



Impressie van het SOM Seminar:

Financieel Beleid Woningcorporaties 2 oktober 2019



De digitale Syllabus: <https://www.seminarsopmaat.nl/download.php?id=225> 92198640

Actualiteiten in de omgeving van woningcorporaties

Dagvoorzitter Johan Conijn – emeritus hoogleraar woningmarkt en directeur bij Finance Ideas – opent het drukbezochte seminar met een korte blik op de actualiteiten. De niet-vlottende woningbouwcijfers, het dalende borgingsvolume, de stijgende IBW, de stikstofproblematiek, de verduurzamingsopgave, de overbelasting van de corporatiesector en de graat in de deel die beleidswaarde heet. Genoeg ontwikkelingen voor een boeiende en leerzame dag!



BZK: corporaties, ga aan de slag. Investeer en breng het ministerie in verlegenheid!

Marja Appelman – directeur Woningmarkt van het Ministerie van BZK – licht de totstandkoming van het op Prinsjesdag gepubliceerde woningmarktpakket toe en duidt de gevolgen voor woningcorporaties. De onder meer via de woonagenda en regionale woondeals te bereiken afspraak van 75.000 nieuwbouwwoningen per jaar is (inclusief transformatie) in 2018 gehaald. Hoewel 2019 de goede kant op lijkt te gaan uit Appelman zorgen over de toekomstige realisatie van nieuwbouwwoningen. Het ministerie zet daarom actief in op de 3B's van betaalbaarheid, beschikbaarheid en balans.



De impuls van € 2 miljard in de woningmarkt is historisch. Er is meer geld voor nieuwbouw en flexwonen, onder meer via een (verhuurder)heffingsvermindering met een budget van € 1 miljard. Appelman doet een oproep aan corporaties: 'Ga bouwen, geef dat miljard zo snel mogelijk uit en breng ons in verlegenheid!'. Deze oproep stuit op kritiek vanuit de zaal aangezien de heffingsvermindering alleen geldt in schaarste- en woondealgebieden en Appelman met deze oproep tot investeren geen rekening lijkt te houden met de langetermijncontinuïteit en - investeringscapaciteit van woningcorporaties.

Appelman wijst op de vandaag naar de Tweede Kamer gezonden IBW-brief waarin staat dat de investeringsruimte van woningcorporaties voor nieuwbouw € 28 miljard bedraagt. Een toename van maar liefst € 12 miljard. Hoewel deze toename grotendeels wordt veroorzaakt door de introductie van de beleidswaarde herhaalt Appelman haar oproep: 'Er is voldoende investeringsruimte. Corporaties, ga aan de slag en investeer!'.

Aw: positief sectorbeeld, corporaties zijn financieel gezond maar de kasstromen en het verdienmodel staan onder druk

Directeur van de Autoriteit woningcorporaties Kees van Nieuwamerongen gaat in op de doorontwikkeling van het toezicht, de staat van de sector (voorheen sectorbeeld) en het financieel beeld vanuit het blikveld van de Aw. De evaluatie van de Woningwet 2015 zou naar het inzicht van de Aw moeten leiden tot het meer richten op de principes van deze wet met behoud van het oorspronkelijke doel. De Aw mag daarbij wat meer discretionaire ruimte krijgen. Het toezicht mag zich meer risicogericht in plaats van regelgeleid ontwikkelen. Dit leidt dan ook tot een lastenverlichting voor corporaties.

Hoewel de beleidswaarde enkele gekke elementen bevat is het effect ook dat de overprudentie die de bedrijfswaarde kende uit de cijfers verdwijnt en er meer evenwicht ontstaat tussen de laagste en de hoogste regio's. De liquiditeit als norm (ICR) wordt relevanter.

Het overall sectorbeeld van de Aw is positief. De sector is meer op orde en gewend geraakt aan de Woningwet 2015. Het aantal interventies daalt evenals het aantal corporaties onder verscherpt toezicht (van 12 naar 5). Het belang van data wordt nog onderschat. Zo'n 40% van de corporaties vult de dPi en/of dVi op onderdelen onjuist of onvolledig in. Binnenkort stuurt de Aw corporaties een bestuurlijke brief met als onderwerp datakwaliteit. Op het gebied van governance is de Aw niet negatief maar kan nog veel worden verbeterd.



