

Verlag: "Financieel Beleid Woningcorporaties" 12 oktober 2016

U kunt de syllabus van het seminar downloaden via de link:

<http://www.seminarsopmaat.nl/download.php?id=148> Code: 79776981



De uitslagen van de peilingen/stemmingen vindt u hier:

<http://www.voxvote.com/event?98fdcebd-a735-4bb2-83d7-a69900cfbadc>

Dagvoorzitter Jan van der Moolen

Constateerde dat de nieuwe regelgeving vooral betrekking heeft op de onduidelijke relatie tussen gemeenten en corporaties, het langzaam uit beeld raken van de maatschappelijke opgave, de onduidelijke verhouding tussen de verschillende belanghouders en het zwakke interne toezicht. Uit een publicatie van KPMG blijkt dat niet wordt uitgesloten dat de regels op de lange termijn juist contraproductief zullen blijken. De enorme omvang van verantwoordingsinformatie geeft niet per definitie meer inzicht in de woningcorporatie.



Impressie SOM seminar 12-10-2016

Angst voor blunders

In een recent artikel in het FD omschrijven economen Boot en Blom de sector als een 'moving target'. Er kunnen allerlei zaken fout gaan die je niet zomaar kunt zien aankomen. Kim Putters van het Sociaal Cultureel Planbureau meent, dat we in een maatschappelijke overgangssituatie verkeren. Deze fase gaat gepaard met onrust en conflict. De politiek wil daar pragmatisch mee omgaan. Het uitruilen van beleidsvoornemens tussen coalitiepartners is te eenvoudig om tot een werkbare situatie te komen. Dit maakt bestuurders en toezichthouders onzeker.

Cultureel verankerd

Onder verwijzing naar een artikel van Bas Jacobs in het FD, zette Van der Moolen vraagtekens bij het overheidsbeleid om schuld als een groot kwaad te beschouwen. Hij stelt dat dit in Nederland een breed gedragen, cultureel verankerd idee is: 'het huishoudboekje moet op orde zijn'. Volgens Van der Moolen kan dat gene wat voor een individu heel verstandig is, collectief gezien pure waanzin zijn.

Regeringsbeleid

In het regeringsbeleid ziet Van der Moolen een grote rechtlijnigheid. De minister stelt dat de verhuurderheffing geen negatief effect heeft gehad op de mogelijkheid om nieuwbouw te plegen en dat de corporaties er financieel beter voor staan dan voor de heffing. VVD, PvdA en D66 stemden voor handhaving van de heffing. De waarschuwing van toezichthouder Autoriteit Woningcorporaties, dat de minister de financiële kracht van de sector overschat, werd door de Tweede Kamer genegeerd.

Dubbele rol Raad van Toezicht

Commissarissen moeten ten eerste toezicht houden op het beleid en het functioneren en ze moeten het bestuur ook met raad en daad terzijde staan.

Aan de andere kant moeten de toezichthouders zich zowel richten naar het belang van de onderneming, het maatschappelijk belang en de belangen van de belanghebbenden. Zijn deze rollen wel verenigbaar?

Denken in Scenario's

Woningcorporaties moeten volgens van der Moolen meer denken in scenario's en zich afvragen hoe ze snel kunnen inspelen op veranderingen. Aan de hand van een aantal cruciale vragen daagde Van der Moolen de aanwezigen uit:

Heb je genoeg verstand van de situatie waarin de huurder zich verkeert? Stel je het faciliteren van je huurders wel genoeg centraal? Heb je genoeg kennis over de informatie-economie? Hebben de aanpassingen van de organisatie geleid tot wezenlijke veranderingen? Is innovatie een thema in het overleg met de Raad van Toezicht?

Roger Planje afdelingshoofd woningcorporaties bij BZK

Hij wees erop dat uit de evaluatie van de verhuurdersheffing en de indicatieve bestedingsruimte (IBW) blijkt dat er substantiële ruimte is voor de corporatiesector om te investeren en om waar nodig de huur te matigen.

Het is aan gemeenten, huurders en corporaties om daar op het lokale niveau invulling aan te geven. Planje gaf aan dat de IBW is zoals de naam al zegt: "een indicatie" en dus nadrukkelijk geen voorschrift van het Rijk of aanmoediging om 'tot het gaatje te gaan'.



Er zijn tal van redenen waarom partijen bijvoorbeeld vanwege beschikbare plan- en uitvoeringscapaciteit, de wens om een zekere buffer te aan te houden en om voldoende bestedingsruimte voor latere generaties te behouden.

