

Verlag van het SOM Seminar: "Financieel Beleid Woningcorporaties"



Opgenomen op 29 september 2021

De deelnemers hebben het seminar gewaardeerd met een 4 op een schaal van 1-5!

U kunt de videostream van het seminar terugkijken (eventueel in delen) op een tijdstip dat u het beste schikt (na deelname ontvangt u 6 PE punten).

U ontvangt dan ook de digitale syllabus met de presentaties.

Het woningtekort is een gevolg van verkeerde beleidskeuzes!



Dagvoorzitter Piet Eichholtz, hoogleraar Vastgoedfinanciering en partner bij Finance Ideas laat zien dat wij in het verleden 120.000 woningen per jaar hebben toegevoegd. De laatste jaren zijn deze aantallen flink gedaald. Het aantal medewerkers in de bouw is stabiel gebleven op ongeveer 500.000. Dat betekent dat veel meer arbeidskracht wordt ingezet naar renovatie en onderhoud.

Daarbij is er sprake van individualisering en groei van de bevolking waardoor de vraag naar woonruimte enorm is toegenomen. Het is daarom tijd voor nieuw beleid!

Voor de hand ligt om landbouwgrond om te zetten naar bouwgrond. Waarom lukt dit wel voor bedrijfsterreinen maar niet voor woningen? En de regelgeving zorgt er voor dat de vraag toeneemt: We mogen immers geen huur- of koopwoning delen, ouderen moeten thuis blijven wonen en worden gekort op de AOW als ze gaan samenwonen, de bijstand van inwonende kinderen wordt verlaagd, AirB&B etc. Samengevat is het woningtekort een gevolg van de keuzes die wij met elkaar hebben gemaakt.

Woningcorporaties krijgen te maken met 'expectation management'

Gijs Zeestraten, hoofd woningcorporaties BZK, is trots op de aangepaste woningwet, die op 1 januari 2022 in werking treedt. Het vertrouwen van BZK is teruggekeerd en de corporatiesector komt uit het verdomhoekje. De eerste stap is gezet met de gedeeltelijke afschaffing van de verhuurdersheffing. Maar meer ruimte schept ook meer verwachting en die moet worden ingelost. BZK vraagt om meer durf en ondernemerschap. Op de lange termijn moet er iets gebeuren aan de disbalans tussen opgaven en middelen en regionale prestatieafspraken. De politiek is ongeduldig en vraagt om actie. Maar het duurt natuurlijk even voordat de verlaging van de verhuurdersheffing omgezet kan worden in meer prestaties. Voor de corporatiesector is het belangrijk om de verwachtingen te managen!



Geld is niet voldoende

Johan Conijn komt terug op de beleidsmaatregelen rond verhuurdersheffing (tariefsverlaging) en aanscherping van de ATAD (met compensatie voor corporaties). Volgens de heffingsvermindering nieuwbouw zouden corporaties de komende jaren 35.000 woningen per jaar moeten gaan bouwen. De bouwvergunningen blijven sterk achter bij deze plannen. Zijn de ramingen realistisch?

De woningbouwimpuls is direct gekoppeld aan de ontwikkeling van bouwlocaties en de bouw van woningen en zorgt ervoor dat de (financiële) belemmeringen bij gemeenten verminderen. Maar ook hiermee wordt geen groot tempo gemaakt.

Een nieuwe ontwikkeling is dat corporaties voor de sociale huurwoningen moeten concurreren met marktpartijen. De oorzaak is dat gemeenten en woningcorporaties over weinig grondposities beschikken. Marktpartijen hebben die posities wel en kunnen daardoor meer bieden voor de sociale huurwoningen. Maar dit gaat natuurlijk ten koste van het behoud van de sociale huurwoningen op de lange termijn en het aandeel dat woningcorporaties in de nieuwbouw hebben. Om de concurrentiepositie te verbeteren zou u de lagere onderhoudslasten, die passen bij een nieuwbouwwoning of een lagere rente kunnen inrekenen. Hierdoor wordt de onrendabele top verlaagd. Als u niet kunt bouwen maar wel middelen beschikbaar heeft, laat dan wel prestaties zien, bijvoorbeeld in de verduurzaming.

Kunnen de ambities van de sector duurzaam worden geborgd?

WSW Bestuurder Jo van Kalsbeek start zijn presentatie met de stand van zaken van het strategisch programma. De obligolening moet in oktober zijn geregeld; er staan twee banken klaar om dit voor u te regelen. Terzake van de opgave en middelen is er sectorbreed een tekort van 30 miljard.

