

Woningcorporaties willen af van huidig verdienmodel

Nederlandse woningcorporaties willen de greep op hun financiële huishouding versterken en het huidige verdienmodel heroverwegen. Dit model gaat er nog vanuit dat de waarde van de woningvoorraad en van de vastgoedportefeuille toeneemt en dat hiermee voldoende draagvlak wordt gecreëerd voor toekomstige projecten en activiteiten. Ruim 90% van de corporaties vindt het model achterhaald, niet langer toereikend voor het maken van de noodzakelijke financiële afwegingen en wil dan ook op een andere manier met kosten, opbrengsten en balansposten omgaan.

Dit blijkt uit onderzoek van KPMG onder honderd bestuurders en managers van middelgrote en grote Nederlandse woningcorporaties. Daarnaast is 90% van de corporaties van plan in te grijpen in de interne organisatie door middel van kostenbesparingen en verwacht 85% een reorganisatie van de bedrijfsprocessen. Nog eens 85% vindt een aanpassing van de strategische doelstellingen noodzakelijk en zeven van de tien corporaties verwachten dat de huidige samenwerking- en fusietrend zal doorgaan.

Volgens Kees Tegel, segmentleider Woningcorporaties van KPMG, getuigt het voornemen van de corporaties om het verdienmodel te heroverwegen van realisme. Tegel: "In een situatie dat de opbrengsten nauwelijks zullen toenemen, de kosten zullen stijgen en substantiële waardevermeerderingen van het vastgoed onzeker zijn geworden is een degelijk financieel beleid een noodzakelijke voorwaarde voor de continuïteit.

De corporaties willen dan ook met name de financiële functie versterken en meer aandacht schenken aan een gezonde financiële huishouding en een krachtige monitoring van de risico's, met name bij vastgoedprojecten. Maar gezien de gewijzigde omstandigheden dienen de corporaties ook inhoudelijk een nieuw startpunt te zoeken. De brede taakopvatting die ze de laatste decennia hebben gehuldigd is steeds moeilijker houdbaar geworden en staat onder druk. Ze moeten er nu in de eerste plaats voor zorgen dat zij hun basistaken kunnen blijven uitvoeren. Bovendien worden de verschillen tussen de corporaties steeds groter, zowel qua marktpositie als qua financiële kracht om de problemen op te lossen."

Uit het onderzoek van KPMG blijkt voorts dat de corporaties zich zorgen maken over de toekomst van de sector, zowel wat betreft de volkshuisvesting in het algemeen als wat betreft het vermogen om taken te kunnen uitvoeren in het bijzonder. Tegel: "Bijna 80% maakt zich zorgen over het functioneren van de sector op de lange termijn. De zorgen worden met name gevoed door het steeds complexer worden van de projectrisico's en de terughoudendheid van banken om projecten te financieren.

Ruim 60% vindt dat de banken te terughoudend zijn met de kredietverlening van projecten en vindt het steeds moeilijker om projecten gefinancierd te krijgen. Daarnaast maakt 95% van de corporaties zich zorgen over de opstelling en de maatregelen van de Nederlandse overheid in de richting van de corporaties. De corporaties verwachten dan ook dat de ontwikkelingen niet alleen voor henzelf negatief zullen uitwerken, maar ook voor hun huurders en stakeholders in het zorg-, welzijn- en onderwijsveld."

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Andy Bellm, +31 20 656 7039.