



# Impressie van het SOM Videoseminar: Eigen Normen: Hoe breed moet uw vluchtstrook zijn?

Opgenomen op 14 april 2021 van 14:00 tot 16:45

Het seminar is opgenomen op een videostream, u kunt deze terugkijken (eventueel in delen) wanneer het u schikt.



## Hoe moeten Woningcorporaties omgaan met eigen normen?

Middagvoorzitter Jan Peter Duijvestijn deed een korte inleiding op het onderwerp van het seminar. Het woningtekort, de klimaatdoelstellingen en de betaalbaarheid legt een enorme druk op de investeringen. Hoe moeten Woningcorporaties hier mee omgaan? Hoe kunnen ze hun beleid onderbouwen aan hun RvC en stakeholders en hoe kan hierop worden gestuurd.

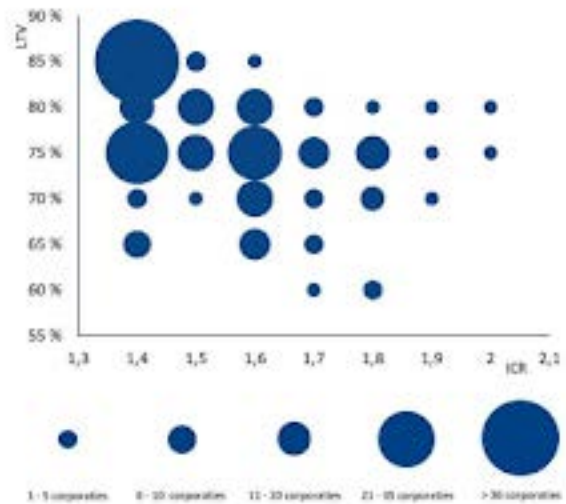
## Huidig beoordelingskader is wankel bouwwerk

Johan Conijn deed een zeer prikkelende uiteenzetting, waarin hij aangaf dat na de verruiming van het beoordelingskader veel woningcorporaties op zoek zijn naar hun eigen grenswaarden voor LTV en ICR. Johan stelt dat het huidige beoordelingskader niet deugt. De LTV heeft verschillende

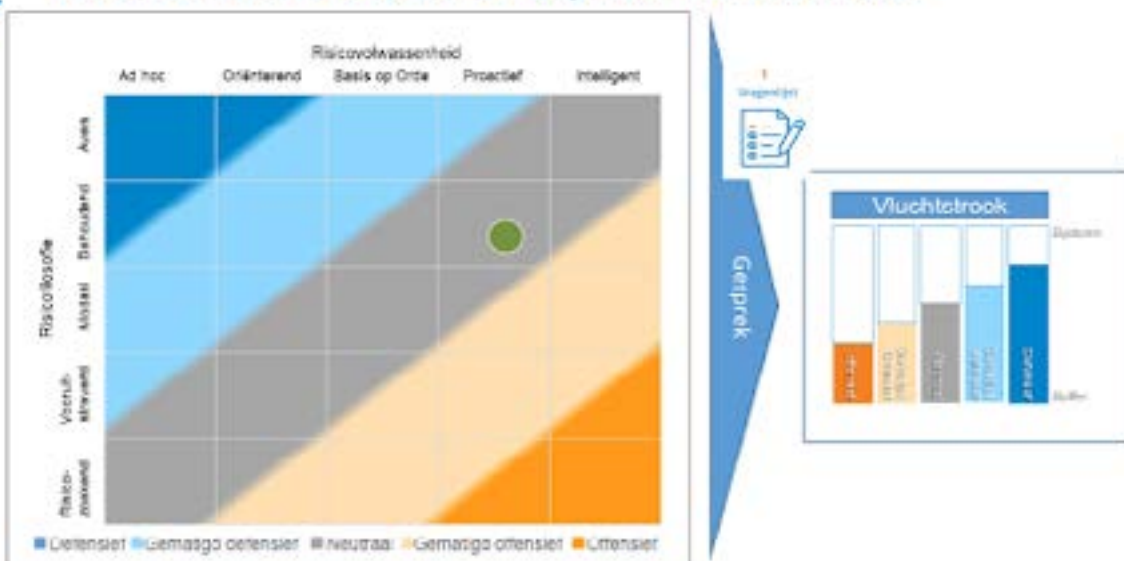
tekortkomingen. De beleidswaarde gaat (onterecht) uit van een marktconforme disconteringsvoet en er wordt een eeuwige levensduur voor het vastgoed veronderstelt. Hierdoor worden renovaties ten onrechte extreem onrendabel en wordt er geen rekening gehouden met veroudering van woningen. Ook geeft de rekenrente een verkeerd beeld.

## VLUCHTSTROOK

- Zoektocht van veel woningcorporaties naar eigen grenswaarden voor LTV en ICR
- Enquête Finance Ideas (n = 160): meerderheid corporaties LTV < 85%, veel corporaties ICR > 1,4
- Opgeven en Middelen (Hoofdrapport p.27): vluchtstrook is "wenselijk voor de robuustheid van het stelsel"



## Risicobereidheidsprofiel bepaalt vluchtstrook



## De norm is niet het eind, maar begin van het gesprek!

Kees van Nieuwamerongen (directeur AW) opende zijn presentaties met de mededeling dat hij hier staat als een tevreden toezichthouder. Vrijwel alle corporaties voldoen aan het beoordelingskader.



