



Wat is een corporatie waard?

Ik kan mij voorstellen dat wanneer je nieuw bent in de sector, je op een gegeven moment voorgesteld wordt aan de fineuten van je corporatie. En dat je dan wilt weten: 'wat zijn wij eigenlijk waard?' Best een logische vraag, maar het antwoord zal waarschijnlijk eerder tot veel verwarring dan tot duidelijkheid leiden. De kans is groot dat je een verhaal krijgt over verschillende waardebegrippen en handboeken die uitwerken hoe je dat moet berekenen. En oh ja; er zal waarschijnlijk geklaagd worden over accountants en taxateurs.

Iedereen heeft namelijk wel een mening over die waarde. Aan de ene kant heb je de mensen die vinden dat de vraag volstrekt overbodig is. Het gaat volgens hen helemaal niet om de waarde, maar of een corporatie zijn rekeningen kan betalen. Kortom, om de liquiditeit en niet om de solvabiliteit. Aan de andere kant staan mensen die van het waarderingsvraagstuk bijkans een religieuze kwestie gemaakt hebben, met de daarbij horende strijdpunten en geschillen over en weer. Ik hoor zelf tot de meer pragmatische school. Je moet weten hoeveel een corporatie waard is, omdat dat het onderpand is als je wilt lenen. En dat geeft de zekerheid voor het WSW dat er geen beroep wordt gedaan op de borg. Solvabiliteit is dus van belang, ook al ben je helemaal niet van plan je woningen te verkopen. Verder moet het zo eenvoudig mogelijk zijn.

Daarom hebben wij samen met het WSW gekozen om aan te sluiten bij de marktwaarde; die is nou eenmaal wettelijk verplicht. Van andere waardebegrippen hebben we afscheid genomen. Wel hebben we een paar correcties doorgevoerd om meer rekening te houden met de specifieke omstandigheden van corporaties: de geboorte van de beleidswaarde!

Minder waardebegrippen betekent meer éénduidigheid en minder administratieve lasten. Maar iedere verandering leidt ook tot onzekerheid. In dit geval: kan ik wel evenveel blijven lenen of ben ik ineens veel minder waard? Kan ik mijn eigen manier van werken wel voortzetten? Eigenlijk zou het gek zijn als deze vragen in één keer anders beantwoord zouden worden dan voorheen. Immers, door de introductie van een nieuwe

waarde kan de werkelijkheid toch niet ineens veranderd zijn?

De werkelijkheid verandert inderdaad niet. Maar de manier waarop je ernaar kijkt wel. De keuzes die corporaties maken worden transparanter, bijvoorbeeld of je de euro inzet voor lagere huren of voor hogere kwaliteit van de woning. Doordat je kijkt naar de specifieke omstandigheden van corporaties, valt ineens op dat gelijksoortige corporaties soms hele verschillende streefhuren hanteren. Of dat er heel verschillend met onderhoud wordt omgegaan. Of, en dat is zorgwekkend, dat er corporaties zijn die dat helemaal niet goed in beeld hebben.

Een nieuw waardebegrip levert dus nieuwe inzichten en is alleen daarom al waardevol. Je moet op een andere manier gaan kijken. Dat geldt zeker ook voor de toezichthouder en de burger. Je kunt namelijk even niet meer vertrouwen op je oude normen en ratio's. Dat is eng, maar ook verkwikkend. Daardoor moet je immers verder en dieper kijken, voorbij de ratio's naar de gezondheid van de corporatie zelf. Professional judgement is noodzakelijk en daar leer je veel van.

In het komende jaar gaan we met zijn allen in de sector beleven wat een nieuw waardebegrip en dus nieuwe ratio's gaan betekenen. En daardoor zitten we allemaal even buiten onze comfort zone. Als dat geen leerproces wordt! ■

Kees van Nieuwamerongen is directeur Autoriteit woningcorporaties bij ILT