

Woningcorporaties tijdens de coronacrisis

‘Dit is zó uitzonderlijk, we hebben eigenlijk nog nooit met een pandemie-scenario gerekend.’ Zo vatte Hester van Buren (bestuursvoorzitter Rochdale) tijdens het online Seminars op Maat Videoseminar ‘Woningcorporaties tijdens de coronacrisis’ goed samen hoe uniek de situatie is waarin corporaties zich momenteel bevinden. Daarom vormde zij met andere experts Johan Conijn (emeritus hoogleraar Woningmarkt), Andrea Niederländer (directeur toezicht van de Autoriteit Woningcorporaties), Rob Röttscheid (directeur van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw) en Rob Haans (bestuursvoorzitter van de Alliantie) een welkom panel om de effecten van de coronacrisis op de woningmarkt, de corporatiesector en de bouwproductie te bespreken.

Verslag door Pepijn Bakker, adviseur Strategie bij Rochdale, 18 april 2020

De crisis is enorm!

‘De economische impact van de coronacrisis is enorm’, zo introduceerde Johan Conijn het seminar. Het CPB publiceerde op 26 maart een prognose van de effecten van corona op de economie. Van de vier scenario’s, de varieerden van een beperkt effect tot een diepe wereldwijd crisis, lijkt het lichtste al lang niet meer haalbaar. Het IMF voorspelt een krimp van 7,5% in 1 jaar. Dat is meer dan sinds de jaren ’30 is voorgekomen en ook veel groter dan in 2008. Conijn denkt dat het nog veel erger wordt dan het IMF verwacht.

Wat betekent dit voor de woningmarkt?

Er zijn diverse berichten in de media verschenen over de effecten op de woningmarkt. ABN AMRO voorspelt de daling van huizenprijzen in 2021. Volgens het EIB gaat de coronacrisis 40.000 bouwbanen kosten. Toch –zo stelt Conijn– is de markt nu robuuster dan in 2008, mede omdat er momenteel een groot woningtekort is. Maar er is nog nooit een crisis geweest die geen effect heeft op de woningmarkt. We gaan er dus zeker iets van merken.

Conijn ziet nu al dat de grote institutionele beleggers pas op de plaats maken, om de risico’s te beheersen. Nieuwbouw zal worden getemporiseerd en ze zullen te maken krijgen met huurderwing omdat ze vooral in het hogere segment van de markt actief zijn.

Het grootste effect zal te verwachten zijn bij de kleine particuliere huurders. Die hebben de afgelopen jaren hoge huurinkomsten ontvangen dankzij verkamering en verhuur via airBnB. Dat is nu opeens over. Deze verhuurders bieden hun woningen nu al als reguliere huur aan. Dit zal zorgen voor een druk op de huurhoogte en is op zich goed voor de betaalbaarheid.

Wat betekent dit voor de wonincorporaties?

Alle sprekers zijn het erover eens dat de corporatiesector relatief robuust is en dus is de impact gering. Toch zijn er effecten te verwachten op de huurontvangst, de vermogenspositie, de bedrijfsvoering en de investeringen.

Het is niet te verwachten dat huurderwing ontstaat, omdat driekwart van de huurders van corporaties leven van uitkeringen, die op dit moment niet worden verlaagd. Daarnaast geldt dat de huren van corporaties nu al laag zijn, dus is het effect beperkt.

De enige problemen zijn te verwachten bij verhuurders die afhankelijk zijn van buitenlandse studenten, die nu opeens zijn vertrokken. Zij moeten er nu voor zorgen dat woningen weer snel verhuurd worden. Maar er is momenteel ook een tekort aan studentenwoningen, dus dat moet lukken.

Daarnaast zal de crisis effect hebben op de zorgcorporaties, want er zijn veel overlijdensgevallen. Dat leidt vooral tot menselijke tragedies.

