



21
OKT
2014

WSW: WONINGCORPORATIES REKENEN ZICH RIJK

WONINGMARKT

5X GEDEELD

PETER HENDRIKS Volgens het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft circa 20 procent van de woningcorporaties onverklaarbaar optimistische verwachtingen over de groei van de kasstroom. Nader onderzoek is noodzakelijk.

Een goede inschatting maken van wat je organisatie te wachten staat, is onontbeerlijk voor goed management. Vooruitkijken is notoir moeilijk in de marktsector, waarin je te maken hebt met veel nauwelijks voorspelbare factoren. Maar ook in de veel overzichtelijkere corporatiesector blijkt het een behoorlijk lastige klus.

Op het SOM-seminar Financieel Beleid Woningcorporaties van 1 oktober 2014 gaf Birgitte van Hoesel, directeur van het **Waarborgfonds Sociale Woningbouw** (WSW), een inkijkje in hoe lastig die klus precies is. Op basis van de cijfers die WSW eerder dit jaar binnenkreeg uit de sector, werd vastgesteld dat 77 corporaties een 4-jaarsverwachting hebben afgegeven met daarin een 'onverklaarbare groei' van de operationele kasstroom. Dat aantal staat voor meer dan 20 procent van alle corporaties. Van Hoesel wees erop dat die 77 samen goed zijn voor 20 miljard euro aan geborgd vermogen, op een totaal geborgd vermogen van iets minder dan 90 miljard euro.

Solidariteit

WSW is de onderlinge waarborgmaatschappij voor de corporatiesector. Het heeft een AA+-rating en wordt in laatste instantie gegarandeerd door de staat. Daardoor kunnen corporaties tegen zeer lage rente lenen. Om de onderlinge solidariteit (waarop het systeem is gestoeld) niet onder druk te zetten, is het van groot belang dat de individuele deelnemers geen onverantwoorde risico's aangaan. Kasstroomprojecties geven inzicht in hoe gemakkelijk een corporatie haar rentelasten kan opbrengen. Dat gegeven bepaalt mede of een corporatie een veilige debiteur is, en voor WSW dus een laag risico vertegenwoordigt.

Vorig jaar introduceerde WSW een systeem met drie risicoklassen: groen, geel en rood. Groen staat voor automatische borging van zowel nieuwe investeringen als herfinancieringen. Bij geel worden alleen herfinancieringen op voorhand geborgd. Rood betekent dat zonder bindende afspraken over een verbeterplan, geen van beide wordt geborgd. Uiteraard wil het overgrote deel van de directeur/bestuurders in klasse groen zitten. De meesten zitten daar ook, maar Van Hoesel meldde dat er toch 39 corporaties te risicovol worden geacht om zo maar investeringen en herfinancieringen te borgen en dus de rode status hebben. Dat is meer dan 10 procent van alle corporaties en, opmerkelijk genoeg, meer dan drie keer het aantal corporaties dat onder verscherpt toezicht staat van het **Centraal Fonds Volkshuisvesting** (CFV), de financiële toezichthouder van de sector.

Reorganisatie

Om elke corporatie in de juiste risicoklasse te delen, moet WSW wel over kloppende informatie beschikken. De organisatie wil immers voorkomen dat zwakke broeders ten onrechte een te hoge risicostatus krijgen toebedeeld. De grote vraag voor WSW is nu hoe het kan dat een belangrijk aantal corporaties met onverklaarbaar hoge kasstroomverwachtingen aan komt zetten. Een corporatie is een vrij overzichtelijk bedrijf als de toekomstige huurinkomsten zijn gemakkelijk te berekenen. De rentetarieven op de mees-ningen liggen voor jaren vast.

