



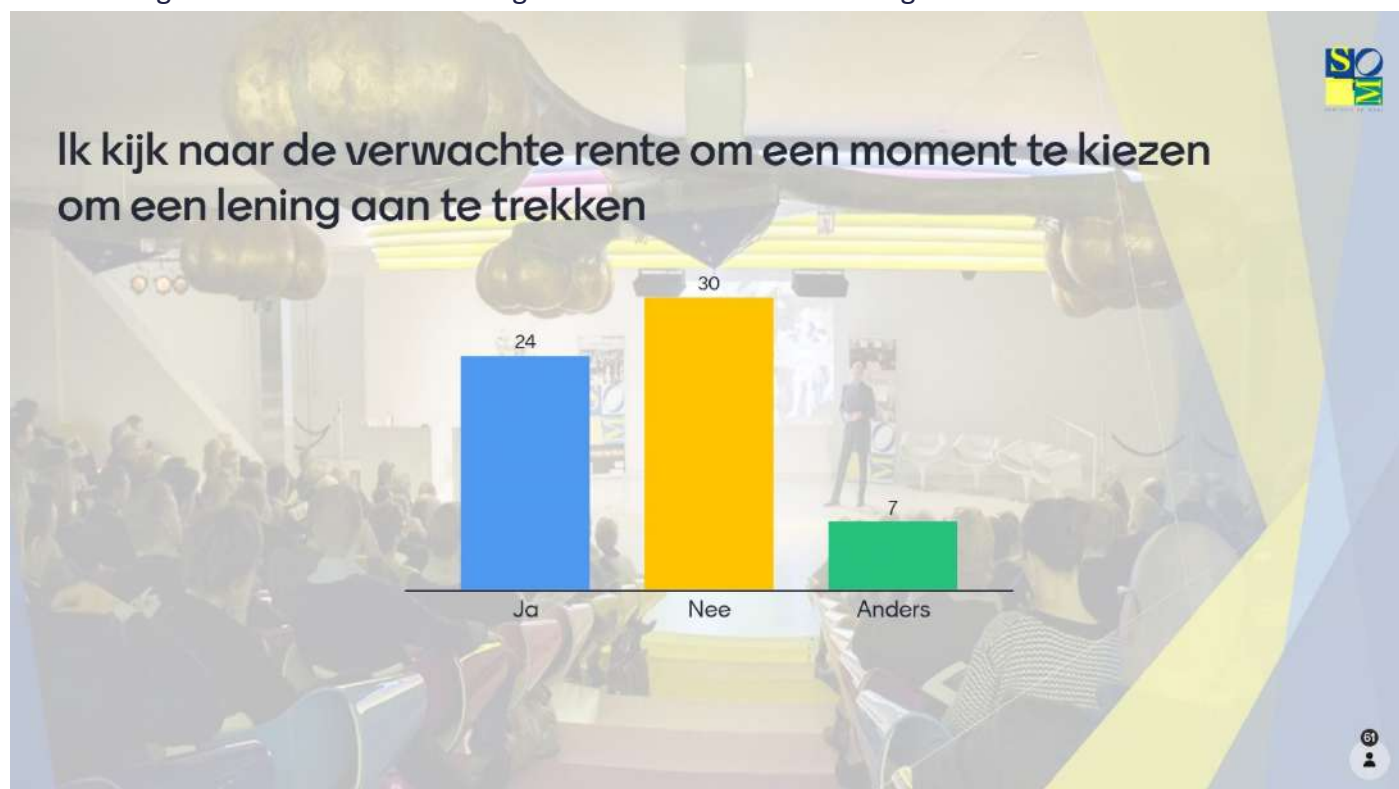
Hier vindt u de stellingen: <https://www.seminarsopmaat.nl/nieuws/stellingen%20-12-2023.pdf>



De spiksplinternieuwe zaal van hotel Houten zit bomvol als **dagvoorzitter Johan Conijn** het programma opent met een beschouwing over de stand van zaken rond de Nationale Prestatieafspraken (NPA). Uitgaande van een optimistische renteverwachting en dat de corporatiesector zich maximaal stretched, lijkt de DAEB-opgave haalbaar. Als er voldoende locaties voorhanden zijn natuurlijk. Problematisch zijn de regio's Eemsdelta, Leeuwarden en Amersfoort. De NPA staat wel op gespannen voet met het "Duurzaam Prestatiemodel". Afschaffen van de vennootschapsbelasting zou enorm helpen.

