

Inleiding

Demissionair minister De Jonge heeft de Tweede Kamer geïnformeerd over de voorgenomen verbeteringen in het systeem van markt- en beleidswaarde. Via de website internetconsultatie kan op dit voorstel gereageerd worden. Dat doe ik bij dezen. Streven van de minister is de administratieve lasten voor woningcorporaties te beperken, het systeem duidelijker te maken en een stabielere waarde begrip te krijgen. Dit uitgangspunt deel ik volledig en van harte. Marktwaaarde en beleidswaarde zijn met elkaar verbonden. Wordt het één verbeterd en versimpeld, dan kan de andere volgen. In mijn reactie wordt daarom niet alleen ingegaan op de verbeteringen van de beleidswaarde doch wordt eerst even de marktwaaarde behandeld.

De marktwaaarde

Want weer ging het over het verslagjaar 2022 mis met de marktwaaarde. De uitkomsten van de via het handboek berekende basisversie waren dit jaar zo onwaarschijnlijk dat de accountants in eerste instantie weigerden deze goed te keuren. Waardoor hals over kop het handboek moest worden aangepast. En de jaarrekeningtrajecten veel vertraging opliepen. Kan dat niet anders? Natuurlijk kan het anders, met een beter resultaat ook nog!

Want: een kind met een waterhoofd. Dat is de berekening van de marktwaaarde nu. Er is een 163 pagina's dik "Handboek marktwaardering" dat corporaties moeten hanteren. Maar niet zonder discussies met dure taxateurs en accountants over bijvoorbeeld de vierkante meters per woning: tellen dakkapelletjes, dikke binnenmuren of erkers nu wel of niet mee? Het handboek komt ook nog te laat beschikbaar en wijzigt regelmatig, waardoor er veel vertraging ontstaat. En grote fluctuaties in de marktwaaarde leiden tot hele grote schommelingen in de resultaten en daardoor krijgt de buitenwereld een fout beeld over de financiën van corporaties. Zo hebben de corporaties in 2020 op een totale omzet van achttien miljard euro een winst van drieëntwintig miljard euro gemaakt. Maar het overgrote deel van deze winst komt door de twintig miljard euro aan marktwaaarde stijging. De corporatiesector wordt daardoor onterecht als heel rijk gezien. Zoals Johan Conijn ooit zei: "Jaarrekeningen van corporaties zijn voor buitenstaanders onbegrijpelijk en voor insiders hilarisch".

Maar kunnen de nadelen van hoge kosten, efficiency en een fout beeld niet weggewerkt worden zonder dit kind met het badwater weg te gooien? Zeker kan dat en wel door de marktwaaarde op een veel eenvoudiger manier te berekenen. Gewoon door aan te sluiten bij de methode die in de praktijk het meest wordt gehanteerd om de verkoopprijs van vastgoed te bepalen, namelijk de huur maal een factor, de zogenaamde huurkapitalisatiefactor. Want alle waarde van het vastgoed is immers al verdisconteerd in de huur die men bereid is te betalen.

Bij dit alternatief zullen de hoge kosten verdwijnen, want zowel de berekeningen als de bijbehorende controles zijn veel eenvoudiger. Er moet enkel worden gecontroleerd of bij de berekeningen de juiste huren zijn gebruikt en de juiste kapitalisatiefactor. Er kan gebruik gemaakt worden van 1 uniforme factor voor alles en iedereen of men kan verschillende factoren in zetten. Bijvoorbeeld gekoppeld aan een categorie vastgoed. Of aan de ouderdom van het bezit. Of aan de regio of energielabel. Eenmaal deze factor vaststellen en dan blijven gebruiken. Dit geldt c.p. ook voor de beleidswaarde.

