

Krijg inzicht in het waardeverlies van uw corporatie

Het Waardedecompositiemodel kan ook voor afzonderlijke corporaties uitgewerkt worden (zie kader). De uitkomsten van deze individuele analyse kunnen vervolgens worden vergeleken met die van vergelijkbare woningcorporaties. Daaruit blijken grote verschillen tussen de afzonderlijke corporaties. De een verliest relatief veel waarde in het huurbeleid, de andere juist in het onderhoudsbeleid of bij de beheerlasten. Deze verschillen kunnen een reden zijn om het eigen beleid en de bedrijfsvoering kritisch tegen het licht te houden.

HUUR OP MAAT

De uitkomsten van het Waardedecompositiemodel geven zowel inzicht in de omvang van het waardeverlies van een corporatie, als in de factoren die dat verlies veroorzaken. De vraag die zich dan opdringt, luidt: is het waardeverlies de moeite waard? Oftewel: wegen minder netto inkomsten op tegen de maatschappelijke meerwaarde van het corporatiebeleid? Deze vraag is te meer van belang omdat de investeringsmogelijkheden van woningcorporaties sterk toenemen als het waardeverlies wordt vermindert. Het experiment Huur op Maat, dat verschillende corporaties nu uitvoeren, is een poging om het waardeverlies dat door het relatief lage huurniveau wordt veroorzaakt, te verminderen. Ook een grotere efficiëntie in de bedrijfsvoering biedt mogelijkheden. In ieder geval kan een vermindering van het waardeverlies als hefboom voor meer investeringen fungeren. ◀

Zie voor een nadere toelichting op het Waardedecompositiemodel: Johan Conijn en Frans Schilder, *Hoe corporaties hun waarde verliezen* in Economisch Statistische Berichten, 4 september 2009, pagina 518-521.

FOTO: HENK ROUVOOR, AMSTERDAM



In control ?

De Nederlandse taal is inmiddels dermate vervuild met Engelse woorden, dat iedereen de uitdrukking 'in control' koppelt aan de vraag of ondernemingen hun interne (accounting) procedures op orde hebben. Na de grote boekhoudschandalen aan het begin van deze eeuw is 'in control' verworven tot de lakmoesproef van bestuurders. Zijn de interne procedures op orde? Wordt er voor elke grotere financiële transactie door ten minste twee mensen getekend? Dit is nogal administratief, bijna boekhoudkundig ingestoken en heeft meer te maken met compliance. Veel ondernemingen doen niet meer dan een soort boxticking: ben er zeker van dat je kunt tonen dat je de hele checklist bent nagelopen. De Sarbanes Oxley Act werd in 2002 in de VS en spoedig daarna in Europa ingevoerd in reactie op de boekhoudschandalen. Wat zien we in 2009? Een nieuwe crisis toont dat financiële instellingen hun risicomanagement niet op orde hebben. Ze zijn aan alle kanten uit de bocht gevlogen. Elke zichzelf respecterende financiële instelling heeft inmiddels Enterprise Risk Management (ERM) ingevoerd, met een bijbehorend risk management committee van de raad van commissarissen dat nu systematisch de risico's volgt, afweegt en beoordeelt.

Maar hoe zit het met corporaties? In de positieve interpretatie van 'een glas halfvol of halfleeg' zou je kunnen zeggen dat echte ongelukken tot nu toe beperkt zijn gebleven tot een klein aantal. Maar ik ben er niet gerust op. Het risico-bewustzijn bij corporaties kan veel beter. Ik zou er voor zijn als iedere corporatie wordt gedwongen serieus invulling te geven aan haar risico-bewust-zijn op RvC niveau. Er wordt veel van commissarissen gevraagd, en men klaagt over de sterk financieel gekleurde invulling van de commissarissentaak. Maar er is geen keus. Het maatschappelijk krachtenveld is hypergevoelig voor nog een schandaal. En een focus op risico's raakt ook de maatschappelijke taak van corporaties. Niet alleen het geld is schaars, maar ook de hoeveelheid risico die gelopen kan worden is begrensd, dus hoe kan dat risico zo goed mogelijk worden aangesloten op de maatschappelijke taak van de corporatie?

Een laatste advies in mijn laatste column, na drie jaar...

Arnoud Boot is hoogleraar ondernemingsfinanciering en financiële markten aan de Universiteit van Amsterdam en plaatsvervangend kroonlid van de SER. Ook is hij adviseur en commissaris in de corporatiewereld, onder meer bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.