Daarna gaat Johan in op de stand van zaken van het wetsvoorstel "Versterking regie volkshuisvesting". De plichten voor gemeenten staan centraal. Elke provincie wordt een afzonderlijke woningmarktregio.

Leonieke Blauwgeers, hoofd public finance, vertelt dat **NWB** de 5e bank van Nederland is met een totale kredietverlening van 54 miljard, hiervan gaat maar liefst 35 miljard naar de corporatiesector! Daarna volgde een duidelijke uiteenzetting over de situatie op de kapitaalmarkt en de gevolgen voor de rente. De NWB heeft zelf geen rentevisie. De uitslag van de mentimeter-stelling was daarom best wel verrassend.



Hierna volgt een uiteenzetting over de ambitieuze ESG-doelstellingen van de NWB. Uit de mentimeter-stelling blijkt dat het merendeel van de deelnemers bereid is om meer aan ESG-rapportering te doen, waardoor de NWB in staat is om 'sustainable housing bonds' uit te blijven geven.

Gerd-Jan Weiman, teamleider accounts van het WSW, vertelt dat de geborgde lening portefeuille in 2023 is toegenomen van 85 naar 88,4 miljard. De grootste toename sinds jaren. Er zijn grote verschillen tussen de financiële posities van de woningcorporaties. Er is een beperkt aantal corporaties in bijzonder beheer. Het obligo is robuust. En de onderpandswaarde is ruim. Maar door de huurontwikkeling van de afgelopen en komende jaren is het duurzame bedrijfsmodel in gevaar. Vanwege de vernieuwing van de beleidswaarde is onderzoek gedaan naar de buffers op basis van de macro-economische risicomodellering. Over de uitkomsten vindt nog definitieve besluitvorming plaats samen met Aw/WSW. Op het SOM-seminar: "Financieel Beleid Woningcorporaties" op 9 oktober zal hierop in worden gegaan.

De **deelnemersraad** van het WSW wordt vertegenwoordigd door **Friso de Roos, CFO van Accolade**. Friso geeft een update over recent besproken onderwerpen zoals het borgen van niet-Daeb, de borgbare doelen, het delen van leningsinformatie met BZK en Aedes, het delen governance vragen met Aw, ESG en het accountmanagement van WSW en extra uitvragen. Hierna komt de maximale borg aan de orde. Deze is ooit bepaald op 3,5 miljard en is daarna niet meer verhoogd. Nu komen grote woningcorporaties in de knel. Er wordt uitgebreid stilgestaan op de gevolgen van een verhoging ook voor de collegiale borgstelling.

Na de overdadige maar wel erg lekkere lunch opent Johan Conijn met overpeinzingen ten aanzien van de niet-Daeb. De realisatie blijft ver achter bij de doelstellingen. Op de vraag wie er al iets in niet-Daeb doet kwamen een paar weifelende vingers omhoog. Uitgebreid wordt stilgestaan bij **de brief van Minister de Jonge van 29 maart** over de niet-Daeb opgave. De minister ziet mogelijkheden dat de staatsteunregels kunnen worden aangepast zodat de niet-Daeb ook door het WSW kan worden geborgd. De sector heeft helaas een slecht trackrecord voor het managen van verwachtingen! Nieuwbouw 250.000 sociaal + 67.000 middenhuur t/m 2030 is een illusie.