In financiële zin is een duidelijke daling van de netto kasstroom zichtbaar en daarmee een daling van de ICR van 2,16 in 2017 naar 1,90 in 2018. De oorzaken liggen in toenemende onderhoudskasstromen en belastingen en heffingen in combinatie met een matig stijgende huurkasstroom. Het verdienmodel van corporaties staat dan ook (nog steeds) onder druk. De investeringsplannen van corporaties zijn positief maar uit de cijfers blijkt dat al jaren slechts circa de helft van deze plannen wordt gerealiseerd.

WSW: de corporatie wordt niet meer gered, wees voorzichtig met investeren en geef voorrang aan bestaand bezit

Na de koffie licht WSW-bestuurder Rob Röttscheid het strategisch programma van het WSW toe. Voor het eerst in de geschiedenis van het WSW is er in 2019 een aanspraak op de borg gedaan door de corporaties WSG en Humanitas. Dit illustreert de noodzaak om te komen tot een toekomstgericht borgstelsel. Het WSW werkt daar volop aan met als uitgangspunt: verliesminimalisatie voor het WSW als burger.

Röttscheid stelt dat sanering in de oude vorm niet meer zal plaatsvinden. De burger zal de activa van de noodlijdende deelnemer tegen een zo hoog mogelijke prijs verkopen (marktwaaarde in verhuurde staat) dan wel uitwinnen. Kortom: de corporatie wordt niet meer gered. Alleen het noodzakelijk DAEB-bezit blijft behouden voor de volkshuisvesting.



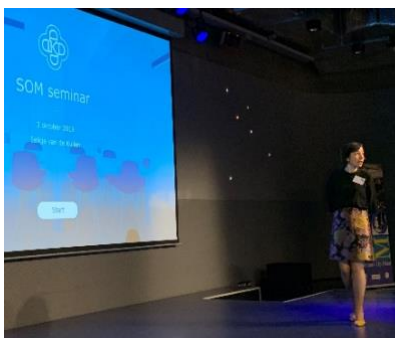
Ten aanzien van de afspraken over het door het WSW inbare kapitaal wordt de eenmalige obligoverplichting gewijzigd in een jaarlijkse obligoheffing in combinatie met een variabele hoofdsomlening. Op basis van de Baselformule heeft het WSW zo'n € 3 miljard nodig ter dekking van onverwachte verliezen door corporaties. Thans is 'slechts' € 500 miljoen in kas. Woningcorporaties krijgen dan ook te maken met een lastenverzwaring door het WSW.

Voor de waardering van het vastgoed en de leningen komt het WSW met een nieuwe onderpandsratio gebaseerd op de marktwaarde van het bezit, de marktwaarde van de leningen en het op corporatieniveau ingeschatte faillissementsrisico.

Vanuit het gezichtsveld van het WSW roept Röttscheid op tot voorzichtigheid bij het uitgeven van de door Appelman genoemde € 28 miljard. Bovendien heeft het bestaande bezit voorrang boven nieuwbouw. Nieuwbouw is een politiek probleem.

Meer maar nog steeds onvoldoende ruimte in nieuwe wet-en-regelgeving

Eelkje van de Kuilen – advocaat en partner AKD en lid van de Aedescommissie evaluatie Woningwet – haakt in op het door Röttscheid toegelichte strategisch programma van het WSW. De aangekondigde lening met variabele hoofdsom als onderdeel van het inbaar kapitaal van het WSW beperkt de investeringsruimte en de rol van de bestuurder. De macht ligt immers bij het WSW. Van de Kuilen ziet deze leningsvorm liever niet en wijst op de bestuurdersaansprakelijkheid. Verder toont zij aan de hand van een voorbeeld aan dat corporaties onvoldoende zekerheid kunnen ontlenen aan het afgegeven borgingsplafond.