Andrea Nierlânderr (AW) raadt corporaties af om in reactie op de crisis generieke (dus voor alle huurders geldende) maatregelen te nemen, zoals bijvoorbeeld het afblazen van de jaarlijkse huurverhoging. Het gemiddelde inkomen van de doelgroep verandert weinig, terwijl het niet doorvoeren van huurverhoging een structureel effect heeft op de corporatiefinanciën en dus op toekomstige huurders. Ze wijst erop dat de opgaven voor de lange termijn blijven staan: er is nog steeds woningnood en ook de uitvoering van het klimaatakkoord is nodig. In lijn hiermee geven Rob Haans (de Alliantie) en Hester van Buren (Rochdale) aan dat hun corporaties de huurverhoging wel laten doorgaan, maar extra maatwerk bieden voor huurders met betalingsproblemen.

Een probleem bij maatwerk is dat corporaties volgens de wet geen tijdelijke huurkorting kunnen geven. Eenmaal verlaagde huur blijft laag, ook al gaat het inkomen van de huurder later weer terug omhoog. Hester van Buren bepleit daarom als crisismaatregel het toestaan van tijdelijke huurkorting, zodat de impact wordt beperkt en corporaties deze korting sneller zullen geven.

Rob Röttscheid (WSW) benoemt het risico dat de overheid huurkorting oplegt. Oppositiepartijen vroegen in de Tweede Kamer al om huurbevrozing van huren. Vooralsnog leidde dit tot een aangenomen motie met een moreel beroep op corporaties om huurverhoging uit te stellen. Het risico is dat het sentiment verder draait en de overheid wel een tijdelijke huurbevrozing, of algemene uitstel van huurbetaling beveelt. Uit een analyse van het WSW blijkt dat een grote groep corporaties in het laatste geval snel in liquiditeitsproblemen komt. Röttscheid adviseert om nu al scenario's te maken om dit risico in kaart te brengen.

Een ander risico op huurderving ligt in de vrije sector en bedrijfs onroerend goed (BOG), omdat huishoudens met vrije sector huurwoning meer kans maken op inkomensval en omdat sommige winkels en andere bedrijven tijdelijk sluiten. Van Buren geeft aan dat juist de bedrijfjes in kwetsbare wijken ondersteuning nodig hebben, omdat hun aanwezigheid bijdraagt aan de leefbaarheid. Daarom verhelpt Rochdale betalingsproblemen bij BOG-huurders met uitstelregelingen en eventueel gedeeltelijke kwijtschelding van huur.

De coronacrisis zal effect hebben op de vermogenspositie van corporaties. De marktwaarde van het bezit zal gaan dalen. Ofwel vanwege dalende huizenprijzen, zoals ABN AMRO voorspelt, ofwel vanwege stijgende rente en als gevolg daarvan een stijgende disconteringsvoet. Mogelijk door beide effecten tegelijk. Met de marktwaarde daalt ook de beleidswaarde. Als gevolg hiervan zal de loan-to-value ratio verslechteren. Dit zal in het voorjaar van 2021 zichtbaar worden, wanneer de nieuwe jaarrekeningen worden opgesteld.

De crisis zal geen effect hebben op de eerstvolgende jaarrekening. Waarschijnlijk zullen corporaties wel aan de jaarrekening toevoegen welke gebeurtenissen na de balansdatum hebben plaatsgevonden en eventueel scenario's toevoegen. Rob Haans (De Alliantie) geeft aan dat dit bij zijn corporatie het geval is.

Conijn verwacht dat de consequenties van deze crisis zullen voor het eerst zichtbaar worden bij het vaststellen van de begroting van 2021, dat in de loop van 2020 gebeurt. Daarvoor zullen corporaties impact analyses en scenario's voor 2021 en verder maken.

