

**Impressie van het SOM-seminar:
"Financieel Beleid
Woningcorporaties"
29 september 2022 - Breukelen**



Het was een prima dag met veel kennisoverdracht en inspiratie. U kunt de videostream van het seminar terugkijken op <https://www.seminarsopmaat.nl> (op een tijdstip dat het u schikt). Na deelname ontvangt u 6 PE punten. U ontvangt ook de digitale syllabus.



Gruwelijke keuze voor veel sociale huurders: eten of verwarmen?

Bij de aftrap van het seminar stelt dagvoorzitter **Piet Eichholtz**, hoogleraar vastgoedfinanciering en partner bij Finance Ideas, dat de energiecrisis tot gruwelijke keuzes leidt. Door de inflatie en prijsstijgingen heeft u nu "onrendabele mount everests". We hebben in Nederland gemiddeld 65 m² ten opzichte van 44 m² in Duitsland. Vandaar zijn pleidooi om de prikkels tegen het samenwonen weg te nemen. Hierdoor is er minder woningnood, minder eenzaamheid, minder energie armoede en minder CO₂-uitstoot. Uit een recente enquête van de SOR blijkt dat 20% van de alleenstaande huurders hun woning zou willen delen. Als je dit extrapoleert naar de 850.000 alleenstaande huurders van de corporatiesector dan zou dit voor 170.000 mensen woonruimte creëren. Piet pleit er daarom voor om het beleid en de huurovereenkomsten op dit onderdeel aan te passen.

Een halfjaartje bij de overheid werken is louterend voor een corporatiebestuurder!

Rob Haans heeft tijdelijk zijn functie als bestuursvoorzitter bij De Alliantie neergelegd om als lid van de Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties mee te werken aan de versnelling van de woningbouw. Er zijn kasten met 'deals', maar het commitment is vaak ver te zoeken. De urgentie wordt onderschreven, maar in de praktijk niet altijd uitgevoerd. Bovendien leiden subsidies niet tot het gewenste resultaat. Rob legt dit uit aan de hand van een voorbeeld. Voor de versnelling van de tijdelijke huisvesting is daarnaast een organisatie van 50 fte opgetuigd, met locaties voor 50.000 woningen. Er is een 'toolbox' beschikbaar via <https://realisatiehuisvesting.nl>. Voor de afschaffing van de verhuurderheffing zijn door het Rijk overeenkomsten gesloten met gemeenten en provincies en afdwingbare afspraken met de corporatiesector. De toonzetting komt voort uit het verleden. Daarom is het juist nu

enorm belangrijk om te laten zien dat de corporatiesector haar rol serieus neemt. Er wordt van de corporatiesector verlangd dat zij de huren verlagen, versneld gaan verduurzamen en de woningbouw productie gaan verdubbelen. Je ontkomt er daarbij niet aan om woningen met lage labels versneld te verduurzamen. De Alliantie heeft voor de komende 10 jaar ongeveer 4,5 miljard aan investeringsruimte. De uitdaging is om de risico's te beheersen en toch de investeringen te realiseren.

95% van de leden van Aedes heeft ingestemd met de prestatieafspraken

Rob Röttscheid, bestuurder van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, stelt de retorische vraag of de leencapaciteit voldoende is. De lening portefeuille neemt toe met ongeveer 40 miljard. De onderpand waarde bedraagt 300 miljard. Het systeem kan het aan indien de uitgangspunten van de afspraken worden gevolgd. Maar dat zegt niets over de kasstromen van de individuele woningcorporaties. Rob ziet de dPi's daarom met belangstelling tegemoet. Corporaties krijgen er door het afschaffen van de verhuurderheffing 1,6 miljard kasstroom bij en het aantal afgegeven bouwvergunningen is sterk gedaald, wat iets zegt over de komende investeringen. Rob ziet daarom op de korte termijn nog weinig problemen. De rentestijging en hogere bouwkosten zorgen voor lagere kasstromen bij nieuwbouw. Bovendien leidt de stijging van de rente via de disconteringsvoet tot een daling van de marktwaarde van het vastgoed. Door de normhuren zal de huurtoeslag verder dalen. Zie hiervoor het NIBUD onderzoek (staat onder nieuws op de website). Bovendien is het maar heel erg de vraag of de geprognostiseerde streefhuur van € 600 zal kunnen worden gerealiseerd. En dan hebben we het nog niet over de effecten van de energie armoede.