Van de Kuilen gaat in de op de nieuwe regelgeving voor de bouw van middenhuurwoningen. Hoewel sprake is van versoepelde regelgeving op het gebied van nieuwbouw en herstructurering van niet-DAEB bezit gaat het nog niet snel genoeg. Er zijn nog weinig initiatieven voor de realisatie van middenhuurwoningen. Ten aanzien van de evaluatie van de Woningwet geeft van de Kuilen aan blij te zijn met de nieuwe ruimte in de wet-en-regelgeving maar die ook onvoldoende te vinden. Er wordt te weinig rekening gehouden met lokale verschillen.

Klem tussen betaalbaarheid en verhuurderheffing, split incentive bij verduurzaming

Na de lunch gaat Johan Conijn in op de belangrijkste veranderingen in het huurbeleid. Corporaties zitten klem tussen de betaalbaarheid en de verhuurderheffing. Op basis van de NIBUD-methodiek heeft een kwart van de huurders (800.000!) te hoge woonlasten. Tegelijkertijd blijkt uit onderzoek dat een generieke huurverlaging effectief noch efficiënt is. Het aantal huurders met betalingsrisico's vermindert daardoor amper. Niet de huur is het probleem maar het inkomen. Woningcorporaties wijzen inmiddels 99% van de woningen passend toe. De resterende verantwoordelijkheid ligt bij de rijksoverheid in de vorm van inkomensbeleid en eventueel huurtoeslag.

Woningcorporaties hebben ook last van een split incentive bij de verduurzamingsopgave. De corporaties betalen de kosten maar genieten niet of nauwelijks de voordelen. Het effect van verduurzaming op de marktwaarde is vooraf onduidelijk en achteraf hooguit beperkt. Het directe effect via de beleidswaarde is (behalve via de beleidsconforme huurkasstroom) nagenoeg afwezig. Het aldus ontbreken van een financiële dekking voor verduurzamingsinvesteringen zorgt voor (zeer) hoge onrendabele toppen en daarmee voor een beperking van deze investeringen. Een oplossing hiervoor is hard nodig onder meer via het Handboek marktwaarde.

Ten slotte reflecteert Conijn op de kabinetsmaatregelen voor de woningmarkt. Hij kwalificeert deze als too little, too late. De heffingsverminderingen zijn een sigaar uit eigen doos. De hiervoor benutte investeringen gaan ten koste van andere investeringen. De heffingsvermindering is nu vooral een subsidie-instrument met een herverdelende werking van niet-investerende naar investerende corporaties. Conijn sluit af met de suggestie dat toetsing van de investeringsruimte bij de ontvangende corporatie een instrument voor verevening zou kunnen zijn.



Middenhuurwoningen zijn cruciaal voor de leefbaarheid in wijken

Directeur Wonen Limburg Accent B.V. (WLA) René Clement neemt de deelnemers mee in de ervaringen die Wonen Limburg heeft met haar juridisch gesplitste niet-DAEB bezit dat is ondergebracht in een commercieel verhuurbedrijf met zo'n 3.800 verhuureenheden. WLA richt zich nadrukkelijk op het faciliteren van een thuis voor middeninkomens. Clement toont aan dat de betaalbaarheid van de middenhuur onder zware druk staat. Ook in Limburg vinden middeninkomens geen alternatief op de koopmarkt.



De leefbaarheid in wijken en buurten staat onder druk. Wijken dreigen af te zakken naar probleemwijken. Gemengde wijken met verschillende inkomensgroepen helpen daarbij. Wonen Limburg zet actief in op meer geïntegreerde wijken van sociale huur, middenhuur en koopwoningen waardoor de leefbaarheid verbetert. WLA stemt haar dienstverlening af op haar publiek. Het is een ander publiek, een andere prijs en dus is een andere

kwaliteit en service nodig. Zo wordt meer gestuurd op opbrengsten en is het preventief onderhoud meer commercieel van aard. Het volgen van deze stromen is door de aparte entiteit WLA een stuk beter en transparanter geworden.