De IBW is dus een hulpmiddel, dat bij prestatieafspraken tussen gemeente, huurders en woningcorporatie kan worden gebruikt. De nieuwe woningwet legt een grote nadruk op dit proces. Momenteel prestatieafspraken betrekking op ca. 80% van de voorraad. Dit percentage zal de komende jaren toenemen.

De woningmarktregio's laten zien dat de financiële slagkracht van corporaties niet gelijk is verdeeld over Nederland. Ook is zichtbaar dat er in de regio's nog aanzienlijke investeringsruimte is. Bij het aanvragen van een ontheffing zal daarom eerst worden gekeken wat de reeds in de regio werkzame woningcorporaties kunnen bijdragen.

Johan Conijn vindt dat woningcorporaties niet moeten 'klagen' maar investeren!

Uit een grafiek bleek dat het aantal bouwvergunningen sterk is afgenomen. De vermaledijde verhuurdersheffing is door hogere huren en toegenomen efficiëntie gecompenseerd. Ook werkt de lage rente in het voordeel van de woningcorporatie. Gemiddeld genomen is de financiële positie van woningcorporaties nu weer zeer gezond. Zeker bij deze lage rente zouden woningcorporaties weer volop in de investeringsstand moeten staan. Op de vraag of er meer zou moeten worden geïnvesteerd reageerde de zaal in ruime meerderheid positief.



Conijn verbaast zich over het plan om vermindering van de verhuurderheffing te geven aan corporaties die investeren. Volgens hem is zo'n subsidie op nieuwbouw overbodig nu de rente bijna op nul staat. De prioriteit ligt volgens Conijn bij verduurzaming van de woningvoorraad. De minister gaat nu jaarlijks de bestedingsruimte per gemeente publiceren. Tenslotte vraagt Conijn aandacht voor de verkiezingen. De verschillende programma's laten zien dat er een wens is om een plicht tot investeren op te leggen. Het wordt dus hoog tijd dat woningcorporaties zelf het initiatief nemen!

Visie van het WSW vertegenwoordigd door Birgitte van Hoesel

WSW heeft een afspraak gemaakt met haar achtervangers, het Rijk en de gemeenten, dat ten hoogste één keer in de honderd jaar een beroep moet worden gedaan op de achtervang van de overheid. De organisatie heeft een risicobuffer van € 3,5 miljard. Er ontstaan pas problemen als de WSW risicoscore van de woningcorporaties met vijf stappen terugvalt. Binnen het kleurensysteem van het WSW, zie je dat steeds meer corporaties overgaan van 'geel' naar de laagste risicoklasse 'groen'. In de Amsterdamse Metropoolregio en in Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam is het grootste aandeel woningen in hoog risico woningcorporaties.

De huren zijn tussen 2011 en 2016 met gemiddeld € 160 toegenomen.

De ingerekende huurverhogingen voor de periode 2015-2020 lopen per regio uiteen van minder dan 10% tot meer dan 15%. Daar verbaast van Hoesel zich over, de CAO-lonen en de uitkeringen zijn immers overal hetzelfde.

Van Hoesel toonde ook een kaart waaruit duidelijk werd dat er grote gebieden zijn waar de beleidsvoornemens met betrekking tot beschikbaarheid van betaalbare woningen voor de doelgroep. De hele Randstad, inclusief de provincie Utrecht en heel Limburg zijn donker gekleurd en dat duidt op een te kleine aanwas van betaalbare woningen in relatie tot de te verwachte behoefte.

Een ander kaartje gaf aan hoe enorm de kwaliteit van de woningvoorraad per regio verschilt. Dat komt tot uitdrukking in de resterende levensduur. In sommige gebieden was er zelfs sprake van een zodanige verwaarlozing dat er over een jaar of vijftien grote problemen kunnen ontstaan.

Onderpand

Maar vier of vijf woningcorporaties kiezen voor juridische splitsing. Vrijgave van het onderpand vormt niet langer een belemmering voor de financiering. Wel vraagt het WSW dan verpanding van het afgescheiden bezit. Tenslotte adviseert van Hoesel om er goed op te letten dat vraag en aanbod matchen. Betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit zijn drie zaken waarop gestuurd moet worden. Ze raadt aan om bij het maken van keuzes nauw samen te werken met andere woningcorporaties in de regio.

