

COLUMN MARKT

Wat is de marktwaarde van woningen in verhuurde staat?

Professor Pé Kohnstamm,
emeritus hoogleraar Vastgoedkunde

Woningcorporaties moeten hun bezittingen gaan waarderen op marktwaarde. Voor sociale huurwoningen geldt nadrukkelijk de marktwaarde in verhuurde staat. Velen zijn blij dat eindelijk afstand wordt gedaan van de waardering op bedrijfswaarde.

In mijn column van maart 1997 - achttien jaar geleden dus - hield ik reeds een vurig pleidooi om over te stappen naar marktwaarde. In die tijd hadden alle stakeholders echter belang bij de veel lagere waardering op basis van bedrijfswaarde. Door zelf aan de knoppen te zitten van de huren, konden de bedrijfswaarde drukken.

Corporaties en politieke partijen hadden er belang bij om de sector armer te doen lijken dan in werkelijkheid het geval was. Accountants en financiers hadden hier ook baat bij want hun werkelijke risico's waren bij een bedrijfswaardewaardering aanmerkelijk lager. Pas de huidige minister van Wonen Stef Blok heeft de mythe van een armlastige sector definitief weten te ontcrachten. Het veranderde huurbeleid en de verhuurdersheffing zijn belangrijke onderdelen van zijn beleid.

Doelstelling lijkt om voor sociale huurwoningen te komen tot eenzelfde taxatiebasis als voor beleggerswoningen. Zowel in het NVM magazine (de heren Pureveen en Janssen, maart 2015) als in PropertyNL (de heren Koelewijn en Vlak, maart 2015) wordt commentaar geleverd op met name de uitwerking van de taxatievoorschriften. Er wordt door de minister gedacht aan twee varianten, namelijk 'light' en 'full'.

In de light-variant moeten de jaarlijks centraal vastgestelde parameters allemaal gevolgd worden en is inschakeling van een externe taxateur niet noodzakelijk. In de full-versie mogen de corporaties op een aantal parameters afwijken, maar dit moet wel onderbouwd worden door een externe taxateur. Met name Koelewijn en Vlak stellen mijns inziens volkomen terecht dat men in de light-versie op geen enkele wijze de werkelijke marktwaarde in verhuurde staat kan be-

deren. Het waarderen van een complex huurwoningen in het aardbevingsgebied Groningen of in andere krimpggebieden kan niet met centrale parameters geschieden, evenmin als in Amsterdam als andere uiterste.

Ik zie hier een eerste taak voor de Kamer Wonen en de Kamer Groot-Zakelijk (beleggingsvastgoed) van het nieuwe Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Bij de verschijning van dit nummer van Vastgoedmarkt ligt de eerste vergadering van de Centrale Raad van het NRVT reeds achter ons. Het NRVT wordt heel snel operationeel en onder leiding van Karel Schiffer zal bovenstaande problematiek door de taxateurs moeten worden geanalyseerd, opdat de voorschriften en de parameters voor de taxateurs worden verduidelijkt en er met één mond gesproken kan worden richting de minister en de politiek. Bij de totstandkoming van het NRVT hebben De Nederlandsche Bank en de Autoriteit Financiële Markten heel veel nadruk gelegd op de volledige onafhankelijkheid van de taxateur, die maar één doel heeft te dienen, namelijk het algemeen belang. De hierboven weergegeven problematiek ligt dus bij uitstek op het bord van de taxateur. De analyse moet beginnen met de vraag of de minister werkelijk de marktwaarde in verhuurde staat wil nastreven of dat een WOZ-benadering volstaat. Is het eerste het geval zijn de uitvoeringskosten hoger, maar krijgt men wel waar voor het (taxatie)geld

REACTIES NAAR

pebakohnstamm@ziggo.nl



illustratie: Hans Sprangers