Een klantreis op weg naar optimale dienstverlening tegen acceptabele kosten

Jan Peter Duijvestijn - bestuurder van Staedion – neemt de deelnemers van het seminar mee in de klantreizen die Staedion heeft gemaakt met haar medewerkers. Staedion ziet de wereld om ons heen veranderen met technologie als aanjager. Zij wil een versnelling realiseren om de klantbeleving

verder te optimaliseren tegen acceptabele kosten. Duijvestijn heeft een organisatiebreed verbeterprogramma inclusief HR-projecten opgezet volgens de Lean-principes voor verbeteren. Net als organisaties als ING en Spotify zijn de aanpak en de veranderdoelen opgesteld aan de hand van het Veranderkrachtmodel.

Staedion ziet de klantreis als fundament van alles wat zij doen. De focus ligt op datagedreven wonen en werken. Een cultuur van continu verbeteren wordt gestimuleerd. De klantwaardering was goed maar de efficiëntie was slecht. Medewerkers stonden te ver af van de strategische doelen. Daarom worden jaarplannen bijvoorbeeld nu bottom-up opgesteld in de vorm van biedingen door de teams. Duijvestijn heeft geleerd dat het wezenlijk is om voldoende mensen en tijd beschikbaar te stellen. Veranderen doe je er niet even bij. Daarnaast moeten de boodschap en het doel om te veranderen klip en klaar zijn.



Cash cash cash!

Arnold Pureveen - bestuurder van Woonzorg Nederland, lid van de Stuurgroep Handboek Marktwaardering van BzK en lid van de RJ werkgroep 645 – geeft zijn kritische blik op de inleidingen van de vorige sprekers en de beleidswaarde in het bijzonder. Hij relateert hierbij het belang van waarde en de balans en focust als alternatief op de importantie van kasstromen. Pureveen roept de Aw op hierin het voortouw te nemen en de verdien capaciteit meer adequaat op basis van kasstromen te gaan berekenen. Dat begrijpt iedereen. Kees van Nieuwamerongen geeft in reactie hierop aan graag bij hem 'aan tafel' te willen aanschuiven, om deze beelden gezamenlijk nader met elkaar te gaan verkennen.



Vervolgens licht Pureveen de wijzigingen in het Handboek Marktwaarde toe alsook de beperkte wijzigingen in de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving. Hij wijst daarbij op het belang van tijdige implementatie van de SBR-notitie onderhoud versus investeringen. Hoewel de verplichte invoering hiervan pas geldt vanaf de jaarstukken 2020 is opname in de begroting en dPi dus nu reeds aan te bevelen. Verder zal de (vermoedelijke) vrijval van de passieve belastinglatentie van

circa € 1 miljard leiden tot een voor derden onbegrijpelijke fiscale bate in de jaarrekening 2019. Wanneer de sector zich meer zou richten op de kasstromen als bepalende factor zou een ander beeld ontstaan bij de vermeende rijkdom van individuele corporaties en de sector. In dat kader zou het door Pureveen geadviseerde 'duurzame kasstroommodel' een meer adequaat en eenvoudig te begrijpen inzicht bieden in de jaarlijkse ruimte in de kasstromen en de externe financieringsmogelijkheden om de voorgenomen maximale omvang van investeringen dekkend te kunnen financieren, zowel op sectorniveau als ook per individuele corporatie.

Pureveen sluit af met een voor deze dag relativerende oproep: 'laten we ons focussen op die 800.000 mensen die elke maand weer moeite hebben om de huur te betalen, zoals aangegeven door Johan Conijn in zijn inleiding. In dat kader wijst hij naar het standbeeld van 'Beppie', die door oude heer

Albert Heijn aan de medewerkers van Ahold is geschonken en bij de ingang van dit bedrijf te Zaandam staat, 'opdat zij nooit vergeten voor wie zij werken'. Pureveen sluit na zijn inhoudelijke betoog de dag af met de wens dat elke corporatie en elke deelnemer van dit seminar ook zijn 'eigen Beppie' vindt zodat ook wij nooit vergeten 'voor wie wij werken en voor wie wij dit alles doen' ...