Het Rijk vindt weer iets van wat de corporaties zouden moeten doen

Gijs Zeestraten, hoofd Woningcorporaties bij het Ministerie van BZK, vertelt dat er nu politiek veel draagvlak is voor wat moet en wat kan. Het ministerie is volle bak aan de gang om alle deelplannen uit te werken naar realistische plannen en prognoses. Maar voor de komende tijd moet er een balans worden gevonden tussen betaalbaarheid, leefbaarheid, nieuwbouw en verduurzaming. Door de afschaffing van de verhuurderheffing heeft de politiek hooggespannen verwachtingen over de inspanningen van de corporatiesector. Op 1 oktober moeten de provincies bij het ministerie de invulling geven aan de plannen. Daarna moet dit worden uitgewerkt in regionale woondeals en prestatieafspraken op gemeentelijk niveau. Het streven is om dit vanaf 1 januari 2024 te gaan regelen in het wetsvoorstel

Versterking regie volkshuisvesting.

Duidelijk is dat de kasstromen fors gaan toenemen. Om nieuwe grepen in de kas te voorkomen adviseert Gijs om deze middelen vol in te zetten en dit te laten zien in de meerjarenbegroting/dPi.

Hoofdpunten Nationale prestatieafspraken

Verdubbeling woningbouw t/m 2030	Bouw van 250.000 sociale huurwoningen	Bouw van 50.000 middenhuur woningen	
Versnelde verduurzaming	450.000 woningen aardgasvrij	675.000 woningen toekomstklaar isoleren	Na 2028 geen EFG-labels meer
Impuls op leefbaarheid	In 2026 geen woningen met slechte staat van onderhoud	Aanpakken van vocht- en schimmelproblemen	Leefbare, veilige en sociale wijken
Forse huurmatiging	Huurstijging komende drie jaar beperken	Huurverlaging voor de laagste inkomens	Huren worden niet verhoogd na isoleren

(Note: The infographic also includes a photo of a man in a suit speaking at a podium.)

Corporaties zijn niet juridisch maar wel moreel gebonden aan de prestatieafspraken

Eelkje van de Kuilen, partner bij AKD, geeft een juridische update. Corporatiebestuurders zijn geen partij geweest bij de prestatieafspraken en daardoor juridisch niet aan deze afspraken gebonden. Vanwege de stemming is wel sprake van een morele binding. Ga niet stilzitten. Ga vol aan de slag! En wees pro-actief en transparant. Anders loopt u het risico van een verhuurderheffing 2.0. Marktpartijen zijn de ontbrekende factor. Alle risico's schuiven ze liefst naar de woningcorporatie. Wees daarop alert. Daarna volgde een zeer interessante discussie over de vragen of het Rijk mag ingrijpen als een corporatie aantoonbaar, verwijtbaar en stelselmatig gemaakte afspraken niet nakomt en of corporaties nu niet vooral een uitvoeringsorgaan van de overheid worden.

De ATAD leidt tot extra vennootschapsbelasting omdat de rente niet aftrekbaar is

Reinder Wiersma, partner bij Deloitte, doet uitgebreid verslag over de stand van zaken rond de vennootschapsbelasting, de verhuurderheffing en de ATAD. Met name de ATAD staat stijf van de perverse prikkels. Deze voor beleggers bedoelde regeling heeft als bijeffect dat ook woningcorporaties de rente over leningen niet meer kunnen aftrekken. Er lopen

ATAD en investeringen

- Effecten ATAD voor de sector:
 - Gemiddeld per jaar niet aftrekbaar is 1,1 mrd = 275 mio aan vpb;
 - Van 30% naar 20% EBITDA: 143 mio extra vpb;
 - Tariefverhoging 25% naar 25,8% is 24 miljoen extra vpb;
 - 0,5% rentedaling of rentestijging geeft een effect van 380 miljoen*25% = 95 mio aan vpb;
- DEBRA (debt-equity bias reduction allowance);
- Politieke druk blijven uitoefenen;
- Stijging rente in algemene zin;
- Huur;
- Materiaal en personeelskosten;

Effect op ATAD	Winst	Deventer van de vennootschapsbelasting	Winst	Per saldo	Beleidsmaatregel
Verhuurderheffing	+	-	-	-	Aantrekken financiering
Verhuurderheffing	+	-	-	-	Aantrekken financiering
Verhuurderheffing	+	-	-	-	Overname van kosten

*Bron: Andes rapport: verrijkingsoverzicht Vpb Woningcorporaties December 2011



verschillende juridische procedures waarvan er al enkele zijn gewonnen wat al tot grote besparingen heeft geleid. Reinder is ook één van de sprekers op het SOM-seminar op 1 december "Actualiteiten Belastingen bij Woningcorporaties", waar deze materie nog verder wordt uitgediept.

