een woningcorporatie?

Nederland heeft de afgelopen 100 jaar veel geïnvesteerd in de bouw van sociale huurwoningen. Woningcorporaties beheren deze woningen en hebben daardoor samen veel vermogen. Dat vermogen is de financiële basis van de sociale volkshuisvesting. Nederland is in dat opzicht uniek: de volkshuisvesting houdt zichzelf in stand zonder dat daar subsidie van de overheid aan te pas komt.

HOE WORDT DE WAARDE VAN HUURWONINGEN BEPAALD?

- Er zijn verschillende methoden om te bepalen wat vastgoed waard is. Bij de *historische kostprijs* kijk je wat het bouwen van het huis destijds gekost heeft (aanschaf van de grond, bouwkosten, personeelskosten, verhuiskostenvergoedingen etc.). De *bedrijfswaarde* zegt vooral iets over wat het huis waard is voor de huidige eigenaar. Daarbij kijk je naar de inkomsten (huur) en uitgaven (onderhoud e.d.) die je verwacht. De *marktwaaarde* laat zien wat een huis waard is als het op de vrije markt verhandeld wordt.
- Je kunt niet spreken van 'de beste manier' om de waarde van woningen te bepalen. Dat is afhankelijk van het doel dat een woningcorporatie ermee heeft (wil het bedrijf inzichtelijk maken wat het bezit hem volgens het huidige beleid oplevert? Of wil het bedrijf weten wat zijn bezit waard is vergeleken met de markt?).
- Verschillende methoden van waarden betekenen wel dat als je de methode wijzigt, er een ander bedrag uitkomt. Terwijl er niks verandert aan al die huizen. De eigenaar heeft niet ineens meer of minder geld in zijn portemonnee.

VOORTAAN VERPLICHT: MARKTWAARDE IN VERHUURDE STAAT

- Op basis van de nieuwe Woningwet moeten alle woningcorporaties vanaf 2016 hun vastgoed (woningen en andere panden) waarden op basis van de *marktwaaarde in verhuurde staat*. Corporaties publiceren elk jaar de waarde van hun bezit (het 'eigen vermogen') in de jaarrekening. Het ministerie van Binnenlandse Zaken heeft het *Handboek modelmatig waarden marktwaaarde* opgesteld voor de manier waarop corporaties de marktwaaarde precies moeten berekenen.
- De marktwaaarde is de verwachte prijs die een woningcorporatie voor een pand zou krijgen als ze het zou verkopen op de vrije markt aan een derde partij die de opbrengst vervolgens maximaliseert (door te verkopen of te verhuren). Eigenlijk de potentiële waarde dus. Het gaat bij woningcorporaties om de marktwaaarde *in verhuurde staat*, aangezien de woningen en panden in principe doorlopend verhuurd zijn. Die ligt lager dan de marktwaaarde van een leegstaand pand.

- Een woningcorporatie kan de marktwaarde alleen realiseren bij verkoop van het pand aan een derde partij. In de praktijk betekent dit dat er maar een heel klein deel van de potentiële (markt)waarde gerealiseerd wordt. De doelstelling van een woningcorporaties is immers niet om woningen tegen een zo hoog mogelijke prijs te verkopen of verhuren, maar om voor voldoende betaalbare huurwoningen te zorgen. Om de woningen betaalbaar te houden voor lage inkomens, vragen corporaties gemiddeld maar ongeveer 70 procent van de maximaal toegestane huur. Maar een heel klein deel van de woningvoorraad wordt verkocht. Een woningcorporatie die een heel complex verkoopt aan een belegger komt zelden voor.
- Waarom dan toch de waarde van al die huizen verplicht laten uitdrukken in de marktwaarde? Dat komt omdat de overheid woningcorporaties beter wil kunnen vergelijken, onderling en met commerciële partijen op de woningmarkt. Corporaties gaan straks dezelfde waarderingsmethode hanteren als beleggers in vastgoed. Dat maakt de financiële positie van corporaties transparanter.
- Op dit moment waardeert ongeveer een derde van de woningcorporaties haar bezit al op marktwaarde in verhuurde staat.
- Als een woningcorporatie de marktwaarde van haar bezit weet, dan kan ze ook berekenen wat ze 'laat liggen' voor haar sociale doelstellingen. Op die manier wordt de maatschappelijke meerwaarde zichtbaarder en controleerbaarder. Corporaties baseren hun keuzes immers niet alleen op financiële en marktoverwegingen en zijn daar soms juist bewust tegengesteld aan.

WAT BETEKENT MARKTWAARDERING VOOR HET VERMOGEN VAN WONINGCORPORATIES?

- De marktwaarde van sociale huurwoningen ligt (veel) hoger dan de historische kostprijs en de bedrijfswaarde. Door de nieuwe vorm van waardering kan het lijken alsof woningcorporaties in één klap veel rijker zijn. Dat is niet daadwerkelijk zo: de waardering laat zien wat het bezit volgens de markt waard is. Het gaat niet om geld dat woningcorporaties extra op de bank hebben staan.
- Dat neemt niet weg dat woningcorporaties wel degelijk veel vermogen hebben. Er gaat in de sociale woningbouw veel geld om. Corporaties hebben dat vermogen nodig om te blijven investeren. Met succes, want in Nederland gaat er geen overheidssubsidie naar corporaties. Sterker nog: het Rijk onttrekt structureel geld aan het systeem middels de verhuurdersheffing.
- Het is handig om bovenstaande in het achterhoofd te houden bij de jaarlijkse rapportage van de financiën van alle corporaties samen. Het landelijk beeld van de sector is overigens maar een deel van de waarheid. De ene corporatie staat er financieel veel beter voor dan de andere, vaak op grond van hun voorgeschiedenis.

MEER INFORMATIE

MEER WETEN OVER MARKTWAARDE? KIJK OP [AEDES.NL](https://www.aedes.nl) IN DE DOSSIERS [MARKTWAARDERING](#), [WONINGWET IN DE PRAKTIJK EN FINANCIËN](#). DAAR IS HET HANDBOEK TE DOWNLOADEN EN STAAN PRAKTIJKVOORBEELDEN VAN WONINGCORPORATIES.

©2016, Den Haag

Vormgeving: Aedes vereniging van woningcorporaties

vereniging van
woningcorporaties

