



seminars op maat



## Financiële Sturing bij Woningcorporaties 19 december 2012 Jaarbeurs Utrecht

Het aantal woningcorporaties dat in de financiële problemen komt gaat volgens het Centraal Fonds verder toenemen. De belangrijkste oorzaak is de aanstaande verhuurdersheffing. Ook de redding van Vestia en de verhoogde BTW spelen hierbij een rol. Eind 2013 zal de solvabiliteit met 5 procent afnemen; 2 procent hiervan wordt veroorzaakt door Vestia.

Maar controle over kasstromen, doorrekening van scenarioanalyses en een duidelijke samenhang van de financiële sturing met de volkshuisvestelijke doelen is van groter belang. Daarbij moet het financiële bewustzijn niet alleen in de financiële afdeling, maar bij alle besluitvormingsprocessen in de woningcorporatie veel meer een rol gaan spelen.

In de tussentijd vraagt uw omgeving voor betaalbare woonruimte (met enorme onrendabele toppen), investeringen in leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed. Het wordt van steeds groter belang om uw prestaties meetbaar te maken en te communiceren naar uw 'stakeholders', om zodoende de waardering te krijgen die u eigenlijk verdient.

Woningcorporaties kunnen veel leren van de aanpak van beleggers, maar de maatschappelijke context maakt de financiële sturing bij woningcorporaties veel gecompliceerder.

Johan Conijn komt met een frisse aanpak en pleit voor scheiding van uw activiteiten in drie 'kamers': De 'maatschappelijk kamer' (sturen op maatschappelijke prestaties), de 'vastgoedkamer' (sturen op efficiënte vastgoedexploitatie) en de 'vermogenskamer' (sturen op vermogensontwikkeling. Maar is dit nu echt het 'panacee' voor uw financiële sturing? U kunt een presentatie hierover downloaden op [www.seminarsopmaat.nl](http://www.seminarsopmaat.nl). U vindt hier ook andere actuele informatie over financiële sturing.

De recente discussie over de financiële positie van Ymere doet weer eens benadrukken dat het tijd wordt voor één beoordelingsystematiek en één toezichthouder gefundeerd op drie pijlers:

- een adequaat onderbouwde marktwaarde van het bezit (al dan niet direct afgeleid van de 70% WOZ waarde);
- sturing op kasstromen op basis van de WSW systematiek (w.o. ICR);
- een risico analyse gebaseerd op een **transparante methode** afgeleid van de methodiek van de ratingbureaus?

Op het seminar zal wordt gespeeld wat u van deze stelling vindt.



## Financiële Sturing bij Woningcorporaties 19 december 2012 Jaarbeurs Utrecht

### **PROGRAMMA**

09.00 Ontvangst

09.15 Opening door dagvoorzitter Peter van Gool, hoogleraar vastgoedeconomie UvA

09.30 Leon Streefkerk, senior manager PricewaterhouseCoopers. Binnenkort verschijnt het rapport over de financiële sturing bij de 50 grootste corporaties.

- bevindingen uit het onderzoek: aanbevelingen en 'best practices'

10.15 Cyril van den Hoogen, CFO van Altera Vastgoed, niet beursgenoteerd vastgoedfonds voor pensioenfondsen.

- hoe is de financiële sturing bij professionele vastgoedpartijen ingericht?

11.00 Koffie en theepauze

11.15 Rowdy Wijnhout, directeur concernfinanciën en Peter Ebbelinghaus, directeur waardestrategie van Ymere. Waardestrategie versus financiële sturing. Het systeem van Ymere is gebaseerd op de door Altera ontwikkelde methodiek.

- strategische financiële sturing en het verdienmodel van Ymere
- beleggerswaarde bij Ymere en de consequenties voor de balans, vastgoedsturing en rendementen (commercieel én maatschappelijk)

12.00 Ruimte voor vragen en discussie

12.15 lunch

13.00 Workshop ronde 1

14.15 wissel pauze

14.30 Workshop ronde 2

15.45 Bespreking resultaten workshops met reacties van Paul Tazelaar, directeur Financiën en Bedrijfsvoering van Vidomes en Peter van Os partner bij Rigo. Hoe kan de samenhang tussen financiële sturing en volkshuisvestelijke doelen effectief worden vormgegeven?

16.30 Hapje en een drankje met om 17.30 einde van het programma.

**Workshops - U kunt kiezen uit vier workshops maar kunt er aan twee deelnemen!  
tussen de workshops wordt een korte wisselpauze ingepland.**