Van Hoesel breekt een lans voor het nemen van een risicoafweging bij het smeden van plannen en adviseerde om te denken in scenario's en toekomstbeelden. De kwaliteit van de vastgoedportefeuille moet duurzaam in stand moet blijven, zodat op de lange termijn de kasstromen voldoende zijn om zowel aan de exploitatie- als de financiële verplichtingen te voldoen.

Rob van den Broeke, directeur-bestuurder van Qua Wonen

Stelt dat vertrouwen essentieel is om te komen tot zinvol overleg met huurders en andere belanghebbers. Hij raadt af om diep de techniek in te duiken. 'Je wilt het niet hebben over zaken als Daeb en niet-Daeb of over ratio's zoals LTV of ICR'. Het echte gesprek gaat in eerste instantie over de lokale opgave. Vervolgens is de vraag aan de orde: "kan het uit?" Een transparantie-tool moet in heldere, simpele, door alle partijen begrepen taal zijn gesteld. De informatie moet tijdig beschikbaar zijn, de getallen consistent en herkenbaar. De knoppen waaraan gedraaid kan worden in de tool moeten eenvoudig zijn. Om goed te communiceren is 'Jip en Janneke taal' nodig.

Je moet heel wat tijd investeren in het contact met de belanghouders, maar ervaring leert dat dit zich terugbetaalt. Van den Broeke adviseert om gebruik te maken van spelvormen. Zo heeft hij vorig jaar deelnemers de opdracht gegeven om uitgaande van € 100 een budget verdeling te maken.

Daarnaast experimenteert Qua Wonen met nieuwe vormen van het goede gesprek. het online discussie platform "Argu" discussiëren belanghouders interactief aan de hand van stellingen en vragen en kunnen zij allerlei zaken inbrengen die hen bezighoudt.

Arnold Pureveen over Handboek Marktwaaarde en RJ 645

Pureveen stelt vast dat het minister Blok is gelukt om te komen tot één richtlijn voor waardebeoordeling: "de marktwaaarde in verhuurde staat". In het daarvoor opgestelde handboek wordt onderscheid gemaakt tussen een 'basis' en een 'full' versie.

Bij de basis versie volgt de woningcorporatie het handboek. Bij de full versie mag worden afgeweken van het handboek maar is de tussenkomst van een taxateur verplicht. Die moet afwijkingen van het handboek kunnen onderbouwen. Er blijkt er een significante correlatie tussen de basisversie en de full-versie van het handboek.



Meer dan 90% van het courante vastgoed blijft bij de basisversie binnen de bandbreedte van 10%. Incourant vastgoed, als bijvoorbeeld studentenhuysvesting of woningen in het aardbevingsgebied, blijken niet te waarderen met het handboek. Daar moeten dus nog taxateurs bij aan te pas komen. Er wordt nog gewerkt aan een tweede versie van het handboek die in de loop van november zal worden gepubliceerd. De berekeningen met behulp van het handboek zullen naar verwachting voor 90% aansluiten bij de taxatiewaardes. Deze mate van betrouwbaarheid is een duidelijke verbetering ten opzichte van de waardering van de vastgoedportefeuille op bedrijfswaarde. Er bestaat daarom geen enkele twijfel dat de accountants hierin de gewenste comfort kunnen vinden om goedkeuring aan de jaarrekening te hechten. In sneltreinvaart ging Pureveen door de wijzigingen in de RJ 645, die al van toepassing is op de jaarrekening over 2016. De waardering van de vastgoedportefeuille op marktwaarde, de resultaatrekening van categoriaal naar functioneel en de verantwoording van kasstromen van de directe naar de indirecte methode. Omdat ook de vergelijkende cijfers over 2015 moeten worden aangepast, betekent dit veel werk voor de financiële afdeling. Specialisten kunnen de syllabus erop naslaan.

Rob Röttscheid, directeur Finance Ideas en financieel directeur a.i. bij de Alliantie

De Alliantie wil er ook zijn voor de middeninkomens. Daarom kiest De Alliantie voor een hybride structuur. Daarom wordt een BV wordt opgericht voor niet-Daeb-activiteiten. Hierdoor kan de Alliantie ook actief zijn in het segment met huren tussen de € 712 en € 950. Vooral bij gebrek aan interesse van marktpartijen bij herstructurering verwacht de Alliantie nog woningen in het middensegment te verwerven.

Alle bouwactiviteiten in Amersfoort liggen stil omdat deze stad buiten de kernregio van De Alliantie valt. De Alliantie heeft wel 17.000 woningen in deze regio en moet verder met o.a. wijkaanpak. Via de BV kan deze opgave worden gerealiseerd.