Derivatenposities kunnen nog voor wat onduidelijkheid zorgen, maar dan denk je op het moment eerder aan een drukkend effect op de kasstroom dan aan een toename. Veel andere uitgaven, als loonkosten, overige bedrijfslasten en onroerend goedslasten zijn op het moment wat minder overzichtelijk dan in het verleden. De sector gaat immers door een fase van reorganisatie. Maar dergelijke operaties hebben vaste doelstellingen en een duidelijk tijdspad. De financiële effecten ervan zijn dus goed in kaart te brengen.

Kwalitatieve gegevens

Desgevraagd wees een woordvoerder van WSW erop dat de onduidelijkheden te maken hebben met de analyse van de gegevens. Daarbij gaat het zowel om de kwantitatieve als de kwalitatieve gegevens. Die kwalitatieve gegevens hebben betrekkingen op de zakelijke risico's van een corporatie. Die brengt WSW in kaart via 24 kwalitatieve vragen. Dat zijn vragen over onderwerpen als marktontwikkeling, portefeuillestrategie, financiële sturing, governance en politieke risico's.

Dergelijke oordelen zijn per definitie subjectief. Een corporatie die inschat dat meer dan gemiddeld veel oudere bewoners de komende vier jaar zullen overlijden, zal van een relatief groot aantal woningen de huur kunnen harmoniseren. Dat verhoogt de kasstroom. Een directeur/bestuurder die ervan uit gaat dat na 2017 de verhuurdersheffing weer wordt afgeschaft, zal met een gunstigere kasstroomprojectie komen dan een collega die verwacht dat die heffing blijvend is.

Onvolkomenheden

WSW maakt voorlopig niet al te veel ophef over zaak. Er volgt nu eerst een rondje langs de velden, om zo alle corporaties de mogelijkheid te bieden hun kasstroomprojecties toe te lichten. Die wat omzichtige aanpak is goed te verklaren. WSW heeft geen gewone klantrelatie met de aangesloten corporaties. Deze zijn immers ook de eigenaren van WSW. Dat maakt de positie van het waarborgfonds wezenlijk anders dan die van CFV, dat de ZBO-status heeft.

Uiteraard analyseert ook CFV de gegevens die via het centrale CorpoData-systeem worden aangeleverd. Bovendien doen ze dat al veel langer dan WSW. Volgens een woordvoerder van CFV blijkt het behoorlijk lastig voor corporaties om kasrealisaties goed in beeld te krijgen, en dat geldt

ongetwijfeld nog meer voor kasprojecties. Bij CFV komen ze regelmatig planningsoptimisme tegen. Dat wil zeggen dat de inkomsten uit toekomstige activiteiten te hoog worden ingeschat. Verder worden de nodige boekhoudkundige missers geconstateerd, zoals het opvoeren van projectinkomsten als operationele inkomsten. Dat planningsoptimisme speelt waarschijnlijk ook een rol bij de optimistische kasstroomprojecties die WSW constateert.

Bezorgd

Beschouwt WSW dat totaal van 77 overoptimistische corporaties als min of meer binnen de aanvaardbare marges, of als een onacceptabel hoog aantal? Het feit dat Van Hoesel er voor een zaal vol financiële mensen aandacht aan besteedde, geeft al aan dat ze er bezorgd over is en duidelijk wil maken dat die onverklaarbare groeiverwachting van de kasstroom een punt van aandacht is.

Het laatste wat je WSW toewent na de ingrijpende aanscherping van de risicobeheersing, is dat tientallen corporaties door middel van trucs een plaats proberen te veroveren in een risicoklasse waarin ze niet thuishoren. Je hoopt als WSW uiteraard op fair play, maar de ervaring leert dat ook veel directeur/bestuurders niets menselijks vreemd is.