Kees gaf een toelichting op de beoordelingsmethodiek van de Aw. Zij kijken niet alleen naar de financiële continuïteit, maar ook naar de portefeuillestrategie en het transitieprogramma van de woningcorporatie. Voorts wordt gelet op de governance van de organisatie. Deze drie elementen zijn het vertrekpunt van het gesprek. De financiële norm is dus niet alleen bepalend, maar de inhoud en de kwaliteit van het “verhaal” zijn minstens even belangrijk. Middels casussen schetste hij levendige voorbeelden van een woningcorporatie die structureel onder de grens zat, een corporatie “varend aan de randen maar met een goed verhaal” en een voorbeeld van een corporatie met veel financiële middelen. Bij de beoordeling door het Aw is elke keer het totaal van ratio's, portefeuille strategie en governance van belang.

Kees eindigde met het betoog dat er begrip is voor de investeringscondities die onder druk staan, door huurbevrozing, verkorting van de borgingsafspraken en vele andere onzekerheden in het verdienmodel, maar dat dit niet mag leiden tot “op je handen gaan zitten”.

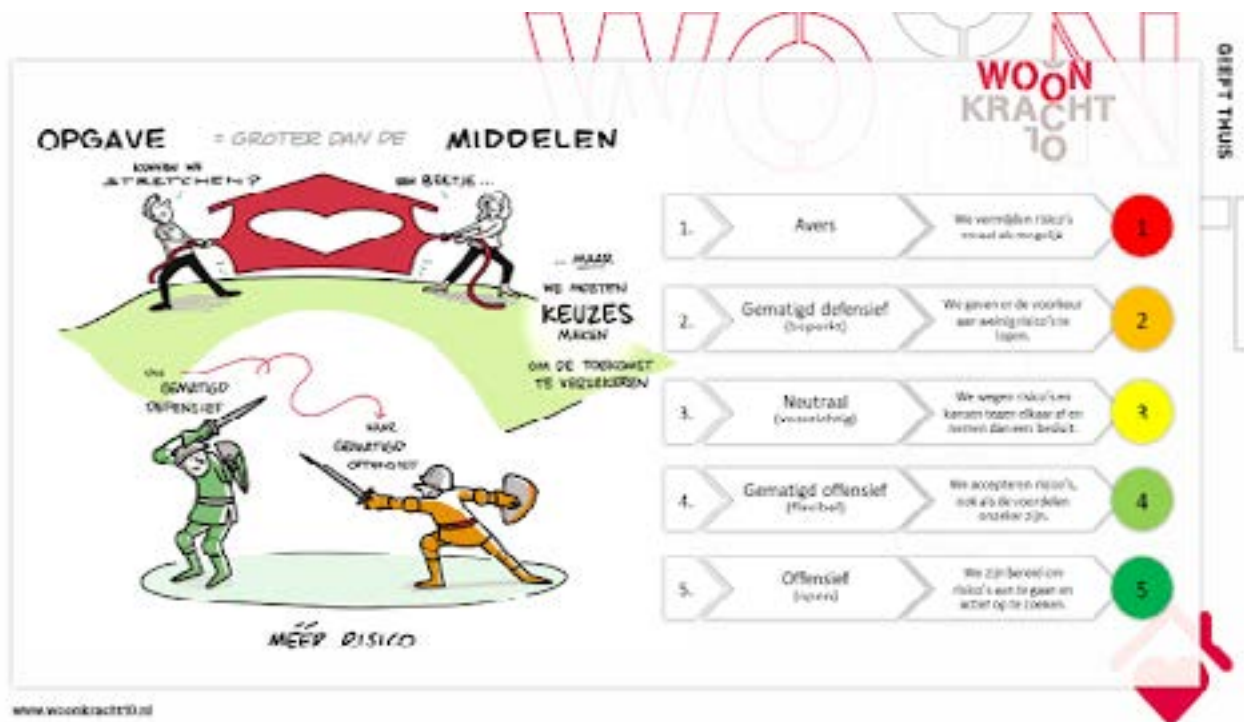
## Van vluchtstrook naar spitsstrook

Daphne Braal gaf een inkijk hoe bij Vidomes naar eigen normen wordt gekeken en beleid in is ontwikkeld. Zij zijn, zoals zij stelde, op een “ontdekkingsreis” gegaan waarbij ze in een dynamische omgeving er onderweg van alles kan gebeuren. De lessons learned daarbij waren dat de middelen tekort schieten en er dus keuzes gemaakt moeten worden (hoe pijnlijk ook). Inzicht in ontwikkeling van kasstromen en vermogenspositie is daarbij “key” voor een duurzaam verdien model.

Door te sturen met inzicht, hoef je minder op de rem te trappen en kan je gericht je beleid inzetten voor kansen of risico's. Zo komt zij tot een spitsstrook in plaats van een vluchtstrook waarbij de middelen zo maximaal en efficiënt mogelijk worden ingezet.

## “Door vertrouwen en verbinden kan je samen vliegen”

Als laatste spreker gaf Liesbeth Groeneveld, bestuurder van Woonkracht 10, een presentatie van de aanpak van een eigen normen beleid bij haar organisatie. Zij vertelde een bevlogen verhaal van vertrouwen, verbinden en (samen) vliegen. Zij gaf inzicht in de reis die haar organisatie heeft doorgemaakt. Van een vrij intern gerichte en behoudend woningcorporatie, naar nu een meer open en ambitieuze organisatie. Door strategisch partnerschappen en de dialoog met je stakeholders maak je hen deelgenoot van je mogelijkheden en beperkingen. Daarmee kan je, zoals zij betoogde, ook veel beter uitleggen dat je opgave groter is dan je middelen en kan je samen met je strategisch partners een “vliegplan” opstellen. Als je samen wil presteren moet je je dilemma’s bespreken en verbinding leggen en werken aan de relatie.



## “Leerzame en inspirerende middag”

Tijdens het videoseminar was er veel interactie via de “Chat”. De evaluatie laat zien dat alle 200 deelnemers het videoseminar prima hebben geëvalueerd!

U kunt het videoseminar terugkijken op: <https://www.seminarsopmaat.nl/>