De Alliantie heeft 52.000 woningen. De splitsing betreft 5.168 woningen. Daarvan staan er 1.255 in de Gooi en Vechtstreek, 2.273 in Amsterdam, 436 in Almere en 1.204 in Amersfoort. In de andere dochtervennootschappen zitten 1.009 eenheden. De Alliantie had wel veel uit te leggen aan de betrokken gemeenten.

Voor Amsterdam bleek wantrouwig over deze onttrekking van woningen aan het sociale segment. Röttscheid vindt dat wantrouwen onterecht. 'Er verandert voor de gemeenten namelijk niets. De prestatieafspraken gelden voor beide takken.

Bovendien is het liberaliseringsbeleid in de prestatieafspraken vastgelegd.

Aanvankelijk krijgen de niet-Daeb-activiteiten interne leningen. De in te rekenen rente is gesteld op 150 basispunten boven IRS. Röttscheid ging vervolgens in op de gevolgen van de juridische splitsing voor de verschillende ratio's. De grafieken in de syllabus bieden meer duidelijkheid. De niet-Daeb-BV en de verbindingen leveren meer dan voldoende kasstroom om aan de renteverplichtingen te voldoen. Die kasstromen zullen deels uit de verkoop van bezit komen. Zonodig kan er natuurlijk ook extern worden gefinancierd.

De administratie en het beheer zal vanuit De Alliantie worden uitgevoerd. Hiervoor worden marktconforme fees doorberekend.

De financiële sturing bij Portaal

Portaal is vergelijkbaar met De Alliantie in de zin dat ze beide een 'ouderwetse' structuur hebben. Dat wil zeggen een structuur met activiteiten verdeeld over verschillende woningmarktregio's. Utrecht is met 18.000 woningen de kernregio, de regio rond Arnhem en Nijmegen heeft 16.100 woningen, Amersfoort/Soest heeft er 9.300 en Leiden 7.000. Ongeveer 5 procent van het bezit van Portaal is niet-Daeb (2.500 woningen). Dat aantal zal gehandhaafd blijven en via een administratieve scheiding onderdeel blijven van de woningcorporatie.

Portaal werkt volgens het driekamer model. De vermogenskamer, die zorgt voor de financiële continuïteit en de financiering. De maatschappelijke kamer, voor het realiseren van de maatschappelijke doelen. De vastgoedkamer stuurt actief op de financiële prestaties van het vastgoed op complex niveau. Portaal streeft nu naar een optimale inzet voor maatschappelijk rendement.

Portaal is op het moment relatief lang gefinancierd en dat heeft een zekere inflexibiliteit tot gevolg. Heinsman wil toe naar een kortere financiering, optimale balansverhouding en spreiding van financieringskanalen. Eind 2015 bedroeg de schuld € 1,73 miljard met een gewogen looptijd van gemiddeld 27 jaar.

Op het moment loopt ongeveer 90% van de leningen via de twee sectorbanken. Het streven is om meerdere partijen te vinden die interesse hebben in leningen aan Portaal. De EIB, pensioenfondsen, greenbonds en groenbanken worden gezien als mogelijke alternatieven. Portaal heeft al een kredietarrangement van € 200 miljoen lopen bij EIB. Dat geborgd door WSW.

Portaal heeft een derivatenportefeuille van € 1 miljard. Dat was ooit € 2 miljard. Voor € 575 miljoen zijn dat interest rate swaps. De rest bestaat uit basiswaps, swaptions en gestructureerde rente afspraken. De betalingen bij breaks in swapcontracten, die eraan gaan komen, zijn al afgedekt.

Matching tussen woningcorporaties en regio's

Jan van der Moolen besloot de dag met een overzicht van de aanzienlijke verschillen in vermogen en opgave per regio. Met **VOXVOTE** werd gestemd. In meerderheid stemden de deelnemers negatief op matching als oplossing. Maar uit de zaal kwamen ook geen oplossingen hoe het dan wel moest. Wellicht voer voor een volgend SOM seminar!

SOM Seminars

Omdat het aangepaste handboek en de nieuwe richtlijnen voor de RJ 645 en het accountantsprotocol in de loop van november worden gepubliceerd organiseert Seminars op Maat op 14 december 2016: [Marktwaaarde, Jaarrekening en Accountant](#)

Seminars op Maat, 12 oktober 2016

Peter Hendriks en Wim Boonstra,