Rob Röttscheid geeft aan dat de rente op 10-jaarsleningen sinds de coronacrisis sterk schommelt. Dit vormt volgens hem een risico bij de herfinanciering van schulden. Hij raadt aan om in rust over te gaan tot herfinanciering en het niet op het laatste moment te laten aankomen, omdat je als corporatie voor verrassingen kan komen te staan. Dit risico wordt niet door iedereen onderkend. Johan Conijn stelt dat de rentevoet van de huidige portefeuille nog steeds hoger is dan de rente die nu op de markt wordt gevraagd, dus herfinanciering draagt nog steeds positief bij aan de liquiditeitspositie.

Bedrijfsvoering

Rob Haans gaf tijdens zijn bijdrage een zeer volledig overzicht van het effect van de coronacrisis op de bedrijfsvoering van zijn corporatie. Dit is wat de Alliantie sinds de corona maatregelen heeft ondernomen:

- Er is onmiddellijk een crisisteam opgesteld en een communicatiestrategie naar medewerkers, huurders en partners.
- Er zijn financiële gevoeligheidsanalyses gedaan en scenario's opgesteld.
- Thuiswerken is binnen een week opgestart. Alle medewerkers zijn meteen over op MS Teams.
- Alle processen worden zo veel mogelijk doorgezet of weer opgestart. Daarbij geldt 'safety first'.
- Voor de crisis voerden vakmannen gemiddeld 700 reparatieverzoeken uit. Dat daalde in de eerste week van de corona maatregelen naar 40 en is inmiddels opgevoerd naar 400.
- De P&O lijnen zijn ook uitgezet. Ziekteverzuim wordt gemonitord. Om een stuwmeer van verlofdagen te voorkomen worden medewerkers gestimuleerd om verlof op te nemen.
- Er worden projecten opgezet waar mensen die nu even wat minder te doen hebben aan te laten werken, bijvoorbeeld om de datakwaliteit op orde te brengen.
- De pijn bij opdrachtnemers wordt zo veel mogelijk verzacht, door inhuur van medewerkers zo veel mogelijk door te zetten,, het werk met onderhoudspartners niet te onderbreken en de betalingstermijn te verkorten van 30 naar 14 dagen. De Alliantie ziet dit als invulling van de maatschappelijke rol en als investering in de relatie met partners.
- Renovaties in bewoonde staat zijn lastiger sinds de coronacrisis. Nu gaat nog maar 60% van de gevallen door. Renovaties in lege staat gaan wel gewoon door.

Andrea Niederländer geeft aan dat de les van de vorige crisis is dat we moeten blijven investeren. Het gezamenlijk beoordelingskader van AW en WSW is ontworpen voor goede én slechte tijden. Ze roept op om niet voorzichtiger te doen dan wat is voorgeschreven.

Corporaties proberen dus om investeringen zo veel mogelijk door te laten gaan, maar je hebt niet alles in de hand. Hester van Buren vertelt over een groot renovatieproject in Nieuw-West, waarvoor alle 11 participatiebijeentkomsten met bewoners afgeblazen zijn. Nu wordt geprobeerd om met een digitaal platform toch de inspraak te organiseren. Rob Haans geeft aan dat veel projecten vertraging oplopen omdat de gemeenten niet helemaal zijn overgeschakeld op thuiswerken.

De AW en het WSW benadrukken het belang van risicoanalyse en het doorrekenen van verschillende scenario's. Wat moet je bijvoorbeeld doen als de politiek besluit dat de huurbetalingen tijdelijk worden opgeschort? Wat is het effect op de liquiditeit en solvabiliteit? Wat is het "worst case scenario", maar ook het "best case scenario"? Ben je als corporatie goed voorbereid op beide?

De AW en het WSW geven ook beide aan dat wanneer een corporatie in de knel dreigt te komen, ze dit graag zo snel mogelijk vernemen. Rob Röttscheid geeft aan dat het WSW niet verwacht dat de al ingeleverde dPi nog steeds leidend is.

Hoe behouden we de nieuwbouwproductie?

