

Leiden, 5 oktober 2023.

Betreft: Reactie op de consultatie 4 verbetervoorstellen beleidswaarde

Beste lezer,

Door u wordt gevraagd om in te gaan op een viertal vragen. Ik ga graag in op de verbetervoorstellen, omdat dit de overweging is om tot een “verbeterde” beleidswaarde te komen.

1. Disconteringsvoet

In dit verbetervoorstel kunnen wij ons vinden. Dit allereerst omdat het de bereken methode niet verandert. Daarbij de beoogde verlaging van de disconteringsvoet past bij het relatief lage marktrisico van woningcorporaties en is daarom juist in relatie tot het door exploiteren van sociale huurwoningen. Ook zorgt de verlaging ervoor dat volatiliteit afneemt.

Een gelijke disconteringsvoet zorgt ervoor dat de onderlinge vergelijkbaarheid wordt vergroot en de invloed van regionale verschillen verminderd. Dit brengt wel met zich mee dat mogelijk randstad corporaties negatief beïnvloed worden, gezien hier normaliter een lagere disconteringsvoet gehanteerd wordt dan bij corporaties buiten de randstad. Mogelijk creëer je hierdoor ook een te hoge leningscapaciteit (LTV) bij corporaties buiten de randstad.

2. Looptijd

Uit het voorstel leiden wij af dat in plaats van eeuwigdurende exploitatie de verwachte kasstromen voor een periode van 60 jaar kasstromen voor de beleidswaarde zullen moeten worden berekend. Volgens ons is dit voor de realiteitswaarde van de beleidswaarde een verbetering. Eeuwigdurend is een fictie die geen goed doet aan de veroudering van vastgoed. Wel is de vraag of 60 jaar de juiste levensduur is, of zal 50 jaar zoals eerder bij de bedrijfswaarde beter gehanteerd kunnen worden of het is wellicht een optie om hier (periodiek) meer aan te sluiten bij de economische realiteit. Voor de onderliggende parameters in een investeringsstatuut moet tegenwoordig al een levensduur van meer dan 70 jaar worden aangehouden.

Ter overweging vragen wij ons af, of je in het laatste jaar van die 60 jarige kasstroomprognose, waar dat kan of moet, geen rekening zou moeten houden met sloop- en saneringskosten. Ook deze hangen immers samen met het exploiteren van woningen en zijn derhalve onvermijdelijk.

3. Onderhoudskosten rechtstreeks opnemen in beleidswaarde

Het zal tijdbesparend kunnen werken door de onderhoudskosten direct op te nemen. Maar dit punt lijkt te vroeg te komen. Daarom hebben wij tegen dit punt het bezwaar dat de onderhoudsbegroting in omvang sterk kan afwijken van de volgende onderhoudsbegrotingen in de meerjarencyclus en nog geen stabiele basis is. Dit omdat wij merken dat de onderhoudsbegroting nog erg in ontwikkeling is, alsmede onderhoud in de tijd veelal kan

verschuiven. Ter overweging zal dit punt met enkele jaren uitgesteld kunnen worden of dat er tijdelijk een tweesporen beleid is. Het verplichten om de onderhoudsbegroting te gebruiken zal een positieve trigger zijn voor de begroting- en uitvoeringsdiscipline.

De bestaande beleidswaarde dat de onderhoudsnorm als gemiddelde voor de komende 15 jaren was zorgde voor een stabiel eigen onderhoudsniveau en vlakke verschuivingen in tijd uit. De verschillen van jaar tot jaar waren door dit 15-jaarsgemiddelde relatief gering. Daarom adviseren wij u tijdelijk vast te houden. Dit geeft de corporaties de mogelijkheid om de onderhoudsbegroting- en uitvoeringsdiscipline te verhogen.

Ter overweging 15-jaarsgemiddelde verlagen naar 10 jaar. Gezien een planningshorizon van 15 jaar niet te overzien is. Tevens sluit 10 jaar aan bij de huidige begrotingsmethodiek.

4. Te verwachten verbeteruitgaven/investeringen

In uw voorstel is het een nieuwe stap om harde verplichtingen en de toekomstige noodzakelijke investeringen in het woningbezit bij de onderhoudsuitgaven op te tellen. Wij zien hierin het grote risico dat hier op uiteenlopende manieren mee kan worden omgegaan. In uw document van de tekst van de beleidswaarde zien we dat deze toevoeging op E/F/G-labels met voor deze labels verschillende bedragen behoort te worden toegepast. Uit uw Bijlage 2 Verbetervoorstellen Beleidswaarde lezen we echter, dat dit bijvoorbeeld kan gaan over de EFG-afspraken volgens de NPA. Door het woord bijvoorbeeld zouden ook andere harde verplichtingen in beeld kunnen komen, zoals het isoleren van woningen, het aanbrengen van zonnepanelen e.d. Wij adviseren u om in de tekst van bijlage 2 concreter te zijn. Daarbij denken wij ook aan lokale prestatie-afspraken. Wanneer een gemeente verder wil gaan dan de NPA en in de lokale prestatie-afspraken verdergaande acties worden afgesproken, zal de woningcorporatie dit ook in de Meerjareninvesteringsbegroting opnemen. En is het dan de bedoeling dat deze uitgaven dan ook een harde verplichting vormen die bij de onderhoudsjaarschijf zal moeten worden opgeteld? Verder zal in dit verband een rol spelen hoe hard voor een bepaalde woningcorporatie een prestatie-afpraak is. Mogelijk kan de woningcorporatie door andere beleidskeuzes nog andere toepassingen vinden (herstructurering, verkoop e.d.).