1. Cor Schaap, manager financiën en control van De Woningstichting in Wageningen en Gertjan Wolleswinkel, consultant bij Twynstra Gudde.  
Gertjan Wolleswinkel heeft een methode voor waardestrategie bij woningcorporaties ontwikkeld, waarbij de focus ligt op de praktische verdeling van financieel en maatschappelijk rendement over de portefeuille (zie het artikel in Tijdschrift voor de Volkshuisvesting onder 'nieuws' op [www.seminarsopmaat.nl](http://www.seminarsopmaat.nl)). Cor Schaap heeft een notitie gemaakt over een praktische invulling van een maatschappelijk toetsingsinstrument, op verzoek van de Raad van Toezicht van de Woningstichting. Het gedachtegoed achter beide methoden is hetzelfde:  
**"hoe kunnen we de juiste balans vinden tussen maatschappelijke doelen en financieel rendement en hoe laten we dit zien aan de buitenwacht?"**
2. Casper te Brake, financieel manager van Wonion en Tom Hutting van Finance Ideas. FISS staat voor '**Financieel Strategisch Sturingsmodel**': een hulpmiddel om de impact van strategische keuzes in het strategisch voorraadbeleid te kunnen analyseren. Dit kan voor het effect op de portefeuille en op de financiële positie. Tevens biedt het inzicht in het continuïteitsoordeel van het Centraal Fonds. Uitgangspunt is uw meerjarenbegroting en uw strategisch voorraadbeleid. (op [www.finance-ideas.nl](http://www.finance-ideas.nl) vindt u een video).
3. Willem-Jan van Lokven, financieel directeur van Mooiland en Derk Windhausen. Als antwoord op de toenemende behoefte aan een integraal en toegankelijk sturings- en verantwoordingskader op hoofdlijnen ontwikkelde Windhausen samen met Woonbron en Mooiland de '**Maatschappelijke Vermogensbenadering**'. In deze benadering wordt het eigen vermogen verdeeld in zes compartimenten die ieder verwijzen naar een ander aspect van goed bestuur en toezicht. Gezamenlijk geven deze compartimenten inzicht in het financiële profiel, dat Mooiland gebruikt om een visie te formuleren en deze te benchmarken. (zie artikel op [www.seminarsopmaat.nl](http://www.seminarsopmaat.nl))
4. Jacqueline van Ham, directeur strategie en beleid van Stadgenoot en Johan Conijn. De toepassing van SBI en de doorontwikkeling van SBI naar het '**DrieKamerModel**'. De turbulente tijd, vereist meer dan ooit een strategische visie op de gewenste verandering van de vastgoedportefeuille. SBI ondersteunt hierbij. Maatschappelijke doelstellingen vormen het startpunt. En er vindt toetsing op de financiële randvoorwaarden (CFV en WSW) plaats. Het strategisch portefeuillebeleid wordt in samenhang met het huur- en lastenbeleid bepaald. Ook de DAEB-splitsing met al haar consequenties (zoals interne leningen) maakt deel uit van SBI. SBI sluit aan bij WALs/FMP. De doorontwikkeling met het DrieKamerModel biedt ook de mogelijkheid te sturen op de maatschappelijke prestaties en de vermogensontwikkeling.



## ANTWOORDFORMULIER

### Financiële Sturing bij Woningcorporaties

### 19 december 2012 Jaarbeurs naast CS Utrecht

**Bestemd voor:** directeuren, financiële managers, controllers, treasurers, beleidsmedewerkers, adviseurs en leden raad van toezicht van woningcorporaties

**Sprekers:**

C. te Brake	financieel manager Wonion
prof. dr. J.B.S. Conijn	directeur Ortex en hoogleraar UvA
drs. P. Ebbelinghaus RBA	directeur waarde sturing Ymere
prof. dr. P. van Gool	hoogleraar vastgoedeconomie UvA
mw. mr. J. van Ham	directeur strategie en beleid van Stadgenoot
drs. C. van den Hoogen RA MRE	CFO Altera Vastgoed
dr. M. Schweitzer	associate Finance Ideas
drs. W.J. van Lokven	financieel directeur Mooiland
ir. P.J. van Os	partner bij Rigo
drs. L. Streefkerk	senior manager PricewaterhouseCoopers
C.W. Schaap RA	manager financiën & control De Woningstichting
drs. P. Tazelaar MRE	directeur Bedrijfsvoering Vidomes
drs. D.M. Windhausen RA	partner @ Windhausen
drs. R. Wijnhout RC	directeur concernfinanciën Ymere

De kosten van het seminar bedragen € 695 (vrij van BTW vanwege scholing). Deelnemers ontvangen een syllabus met inleidingen en actuele informatie. Deze syllabus ontvangt u ook digitaal. SOM is een erkende onderwijsinstelling (5 PE).

De Jaarbeurs ligt direct naast het CS van Utrecht en is met de auto prima bereikbaar.

Naam ..... M/V  
 Functie ..... keuze workshops ..... en .....  
 Organisatie .....  
 Adres .....  
 Postcode en woonplaats .....  
 Telefoonnummer .....  
 E-mail adres .....

Dit formulier zenden naar: SOM, Professor Junkerslaan 12, 1185 JL Amstelveen  
 of faxen naar: 020-4536401 Inlichtingen: drs. W.N. Boonstra 020-4536402

E-mail: [som@seminarsopmaat.nl](mailto:som@seminarsopmaat.nl) WEB-site: [www.seminarsopmaat.nl](http://www.seminarsopmaat.nl)

Indien ontwikkelingen daar aanleiding toe geven kan de organisatie wijzigingen doorvoeren in het programma of de locatie wijzigen. Na inschrijving ontvangt u een bevestiging. Voor het seminar ontvangt u de deelnemerslijst, een routebeschrijving en onze factuur. Onze factuur moet binnen twee weken na factuurdatum worden voldaan. Bij verhindering mag een vervanger van uw inschrijving gebruik maken. Uw inschrijving kan schriftelijk worden geannuleerd. Deze annulering is kosteloos tot vier weken voor de datum van het seminar. Daarna kan dus niet meer worden geannuleerd.