De huurbevrozing doet de kasstromen geen goed en heeft gevolgen voor de investeringsruimte.

Het IPCC-rapport kan leiden tot andere prioriteringen en dat zal gevolgen hebben voor de kasstromen.

In de komende periode zal de beleidswaarde worden geëvalueerd. Het WSW blijft vooral de marktwaarde nauwlettend volgen. Het geborgd volume is toegenomen en groeit komende jaren verder.

De robuustheid van het waarborgfonds is sterk en er is voldoende ruimte om ambities te borgen.

Wat speelt er allemaal juridisch?

Eelkje van der Kuilen, partner van AKD haakt aan op de presentatie van Jo van Kalsbeek. De nieuwe woningwet geeft veel meer ruimte. Soms heeft u geen vergunning meer nodig. Bereid u daarop voor. U mag na

1 januari direct stroom leveren aan het net. Ook kan de senior met vermogen vragen om een duurdere huurwoning. Bent u er klaar voor? Het WSW krijgt rechten buiten het bestuur om.

Eelkje adviseert daarom om de obligolening af te stemmen met de RvC. De aanbestedingsplicht zal leiden tot een procedure bij het Europese Hof van Justitie. Het kan wel twee jaar duren voordat er een uitspraak komt. Zorg dat U erbij bent met een aantal woningcorporaties om de belangen te behartigen.

De AW wil het 'goede gesprek' aangaan met de corporaties over de inzet van haar middelen. Maar wat is het kader? Leidt dit tot een dubbele pet? Is het niet zo dat de afspraken met de gemeente en huurdersorganisatie leidend zijn? Er zijn beleidsregels opgesteld (67 kantjes), die niet eenduidig van

richting zijn. Denk vooral zelf goed na over beleidskeuzes en benader de AW als toezichthouder en niet als adviseur. Als iets onduidelijk is vraag het dan Aedes of rechtstreeks aan BZK (of aan Eelkje natuurlijk).



Gaat het beleid leiden tot meer woningbouw door woningcorporaties?

In de lunchpauze is door de deelnemers in de zaal en online gestemd. De uitslag was ja "25" neen "40" Piet Eichholtz zegt hierover: "er is meer scepsis dan hoop!" De indicatoren zoals bouwvergunningen zijn negatief. En het beleids- en planningsproces duurt lang. Komt het extra geld daarom te vroeg?

Harry Platte van Parteon over de bouwstroom Noord-Holland

De enorme kostenstijgingen voor de bouw van woningen was aanleiding voor de bouwstroom Noord-Holland. Acht woningcorporaties werken samen met als doelstelling om 750 huurwoningen per jaar fabrieksmatig te laten produceren. Uit de gesprekken van de afgelopen anderhalf jaar blijkt dat iedere corporatie zijn eigen specifieke eisen heeft en het ingewikkeld is om te komen tot een gezamenlijke standaard. Doel is om de productieketen te vernieuwen. Door te doen gaan we leren en komen we verder. Voor een goede bouwstroom en grote kostenbesparingen (30%) is het van belang om te komen tot een grote voorspelbaarheid voor wat betreft de prognose en een hoge bezettingsgraad. Maar in de praktijk worden projecten door allerlei oorzaken vaak uitgesteld. Vandaar dat er met vijf gemeenten een project is opgestart om de verlening van vergunningen te versnellen. Piet zegt daarover: Architecten en welstandscommissies staan deze ontwikkeling natuurlijk niet toe te juichen en kunnen zorgen voor 'beren' op de weg. Hij maakt de vergelijking met de automobielsector. Stel dat iedere auto met de hand zou moeten worden gebouwd. Dan zou deze een miljoen gaan kosten. Het is raar dat er nog maar mondjesmaat woningen in de fabriek worden gebouwd. Dit gaat een grote vlucht krijgen in de toekomst!

Vanaf 1 januari vrijstelling overdrachtsbelasting voor Verkoop onder Voorwaarden (VOV)

Essentialia Slimmer Kopen®

- Korting op de marktwaarde met recht van 2^e hypotheek
- Koper volledig eigenaar
- Taxatierapport & bouwkundige keuring
- Zelfbewoningsplicht
- Aanbiedingsplicht / terugkooprecht
- Korting terug naar Trudo bij terugkoop
- Delen waardeontwikkeling: 1 : 1,5
- Waardestijging door eigen investeringen komt aan koper toe



TRUDO

CFO Edwin Jansen legt uit waarom "Slimmer Kopen" perfect past in de strategie van Trudo. Het maakt kopen bereikbaar voor mensen met een bescheiden inkomen, het creëert de ontbrekende trede op de woonladder, zorgt voor gemengde wijken, het bevordert doorstroming, de woningen blijven in de sociale voorraad en het genereert liquide middelen voor de bouw van nieuwe woningen. Trudo beheert 9.000 woningen, waarvan 4.000 "slimmer kopen" woningen.

