

Woningcorporaties werken vanaf 2016 met een ander waarderingsbegrip. De marktwaarde wordt de standaard, ook voor sociale huurwoningen. Omdat marktwaardering nieuw is voor veel corporaties en er genoeg vragen leven, moet de taxateur ze begeleiden in het taxatieproces, vindt Pieter Broumels, director valuation advisory van CBRE. 'Veel corporaties kennen het eigen bezit, maar niet de markt. Als taxateur kun je van echte meerwaarde zijn, ook voor corporaties die al langer bekend zijn met marktwaarde.'

Pieter Broumels, CBRE

# Optrekken als één team

Meer transparantie en een betere vastgoedsturing. Pieter Broumels is ervan overtuigd dat de nieuwe waarderingsregels gunstig zijn voor de corporaties. 'Waarderen op marktwaarde maakt het maatschappelijk rendement van corporaties helder. Zij kunnen zo bepalen met welk bezit zij de grootste investering doen in de maatschappij. Of anders gezegd: waar zij het grootste verlies willen nemen ten opzichte van de markt.'

Marktwaardering ondersteunt corporaties bovendien in hun maatschappelijke taak om passende woningen aan te bieden. Het kan volgens Broumels daarmee ook de doorstroming op de huurwoningmarkt op gang helpen. 'Corporaties hebben als doel om hun bezit in het sociale segment aan te bieden. Tegelijkertijd is er een gebrek aan huurwoningen in het middensegment. De nieuwe manier van waarden geeft corporaties inzicht in de markthuren en wat het nu eigenlijk kost om woningen onder de markt te verhuren. Daarmee kunnen zij bepalen welk bezit zij sociaal willen blijven verhuren of misschien beter kunnen verkopen. Met het afstoten wordt een middensegment

gecreëerd. De verkregen middelen kunnen de corporaties benutten om andere woningen aan te kopen die passend zijn als sociale huurwoningen. Zo sluit hun bezit goed aan op de vraag.'

Bij het waarden op marktwaarde kunnen corporaties kiezen uit twee uitvoeringsvarianten: basis en full. Bij de eerste volgen zij het waarderingshandboek, bij de full versie hebben corporaties meer vrijheid en is de tussenkomst van een taxateur nodig. Welke methode er ook gekozen wordt, de taxateur kan volgens Broumels een sleutelrol spelen in het adviseren en begeleiden van corporaties. 'Natuurlijk heeft de taxateur de traditionele taak om objecten te waarden. Maar corporaties hebben veel vragen en zoeken een partner die ze voedt met kennis die nodig is voor het maken van een juiste keuze en ze ondersteunt bij het opzetten van het waarderingsproces. Daarnaast kan de taxateur corporaties adviseren omtrent vastgoedsturing. CBRE organiseert bijvoorbeeld in-house kennissessies met specialistische teams. Wij nemen dan een huurcomplex onder de loep en brainstormen wat de corporatie met zo'n bezit kan doen en wat dat betekent voor de waarde en het rendement. Zo nemen we de corporaties mee in de manier van denken en werken van commerciële beleggers.'

Sociale huisvesting is in Nederland goed geregeld. Vooral voor mensen met een laag inkomen blijft wonen hierdoor betaalbaar. Gedegen financiële onderbouwingen en kennis van de vastgoedwaarde maken de sector minder kwetsbaar, denkt Broumels. Omdat marktwaardering nog niet volledig is ingebed in de sector vergt dit volgens hem wel een andere rol van de taxateur. 'De vraag achter de vraag achterhalen is erg belangrijk. Waarmee help je een corporatie nu echt? Ik geloof in de taxateur als allround adviseur die samenwerkt met de corporatie. Kennis overbrengen, de klant ontzorgen, maar ook samen als team optrekken. Een prachtige rol.'



Director valuation advisory Pieter Broumels geeft bij CBRE leiding aan het specialistische team Woningen dat zich richt op vastgoedwaarderingen en advies voor onder andere woningcorporaties en beleggers.

'Taxateurs moeten corporaties voeden met kennis die nodig is voor marktwaardering'