

## 'Verslagen door de jaarverslagen?'

Dinsdag 20 juni 2017



Marcel van Dijk  
(Manager Bedrijfsondersteuning  
Woonlinie)

Wij zijn er helemaal klaar mee... Met het jaarverslag en de jaarrekening over 2016, wel te verstaan. Het heeft ons 5 maanden en 81 pagina's gekost om op te schrijven wat we in 2016 hebben gedaan. Voor alle duidelijkheid: in het jaarverslag staat alleen de wettelijk vereiste informatie. Over alle zaken waar we echt trots op zijn, brengen we een apart boekje uit:

[Het Opbrengstenboekje 2016.](#)

Dat wordt tenminste wel gelezen....

### Wie is Woonlinie?

Woonlinie is een woningcorporatie met iets meer dan 4.000 woningen. Groot genoeg om vanaf 2018 door de overheid als "Organisatie van Openbaar Belang" te worden genoemd. Klein en eigenwijs genoeg om te weten waarom we het liefst "Volkshuisvester" worden genoemd. Dat Openbaar Belang klopt helemaal: iedereen heeft het recht ergens wonen, ook de mensen met een smallere beurs. Dat is trouwens in het belang van ons allemaal.

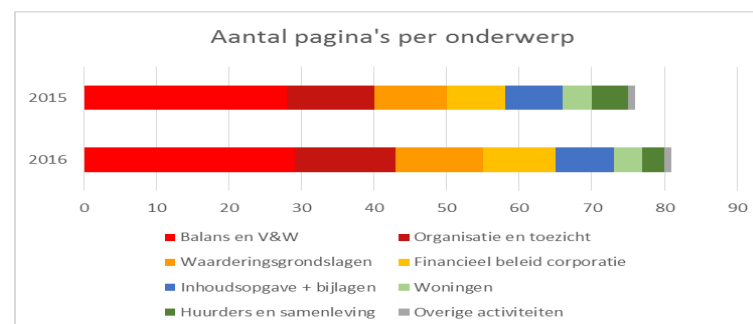
### Verantwoording afleggen

Bij Woonlinie (en gelukkig ook bij heel veel andere corporaties) weten we dat het in essentie gaat om mensen en woningen. En de organisatie die dat doet, moet dat sober en doelmatig doen. Natuurlijk is het, gezien het Openbaar Belang, belangrijk dat corporaties moeten kunnen vertellen wat ze van plan zijn. En wat ze in het afgelopen jaar hebben gedaan. Het is dus ook logisch, dat de overheid richtlijnen geeft over hoe zo'n verslag eruit moet zien.

### Richtlijnen

Goed nieuws, die richtlijnen zijn er! Je zou verwachten dat het jaarverslag van een woningcorporatie vooral zou moeten gaan over mensen en woningen. En je zou zeggen dat de overheid wil, dat zo'n verslag goed leesbaar is. Want het is niet alleen belangrijk dat huurders het kunnen lezen, maar ook gemeenten, huurdersverenigingen en andere belanghouders. Nou, dat is niet helemaal het geval.

Om daar een beter beeld bij te geven, staat hieronder een weergave van het jaarverslag 2016 en 2015 van Woonlinie. Gerangschikt naar het aantal pagina's per onderwerp. Die wettelijke informatie ziet er als volgt uit:



### Verslagen

De onderwerpen die voor woningcorporaties het belangrijkste zijn, zijn kennelijk voor de wetgever niet zo van belang. Let goed op de toename van het financiële deel: we hebben maar liefst **7 bladzijden meer nodig** om toe te lichten dat onze woningen een bepaalde marktwaarde hebben. En dat die waarde in 2016 weer anders berekend moet worden dan in 2015 en al helemaal anders dan in 2014. Niet echt leesbaar dus. Hierdoor is iedereen het spoor bijster geraakt. Niemand van onze klanten en belanghouders begrijpt het nog. Zij zijn verslagen, zeg maar.

## Gekaapt

Het is allemaal goed te verklaren, natuurlijk. De accountants hebben de richtlijnen 'gekaapt'. Ze hadden jammer genoeg, bij het opstellen van die richtlijnen, geen flauw benul waar ze het over hadden. Accountants zijn namelijk geen taxateurs.

## Waarde(ring)

Accountants kunnen alles berekenen, maar hebben geen idee van marktwaarde. Taxateurs wel, maar dan moet er wel een markt zijn.... De waarde van een verzorgingshuis (of een wijkcentrum of een opvanghuis) zit 'm niet in de stenen of de locatie, maar in het feit dat die voorziening er überhaupt is. Taxateurs kunnen dat moeilijk taxeren. Simpelweg omdat er geen beleggers zijn, die er brood in zien. Dus gaan ze schatten. En dat ziet er dan bij Woonlinie als volgt uit:



Iedereen snapt dat je voor zo'n spectaculaire waardestijging wel wat extra pagina's nodig hebt... Accountants, taxateurs, het WSW, Ortec, de Autoriteit Woningcorporaties, AEDES, echt iedereen wil mee bepalen. En allemaal hebben ze een eigen definitie van waarde: vervangingswaarde, marktwaarde, bedrijfswaarde, taxatiewaarde; u zegt het maar.

## Pure fictie

Gek genoeg, wordt de marktwaarde hoger, naarmate de huren hoger zijn. Maar dat is toch raar? Daar zijn woningcorporaties toch helemaal niet voor bedoeld! Niemand lijkt te snappen, dat die marktwaarde pure fictie is. Als de hele voorraad sociale woningen door een beleggersbril wordt gezien, is bovenstaande grafiek werkelijkheid. Maar op het moment dat die werkelijkheid realiteit zou worden, is er geen sociale voorraad meer. Want beleggers verhuren niets onder de marktprijs. En laat dat nou net zijn, wat woningcorporaties al meer dan een eeuw doen!

## Focus

Sinds de nieuwe Woningwet is nog meer focus gekomen op geld en waarde, terwijl iedereen ineens vergeten lijkt te zijn waar het echt om ging: **mensen en woningen**. Het wordt hoog tijd dat corporaties eens duidelijk maken dat organisaties van Openbaar Belang zo belangrijk zijn, dat ze niet naar marktwaarde gewaardeerd moeten worden, maar naar **maatschappelijke relevantie**. Als je de goede dingen doet, ben je maatschappelijk relevant en dus waardevol. Voor de balans kunnen we aansluiten bij de fiscale waarde: 70% van de WOZ, zoals de fiscus dat in 2008 al had bedacht. "Simple comme bonjour", het toppunt van sober en doelmatig! Alleen zo kunnen we voorkomen, dat ook woningcorporaties worden verslagen. Toch?

# WOONLINIE

Thorbeckestraat 1, 5301 NC Zaltbommel  
T: (088) 520 4000  
Internet: [www.woonlinie.nl](http://www.woonlinie.nl)  
E-mail: [info@woonlinie.nl](mailto:info@woonlinie.nl)