

Financieel beleid corporaties blijft hot topic

door Hans van der Maas

De corporatiesector kent veel onzekerheden: het rijksbeleid, Europees beleid (DAEB of niet-DAEB), de gevolgen van de financiële crisis, de crisis op de woningmarkt, de extra opbrengsten vanuit de ruimte in het huurbeleid. Maar er is ook een lichtpuntje: de lange rente voor woningcorporaties staat op een historisch dieptepunt. De sector moet selectiever worden in investeringen en onderhoud.

Op een SOM seminar 'Financieel Beleid Woningcorporaties' in oktober werden de rekenmeesters van meer dan honderdvijfentwintig woningcorporaties en adviseurs uit het land bijgepraat. Mieke van den Berg, lid RvB van Eigen Haard, benadrukte het toegenomen belang van gedegen financieel beleid voor de continuïteit van de corporatiesector. "Voortaan niet meer het inflatiepercentage optellen bij de meerjarenprognoses, maar realistische volumes ramen. De huur bij mutatie simpel verhogen tot maximaal heeft op gezinshuishoudingen een enorme impact. De extra huurverhogingen komen vooral terecht bij huurders met een inkomen boven de 43.000 euro. Kunnen zij dat opbrengen? Hoe sociaal kunnen we blijven? Zijn de gaten in de kasstroom te compenseren door verkopen aan huurders en beleggers? Niet meer op korte termijn het laaghangend fruit plukken, maar systematisch het langetermijnbeleid uitzetten en de financiële consequenties van keuzes nog nauwgezet presenteren aan besturen en RvT's."

Regeerakkoord

Merijn van Giessen, directeur ABC (Aandachtsgroepen, Betaalbaarheid en Corporaties) bij BzK, pakte zijn presentatie op vanaf het regeerakkoord. Het gaat om de herziening van de Woningwet, de Huisvestingswet, de huurtoeslag, de begroting, de woonvisie, de grens van 33.000 euro (op 6 oktober benadrukte de minister dat hij absoluut niet van plan is hierover nogmaals richting Brussel te gaan), het grondbeleid van corporaties, huur op maat en het kooprecht voor huurders. De vernieuwde Woningwet benadrukt versterking van het interne en externe toezicht en van de positie van de gemeenten. De sociale huursector spits zich toe op degenen die geen alternatief hebben. De toewijzing wordt stapsgewijs beperkt tot de lagere inkomensgroepen. De sociale woningvoorraad krimpt.

Corporaties moeten, aldus Van Giessen, het Europadosier vanuit het juiste perspectief zien. De kaders staan vast, het regeerakkoord is een meetlat, administratieve lasten worden beperkt, toezicht en beschikbare (en financierbare) investeringscapaciteit versterkt. Corporaties moeten woningen gaan



Jan van der Moolen (CFV): "Corporaties moeten kiezen: aanpassing huurbeleid of verlaging van investeringen, verhogen van het verkoopprogramma of aanpassen bedrijfslasten of een combinatie."

verschuiven van DAEB naar niet-DAEB en daarmee het eigen vermogen en financiering regelen.

Het in het regeerakkoord opgenomen kooprecht van de huurder is onlangs door premier Rutte nog eens benadrukt als een belangrijk aandachtspunt. Het kabinet hecht aan *the ownership society*, net als een meerderheid in de Tweede Kamer. In plaats van de voorafgaande toestemming mogen de corporaties zich over het verkoopprogramma straks achteraf in het jaarverslag verantwoorden.

EMTN-programma

De kredietcrisis raakt ook de traditionele financiers van de woningcorporaties. Als alternatief voor de WSW-geborgde financiering via de sectorbanken BNG en NWB heeft Ymere het EMTN-programma (Euro Medium Term Notes; een soort obligaties met een looptijd van twee tot dertig jaar) ontwikkeld om zo rechtstreeks toegang tot de kapitaalmarkt te krijgen. Het wachten is overigens nog steeds op toestemming van het ministerie. Ber Bosveld, lid RvB Ymere, wees op een aantal lastige valkuilen: IFRS-voorwaarden zijn niet nodig, een Engelstalig jaarverslag wel, roadshows ook en de AFM kan ingrijpen op uitlatingen van bestuurders. Zaken die veel van de financiële bestuurders bij de corporaties zal eisen.

Kraantjesmodel

Arnold Pureveen, financieel directeur van de Alliantie, waarschuwde voor het 'kraantjesmodel', waarbij verkoopopbrengsten van DAEB-woningen gelimiteerd kunnen worden ingezet voor de financiering van inves-

teringen in de niet-DAEB-portefeuille, die immers slechts tot maximaal 50 procent met vreemd vermogen kan worden gefinancierd. Deze mogelijkheid is als een warm bad door de sector ontvangen, maar kan omslaan in een koude douche als de overheid de kraan gaat bedienen om er ook in de toekomst overheidstekorten mee te financieren.

Pureveen riep daarnaast de aanwezigen op om grondig naar het verdienmodel van hun corporatie te kijken, bijvoorbeeld door de kasstromen uit de exploitatie te vergelijken met de bedrijfsvoering van commerciële vastgoedfondsen, waarbij het verschil alleen kan worden verklaard door het sociaal beleid van de sector en niet door inefficiëntie als gevolg van het ontbreken van een marktprijs. Hij wees hierbij expliciet naar de relatief hoge omvang van de onderhoudskosten en de overheid van de sector. Aan de hand van een eenvoudig rekenvoorbeeld toonde hij aan dat voorzichtig omgegaan dient te worden met gerapporteerde rendementen in benchmarks en in pseudo-wetenschappelijk onderzoek gebruikte cijfermatige onderbouwingen.

Pureveen sloot af met de opmerking dat alle corporatie-financiers zich moeten realiseren dat zij primair de legitimiteit van hun werk vinden in het verlenen van huisvesting voor diegenen die niet zelfstandig op de markt kunnen huren en/of kopen. De financiers binnen de sector lijken dit vaak door alle getallen, rendementen en actuele discussies te vergeten, waarmee de legitimiteit van de sector als geheel geen goed wordt gedaan. ◀◀

De syllabus is te bestellen via som@seminarsopmaat.nl