Uit recent onderzoek van ABF en Finance Ideas is de *conclusie dat*: "Transacties op basis van Slimmer Kopen kwalificeren als reguliere verkooptransacties en niet als financiële transacties.

Daarmee vervalt ook de grondslag om de terugkoop als een verplichting in de balans op te nemen."

Er kan dus worden volstaan om de vorderingen op basis van de tweede hypotheek te activeren, waardoor het Eigen Vermogen substantieel toeneemt.

Doordat de overdrachtsbelasting over VOV vanaf 1 januari 2022 wordt afgeschaft, zou Verkoop onder Voorwaarden voor alle corporaties een prima instrument zijn om het eigen woningbezit en om gemengde complexen en wijken te bevorderen. Daarbij kan de sociale woningvoorraad verder toenemen.

Tijdens de theepauze kon worden gestemd over de stelling:

“Zou Verkoop onder Voorwaarden (VOV) breed moeten worden uitgedragen door de corporatiesector?”

De uitslag was: ja “18” neen “37” geen mening “8”

SOM organiseert begin 2022 een seminar waarin de voor- en nadelen van VOV verder worden uitgediept. Misschien kan dit de ‘koudwatervrees’ wegnemen en zal VOV in de toekomst voor meer eigen woningbezit in corporatiecomplexen zorgen, waardoor de leefbaarheid sterk zal verbeteren.



Arnold gaat in op de samenhang tussen duurzaamheid, assetmanagement en legitimiteit

Laatste spreker Arnold Pureveen, geeft aan bewust in zwart wit termen te spreken, dit mede om op verzoek van Wim afsluitend zijn toehoorders bewust te prikkelen. Hij relateert dat de werkelijkheid met meer grijstinten en nuances is omgeven. Aan de hand van het beantwoorden van 4 vragen, schetst hij de samenhang tussen Assetmanagement, Finance en Sustainability.

Vandaag ging het vooral over bouwen en investeren, ofwel over ‘Woningbouwcoöperaties’, zoals we ook wel eens worden genoemd. Maar als we weten dat een mutatiegraad van 5% ertoe leidt dat we jaarlijks gemiddeld 110.000 betaalbare, goed onderhouden en veilige woningen opnieuw verhuren aan 330.000 kwetsbare personen (gemiddeld 2-ouder gezin met één kind), met een beperkt inkomen dan kunnen we eenvoudig deze zogenaamde

‘bouwprestaties’ relativeren aan deze veelal ‘grotere prestatie’.

Hier mogen we best trots op zijn!

Naar een treffend geschetste analogie met de reddingsbrigade, geeft Arnold aan dat we meer accent moeten gaan leggen op wat we elke dag allemaal wél presteren en bijna gewoon vinden, dan té veel benadrukken wat we eventueel niet (kunnen) doen of té veel alleen praten over geld, waar het in de werkelijkheid over onze prestaties hoort te gaan.

Assetmanagement bepaalt ‘wat’ er moeten gebeuren en Finance bepaalt, aan de hand van de beschikbare middelen, ‘wanneer’ dit kan. Arnold verwijst naar het ‘Duurzaam Financieringsmodel’, zoals hij dit in voorgaande jaren meer in detail heeft geschetst.

Hij geeft hierbij aan dat Woonzorg Nederland assetmanagement ook ziet als een organisatieprincipe, waarbij Assetmanagement in de beleidsachtbaan op tactisch niveau als opdrachtgever functioneert voor verhuur, onderhoud en (des)investeringen. Hierbij optimaliseren de assetmanagers dagelijks met hun collega’s van deze afdelingen in de regio waarin ze actief zijn, op tactisch niveau de maatschappelijke prestaties (‘public value’) en de middelen die beschikbaar zijn, uitgedrukt in cash of marktwaarde.

Voorbeeld hoe het ook kan?