Blijf in gesprek

Frank Roerdinkholder, manager Financiën en Automatisering bij Domijn, hield een vurig pleidooi over in gesprek blijven binnen je organisatie, met de Raad van Commissarissen, de Autoriteit woningcorporaties, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, de overheid, partners en de huurders. Want er zijn nog volop mogelijkheden om de taken haalbaar te maken en houden, maar je kunt het niet alleen. Frank nam de deelnemers mee in het rondetafelgesprek over de rol van (en het verschil tussen) beleggers en corporaties op de woningmarkt, wat helaas geen fiscaal succes voor de corporaties opleverde, maar er werd wel inzicht gegeven en een belangrijk gesprek gevoerd. Zo komen we verder.



Omslag op de woningmarkt: het DrieCompartimentenModel

Johan Conijn, directeur van Finance Ideas, zegt: “We hebben vanwege de afschaffing van de verhuurderheffing de slingers opgehangen en in juni haalbare prestatieafspraken gemaakt. We moeten doen wat mogelijk is, maar er komt een “donderwolk” aan: de forse rentestijging leidt tot waardedaling van huurwoningen. Voor commerciële partijen wordt de funding een probleem. Projecten worden nu ook uitgesteld vanwege hogere bouwkosten. Voor woningcorporaties betekent dit een aanslag op de kasstromen en ICR.” Johan werkt dit uit aan de hand van enkele voorbeelden uit de praktijk. De conclusie is dat de discontovoet fors gaat stijgen waardoor de beleidswaarde navenant flink zal dalen. De verwachtingen in de maatschappij en politiek zijn hoog opgeschroefd, maar we weten nu al dat deze verwachtingen niet zullen worden gerealiseerd. Pas daarom op dat de ‘zwarte piet’ niet bij u terechtkomt! “Het is meer dan ooit van belang om verwachtingen goed te managen”. Vervolgens gaat Johan in op “het DrieCompartimentenModel” dat helpt bij uw financiële sturing. U vindt een uitgebreide beschrijving op:



[https://www.seminarsopmaat.nl/nieuws/Het%20DrieCompartimentenModel-Johan%20Conijn\[1\].pdf](https://www.seminarsopmaat.nl/nieuws/Het%20DrieCompartimentenModel-Johan%20Conijn[1].pdf)

Externe prikkels zijn niet nodig, Wonen is Lokaal

Elles Dost, bestuurder van Lefier, meent dat prikkels niet nodig zijn. Wij zijn intrinsiek al voldoende gemotiveerd. We hebben net Vestia opgelost met elkaar, onderling bezit uitgewisseld, gefuseerd en elkaar leningen verstrekt. Het Rijk moet de randvoorwaarden vaststellen en de prestatieafspraken helpen natuurlijk wel, maar de corporatiesector kent haar verantwoordelijkheden. In 2021 was het bezit van Lefier gemiddeld al op label B. Aan de hand van voorbeelden laat Elles zien hoe overheden soms subsidies en regelingen verzinnen die niet bijdragen aan het beoogde resultaat. In de afsluitende discussie zegt Piet: “We moeten af van het micromanagement van het Rijk.” Daar sluit Elles zich graag bij aan: “Wonen is Lokaal” terwijl het beleid landelijk en generiek wordt vastgesteld.

Tenslotte zorgt **Arnold Pureveen**, CFO van Woonzorg Nederland, voor een levendige afsluiting middels een vijftal stellingen, waar een grote meerderheid van de



deelnemers positief op stemt: Corporaties moeten prioriteren wat ze echt willen ten aanzien van betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid; zonder pipelinemanagement gaan we onze ambities niet realiseren; om samenwonen te realiseren moeten we meer geclusterde woonvormen bouwen en het DrieCompartimentenModel is een operationele variant van het ‘duurzaam business model’ op kasstromen.