Het grootste effect van de coronacrisis is dat de woningproductie, die al laag was, zal teruglopen. Eerst zullen bestaande projecten vertraagd worden, omdat er minder arbeiders beschikbaar zijn en er een tekort is aan bouwmaterialen. Daarna zal de bouwvraag van de marktpartijen afnemen, omdat beleggers minder investeren en particulieren vanwege inkomensval minder gemakkelijk een hypotheek krijgen.

De eerste gedachte is om de verhuurdersheffing af te schaffen, maar Rob Haans geeft aan dat dit niet zomaar te bereiken is. Er loopt een breder opgaven-middelen onderzoek dat inzicht geeft in de financiële ruimte van corporaties in relatie tot de volkshuisvestelijke opgave, dat moet eerst worden afgewacht. Rob Röttscheid geeft aan dat het onderzoek is gestart in een andere tijd dan de huidige. Hij verwacht dat de kans klein is dat de verhuurdersheffing wordt aangepast. We zullen het volgens hem moeten hebben van versoepeling van maatregelen die de overheid relatief weinig kosten. Andrea Niederländer geeft aan dat corporaties nog altijd middelen hebben om te investeren, maar dat om allerlei redenen niet volledig doen.

Tijdens de discussie sommen de sprekers op welke maatregelen genomen zouden kunnen worden.

- De verplichte marktverkenning voor niet-DAEB investeringen zou kunnen worden afgeschaft. Dat zou corporaties veel beter in staat stellen om middeldure huurwoningen te ontwikkelen.
- De regeling vermindering verhuurdersheffing (RVV) zou kunnen worden uitgebreid. Nu al overtreft het aantal aanvragen de beschikbare middelen. Die middelen zouden kunnen worden uitgebreid en de lijst met aangeleverde projecten zou als groslijst te gebruiken zijn om de nieuwbouw te versnellen.
- De borgingsgrens van het WSW zou kunnen worden uitgebreid tot bijvoorbeeld een huur van 850 euro. Dat zou corporaties in staat stellen om gemakkelijker middensegment huurwoningen te financieren. De vraag in dit segment is enorm. Omdat de woningen boven de liberalisatiegrens worden verhuurd, hoeft geen verhuurdersheffing te worden betaald, dus is het rendement hoog en vormt het weinig risico.
- Corporaties zouden meer en betere locaties beschikbaar krijgen. Nu is de focus nog op binnenstedelijke ontwikkeling. Het is tijd om ook de randen van de stad te bekijken. En daarnaast zou gekeken kunnen worden naar locaties die gereserveerd waren voor de markt, maar nu niet ontwikkeld kunnen worden.
- Er zou meer landelijke regie moeten komen. Nu worden de condities voornamelijk bepaald door de gemeenten, maar daar is het beleid niet erg stabiel vanwege opeenvolgende verkiezingen en soms gebrekkige afstemming tussen wethouders.

- Corporaties hebben te maken met een hoop regels die het werk complex maken en vertragen. Bijvoorbeeld vanwege verplichte participatie, omgang met beschermd stadsgezicht, parkeernormen. Soms lopen projecten zomaar een half jaar vertraging op. Een procedurecontainer met experts zou kunnen worden ingezet om procedures bij gemeenten te versnellen.

Hoewel de opsomming van mogelijke crisismaatregelen interessant was om te beluisteren, werd gaandeweg duidelijk dat de partijen die werkelijk iets met de aangedragen suggesties kunnen doen niet bij het seminar aanwezig waren. Want bij het seminar waren geen vertegenwoordigers van de landelijke politiek, het Ministerie van BZK of de gemeenten betrokken. Typend was dat Röttscheid en Niederländer aan het einde van de discussie aan de corporatiebestuurders vroegen waar ze de naar voren gebrachte punten eigenlijk gingen agenderen. Hier ligt duidelijk nog een opdracht.