MEER ARTIKELN IN WONINGMARKT

**HET HOE EN WAT VAN DE
NEDERLANDSE
HYPOTHEEKSCHULD**

**VEEL MEER VERKOCHTE
WONINGEN**

**HOE JONGEREN JUIST
DIEPER DE SCHULDEN
WORDEN INGEROMMELD**

GERELATEERDE ARTIKELN

**RENDABEL SOCIAAL
BOUWEN BLIJFT EEN
DROOM**

**VERHOREN (SLOT):
VERHOUDING TUSSEN
CORPORATIE EN GEMEENTE
ONDUIDELIJK**

**CFV-DIRECTEUR DAPHNE
BRAAL ZIET NIEUWE
RISICO'S
WONINGCORPORATIES**

Tags: [sociale woningbouw](#), [Woningcorporaties](#)

0 Reacties Follow the Money

Inloggen ▾

Sorteren op beste ▾

Delen  Favoriet ★



Start de discussie...

Reageer als eerste.

OOK OP FOLLOW THE MONEY

WAT IS DIT?

Het onzindelijke denkwerk van Arnon Grunberg

4 reacties • 5 dagen geleden



Watching the Wheels — Teletekst 101 16-10-2014: ABP stelt dat zij komende 10 jaar niet kunnen indexeren, waar zij dat al jaren niet ...

DE SCHADUWELITE HEEFT NIETS GELEERD [BOEKRECENSIE]

28 reacties • één dag geleden



Roland Horvath — Sedert 2008: Door een overcapaciteit, relatief ten opzichte van de koopkracht, lopen de investeringen terug ...

'Over #TTIP zijn politiek en pers lui en laf'

47 reacties • 2 dagen geleden



Nelis Lau — Prima stuk! Kunt u dit svp ook gaan roepen in talkshows Pauw of Tan of desnoods Radar? Ik maak me al heel lang ...

Zijn centrale banken de controle over de rente kwijt?

31 reacties • 11 dagen geleden



NumoQuest® — Zonder mezelf nu als expert te zien, heb ik sinds de bankimplosie van 2008 al geroepen dat de fouten nog steeds ...

 Abonneren

 Voeg Disqus toe aan uw site

 Privacy

VERBERG ZIJBALK

LETTERGROOTTE

AANBEVOLEN REACTIES



DE SCHADUWELITE HEEFT NIETS GELEERD [BOEKRECENSIE]



CORRUPTIE: RENAULT-DEALER VKV BETAALDE LEASE AUDI A5 DEFENSIE-AMBTENAAR



KAMERVragen OVER UITZENDING REPORTER 'VISSen NAAR SUBSIDIE'



ONDERZOEK NAAR CORRUPTIE-AFFAIRE BIJ DE POLITIE RAAKT OP STOOM

DE WEL HEEL ERG HANDIGE



JONGENS VAN MKB FONDS

POWERED BY

evo

RECENTE COLUMNS



SPORTSCHOOLHOUDER GEKNAKT
DOOR RENTESWAP (2)



DE EUROCRISIS WAS TOCH
BEZWOREN?



DE SCHADUWELITE HEEFT NIETS
GELEERD [BOEKRECENSIE]



'OVER #TTIP ZIJN POLITIEK EN
PERS LUI EN LAF'



AFM KIJKT MACHTELOOS TOE
TIJDENS MUPPETSHOW

TIP FTM

ANONIEME TIP

FTM SOCIAL

FTM PARTNER



LegalDutch breekt de markt voor juridische dienstverlening open. Laat advocaten kosteloos pitchen op uw opdracht en kies de advocaat die het beste bij u past.

GA DIRECT NAAR LEGALDUTCH



OVERIG

Over FTM
Anonieme tip versturen
Auteurs
Columnisten
RSS feed

CATEGORIEËN

Aanbestedingen
Aandelenmarkt
Accountancy
Automotive
Corporate
Defensie
Economie

NIUWSBRIEF

Uw e-mailadres

AANMELDEN

VOLG FTM

Editor's pick
Energie
Financiële sector
Fiscaliteit
Fraude
Geopolitiek
ICT
Journalistiek
Media
MKB
Ondernemerschap
Overheid
Pensioen
Privacy
Rechtspraak
Sport
Toezicht
Vastgoed
Voedingsindustrie
Wetenschap
Woningmarkt
Zorg