Strategische doelen corporatie 'Ons nieuwe Doel'

- Betaalbaarheid
- Beschikbaarheid
- Kwaliteit
- Duurzaamheid

Concretiseren doelen corporatie 'Ons nieuwe Doel'

- **Betaalbaarheid**
al onze huurders hebben een 'netto woonlast' (breder begrip dan huur) (minimaal) gelijk aan de norm van het NIBUD
- **Beschikbaarheid**
alle inwoners van stad/dorp X kunnen bij ons een woning huren, als zij niet op de markt kunnen huren / kopen
- **Kwaliteit**
al onze woningen hebben een conditiescore ≤ 3 (geén AOH)
- **Duurzaamheid**
al onze woningen hebben een neutrale ecologische voetafdruk én de 'wellbeing' ('woongeluk') van onze huurders is voldoende

Veelal hebben corporaties hun te realiseren doelstelling op hun te leveren prestaties niet scherp, waardoor het 'een labyrint van doelstellingen' wordt waarmee de hierbij betrokken middelen niet meer concreet en transparant zijn te optimaliseren. Erger, elke keer komt er dan vanuit de landelijke of lokale politiek weer een opdracht bij ... Als voorbeeld hoe het kan schetst Arnold de concrete doelen en uitwerking hiervan van een fictief in zijn presentie nieuw opgerichte Corporatie 'Ons nieuwe Doel'.

De verslaggeving is nu onleesbaar. In de Raad voor de Jaarverslaggeving is Arnold een traject gestart met als doel de verslaggeving te versimpelen en de dikte hiervan te doen verminderen, evenredig hieraan om de relevantie hiervan te doen laten toenemen. Hij adviseert de aanwezigen zich hierbij vooral te richten op het bestuursverslag. Hierin kan kernachtig en gericht op een leesbaar verhaal voor derden, verslag worden gedaan van de gerealiseerde prestaties en de hieraan gerelateerde middelen.

In dat kader houdt Arnold de toehoorders ook voor dat de Europese Commissie in april van dit jaar heeft bepaald dat OOB-organisaties (dus ook corporaties met meer dan 5.000 verhuureenheden) met ingang van het jaar 2023 een duurzaamheidsverslag moeten opstellen, dat hierbij verder gaat dan alleen de ecologische voetprint ('CO2 accounting'), maar ook aspecten bevat van Public Value ('well being of Woongeluk). Commerciële vastgoedbeleggers lopen hier reeds 7 jaar op ons vooruit en hebben met de GRESB zelfs een Benchmark op dit aspect. Goed om na te denken of de Aedes Benchmark hier ook de lead in kan nemen, zodat we naast het niet relevant geachte 'wie de 'goedkoopste of duurste is' dan ook kunnen zien wie de meeste bijdraagt aan de ecologische voetprint en relevante geachte aspecten van public value. Een duurzaamheidsverslag impliceert hierbij niet alleen maar meer werk, maar biedt corporaties hierbij ook een kans om de maatschappelijke meerwaarde van de sector (de legitimiteit) meer duidelijker en zichtbaar te maken, zowel intern als ook extern naar derden. Hiermede kan naar overtuiging beter 'nieuwe grepen in de corporatiekas' in de toekomst worden voorkomen, zoals uitgelegd bij zijn analogie met de reddingsbrigade.

Harry Platte stelt afsluitend de vraag: wat is nodig om dit traject te starten?

De kern is volgens Arnold hierbij 'intrinsieke motivatie'. Arnold maakt zich zorgen of zijn vier thans studerende kinderen in het jaar 2060 kunnen leven zoals hij en zijn ouders dit hebben gedaan. 'Het begint allemaal met visie met passie, dan volgt de rest vanzelf. Institutionele beleggers hebben de afgelopen jaren op dit terrein van alles neergezet, van taxonomie tot checklists.

De corporatiesector, met een groter sociaal hart, kan hier vrij eenvoudig gebruik van maken.

Het vraagt om een andere manier van denken en verantwoordeten. Samen met Wim komt hij hier op korte termijn in een specifiek hierop gericht SOM seminar op terug.



Piet sluit af met de stelling: 'het begint met visie, geloof en passie, de uitwerking daarvan volgt daarna vanzelf. Arnold is hiervan een sprekend voorbeeld, waarbij niet te veel wordt stilgestaan bij 'wat we allemaal niet hebben, maar wat we met minder nog meer kunnen bieden ...'.

De corporatiesector heeft behoefte aan nog meer dynamiek!

U kunt het seminar nog (met 6 PE) terugkijken op:
<https://www.seminarsopmaat.nl/>