In tegenstelling tot de Waterbank, die statutair de niet-Daeb (nog) niet mag borgen, beweegt de BNG zich wel volop in dit segment. **René Goorden, sector lead Wonen** staat uitgebreid stil bij de voorwaarden die de BNG daarvoor hanteert. De uitgangspunten zijn: 'altijd maatwerk en integrale beoordeling per casus voor het bepalen van de voorwaarden van de financiering'. Als extra incentive belooft de BNG dat de kredietvoorwaarden worden aangepast als in de toekomst een borgingsverklaring wordt verkregen.

Adamo Ritmeester, CFO van Staedion gaat in op de achtergronden van het project 'De Schaloen' in Den Haag Zuid West. Oorspronkelijk zou dit project samen met een belegger worden uitgevoerd. Maar deze is in de loop van het project afgehaakt. Het betreft 222 sociale en 348 middeldure huurwoningen. Staedion heeft zelf een 'request proposal' voor financiering opgesteld met de randvoorwaarden en deze uitgezet bij verschillende financiers. Het project is later in zijn geheel gefinancierd door de BNG, het arrangement omvat onder meer 100 miljoen niet-Daeb financiering. Staedion heeft een veel beter inzicht gekregen in haar niet-Daeb mogelijkheden en sturing.

De Alliantie heeft als woningcorporatie in Nederland de grootste, juridisch gescheiden ontwikkelorganisatie met maar liefst 42 ontwikkelaars. De Alliantie werkt samen met andere grote en kleine commerciële ontwikkelaars en woningcorporaties. Er zijn langjarige contacten met diverse marktpartijen. Daarmee hebben ze toegang tot een breed netwerk in de vastgoedwereld. Per situatie wordt naar de diverse mogelijkheden gekeken zoals het zelf ontwikkelen, met daar waar mogelijk samenwerken, of meegaan op de bagagedrager van anderen, turnkey of 'design and build'. **Jan van Barneveld, directeur projectontwikkeling**, benadrukt dat projectontwikkeling vanwege de grote tegengestelde belangen, 'tricky business' is. Kennisdelen en samenwerken is enorm belangrijk. Ontwikkelen is als het besturen van een mammoettanker, je verandert niet zomaar van richting. Voor corporaties zijn er verschillende mogelijkheden om toch de woondeals te realiseren. Van het bundelen van krachten, tot het samenwerken met marktpartijen. De realisatieindex moet omhoog en het 'overprogrammeren' helpt daarbij. Zet 140% op de loopband, in de hoop dat er 100% uitrolt. De Alliantie schuurt tegen het maximale leningsplafond van 3,5 miljard aan. Jan geeft een uitgebreide toelichting op het systeem dat de Alliantie hanteert om haar risico's te beheersen. Ook geeft Jan inzicht in de inspanningen van de Alliantie om de niet-Daeb te financieren.

Laatste spreker **Niels van de Poel, programma manager financiën en stelsel van Aedes**, beschrijft het door Aedes gevolgde beleid en de ontwikkelde tools om de investeringen in middeldure huurwoningen te ondersteunen. Daarna volgt een uitleg over wat er nodig is om de gestelde doelen alsnog te realiseren. Verder gaat Niels uitgebreid in het recente Aedes-rapport, mede gebaseerd op onderzoek van Ortec Finance, over de belemmeringen bij niet-Daeb financiering. Als niet-Daeb ook geborgd kan worden, is er veel meer middenhuur mogelijk. Niet 26.100 maar 67.400 middeldure huurwoningen.

Na afloop was er nog een gezellige borrel met de SOM-bitterballen waarna de deelnemers met een enorme hoeveelheid actuele informatie de thuisreis konden aanvaarden. Het was een zeer geslaagd seminar met een prima evaluatie. Het seminar is opgenomen met meerdere camera's.

U kunt de videostream nog terugkijken met 6 PE. <https://www.seminarsopmaat.nl/>