Er is ook bij dit alternatief geen handboek meer nodig, dus die verdragende factor verdwijnt hier. En misschien wel het meest belangrijk: omdat de huren relatief constant zijn verdwijnen de fluctuaties en daarmee de onvoorspelbaarheid en grote schommelingen van de winst. De huren zijn vaak gebonden aan landelijke wet- en regelgeving en muteren dus meestal beperkt en zijn beter voorspelbaar. En de daarop volgende fluctuaties in de marktwaaarde zijn daardoor goed verklaarbaar. Dus geen onterecht beeld meer dat corporaties door hun forse jaarlijkse winsten heel rijk zouden zijn. Ook niet in politiek Den Haag.

Beleidswaarde

Corporaties waarderen hun vastgoed tegen marktwaarde, maar ook tegen beleidswaarde. En over de methodiek voor het bepalen van de beleidswaarde wordt nu advies gevraagd. Voor de beleidswaarde kan in principe dezelfde methodiek gevolgd worden als voor de marktwaarde: bereken deze door de huren te vermenigvuldigen met een huurkapitalisatiefactor. Dat wordt impliciet ook al gedaan in het voorliggende voorstel. Want het meest belangrijke onderdeel daarvan is het gebruiken van een vaste disconteringsvoet. En een disconteringsvoet is feitelijk het zelfde als een huurkapitalisatiefactor, alleen teller en noemer zijn omgewisseld. Dus dit idee sluit aan met mijn voorstel. De beleidswaarde van het bezit wordt dus bepaald door de huur te vermenigvuldigen met een huurkapitalisatiefactor. De huurkapitalisatiefactor voor de beleidswaarde zal lager zijn dan die voor de marktwaarde maar de methodiek is hetzelfde.

En via deze huurkapitalisatiefactor kan men ook op een eenvoudige wijze de onderhoudsbegroting, levensduur en investeringen integreren in de berekeningen. Er wordt nu voorgesteld het onderhoud in te rekenen naar het specifieke jaar dat dit gepland is. Voor nieuwbouwwoningen zal dan het onderhoud minder zwaar meetellen dan woningen waar op korte termijn groot onderhoud nodig is. Dit kan simpel worden vertaald in een hogere kapitalisatiefactor naarmate het bezit jonger is. Idem voor de levensduur: hoe jonger het bezit, des te hoger de huurkapitalisatiefactor. En het inrekenen van verplichte duurzaamheidsinvesteringen kan men ook opnemen in een huurkapitalisatiefactor. Al naar gelang het energielabel beter is, wordt de factor hoger. Wanneer daarbij gebruik gemaakt gaat worden van generieke correcties wordt het allemaal heel eenvoudig. Bijvoorbeeld door bij elke 10 jaar ouderdom de kapitalisatiefactor met 1 punt te verlagen. Of door bij elke stap in verbetering energielabel 1 punt op te tellen bij de kapitalisatiefactor.

Samenvattend komt mijn voorstel erop neer dat bij het bepalen van de beleidswaarde enkel de huur maal de kapitalisatiefactor wordt gebruikt. Een dat is een heel eenvoudig te maken en te controleren sommetje. Deze huurkapitalisatiefactor kan dus wel verschillen, al naar gelang van ouderdom of energielabel. Omdat bouwjaar en energielabel objectief vast te stellen zijn is dit wel heel gemakkelijk te bepalen en te controleren. En op deze wijze beperken we de administratieve lasten maximaal, is er een duidelijk systeem en is het waarde begrip uitermate stabiel. En dat is exact wat de minister wil bereiken, alleen nog een stapje beter.

Conclusie

Naast de marktwaarde en de beleidswaarde bestaan ook een WOZ waarde en een fiscale waarde. En de historische kostprijs en de leegwaarde moeten ook nog worden bijgehouden. Een complex kluwen aan waarderingen van hetzelfde vastgoed. Wanneer de waardering tegen marktwaarde en beleidswaarde gewoon via een huurkapitalisatiefactor gaat, wordt het leven veel eenvoudiger. Weliswaar sneu voor taxateurs en accountants die omzet missen. Maar goed voor de huurders, die nu extra aandacht kunnen krijgen. En de buitenstaanders, ook politici, zullen de jaarrekeningen van corporaties dan eindelijk begrijpen.

Uiteraard ben ik graag bereid een mondelinge toelichting te geven,