

Corporatie financiën

Johan Conijn
Webinar 27 november 2018

ORTEC
FINANCE

Onderwerpen

1. Corporaties in hoofdlijnen
2. De rol van Aw en WSW
3. Inzicht in de financiën
4. De opgaven voor de corporatiesector
5. De relatie gemeente en corporatie

Corporaties: enkele hoofdlijnen

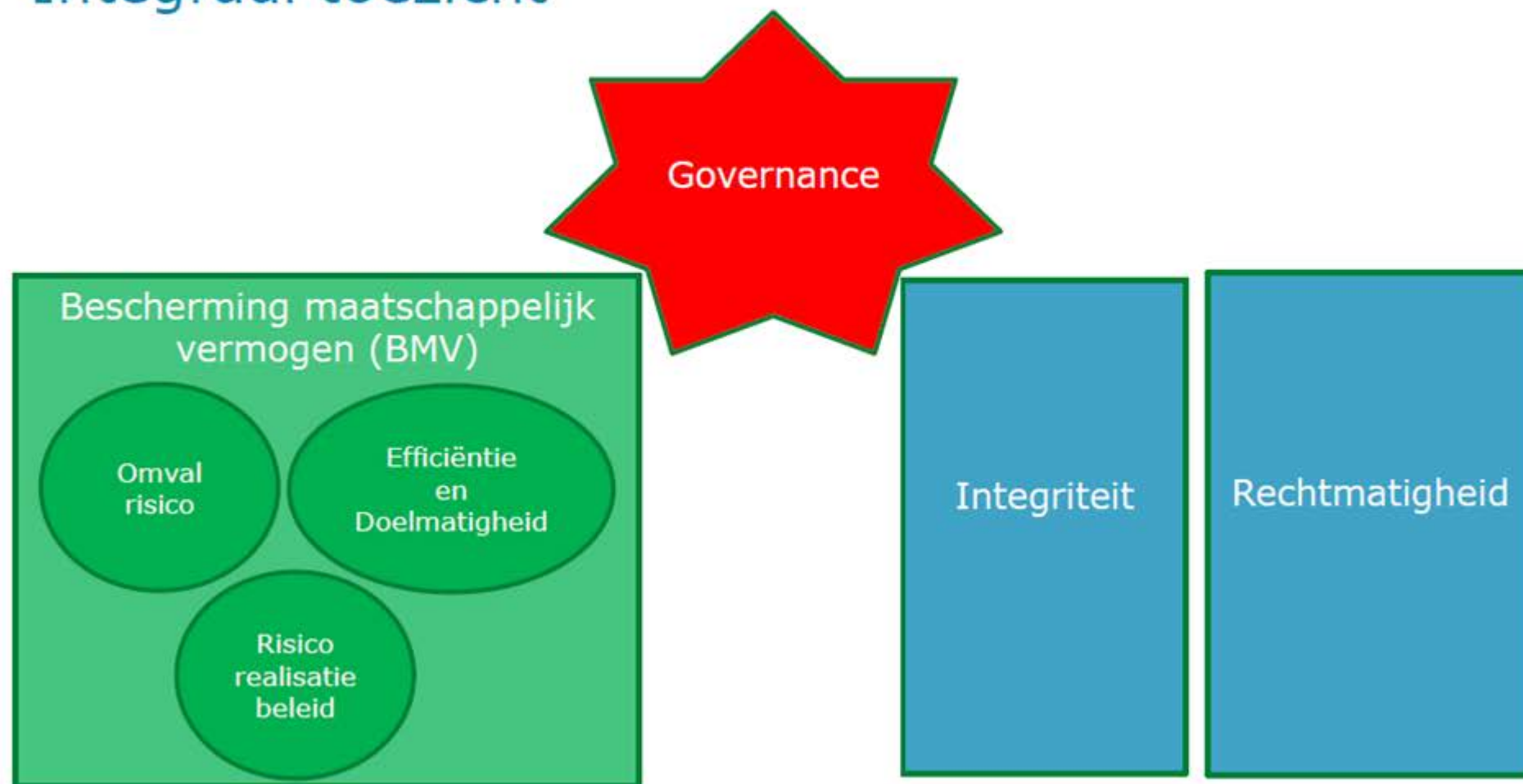
1. Corporaties zijn op grond van de Woningwet 'toegelaten instellingen'
2. Het (relatief grote) vermogen heeft een maatschappelijke bestemming
3. Met de nieuwe Woningwet meer focus op de kerntaken
4. Met de invoering van de nieuwe Woningwet bestaat de corporaties uit twee takken:
 - De DAEB-tak met het 'sociale' bezit (93,5% van alle woningen)
 - De niet-DAEB tak met het commerciële bezit (6,5% van alle woningen)

■ Twee belangrijke instellingen

1. Voor het functioneren van de corporaties zijn twee instellingen van groot belang:
 - **Autoriteit woningcorporaties (Aw):** de publiekrechtelijke toezichthouder (voorheen Centraal Fonds Volkshuisvesting) op woningcorporaties
 - **Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW):** de borgsteller voor leningen en de saneerder (in mandaat) van corporaties
2. Gezamenlijk beoordelingskader en intensieve samenwerking. Aw oefent verticaal toezicht uit op het WSW

Autoriteit woningcorporaties

Integraal toezicht



■ Waarborgfonds Sociale Woningbouw

1. Twee belangrijke functies:

- Staat borg voor de betaling van rente en aflossing van de leningen die corporaties op de kapitaalmarkt aantrekken. Daarmee bepaalt het WSW de toegang tot de kapitaalmarkt.
- Voert de sanering uit in mandaat namens het Rijk van corporaties in financiële problemen

2. Financiële beoordelingskader vervult hierbij een centrale rol. Dit kader bepaalt of een corporatie financieel gezond

Financieel beoordelingskader

1. De financiële beoordeling van corporaties aan de hand van 4 financiële ratio's
2. Beoordelingskader:
 - **Interest coverage ratio (ICR):** zijn er voldoende netto inkomsten om de rentelasten te betalen?
 - **Loan to Value (LTV):** zijn er niet te veel leningen ten opzichte van de waarde van het vastgoed?
 - **Solvabiliteit:** is er voldoende eigen vermogen als buffer om tegenvallers op te vangen?
 - **Dekkingsratio:** is er voldoende onderpand om bij faillissement alle verplichtingen na te komen?

Normenkader financiële ratio's

Financiële toetsingskader

Ratio	Norm voor DAEB	Norm voor niet-DAEB
Interest coverage ratio (ICR)	1,4	1,8
Loan to Value (LtV)	75%	75%
Solvabiliteit 1)	20%	40%
Dekkingsratio	70%	70%

Financiën van corporaties op hoofdlijnen

1. Drie belangrijke thema's

- De waardering van het vastgoed (woningen).

Bepalend voor de omvang van het eigen vermogen

- De balans (activa en passiva)

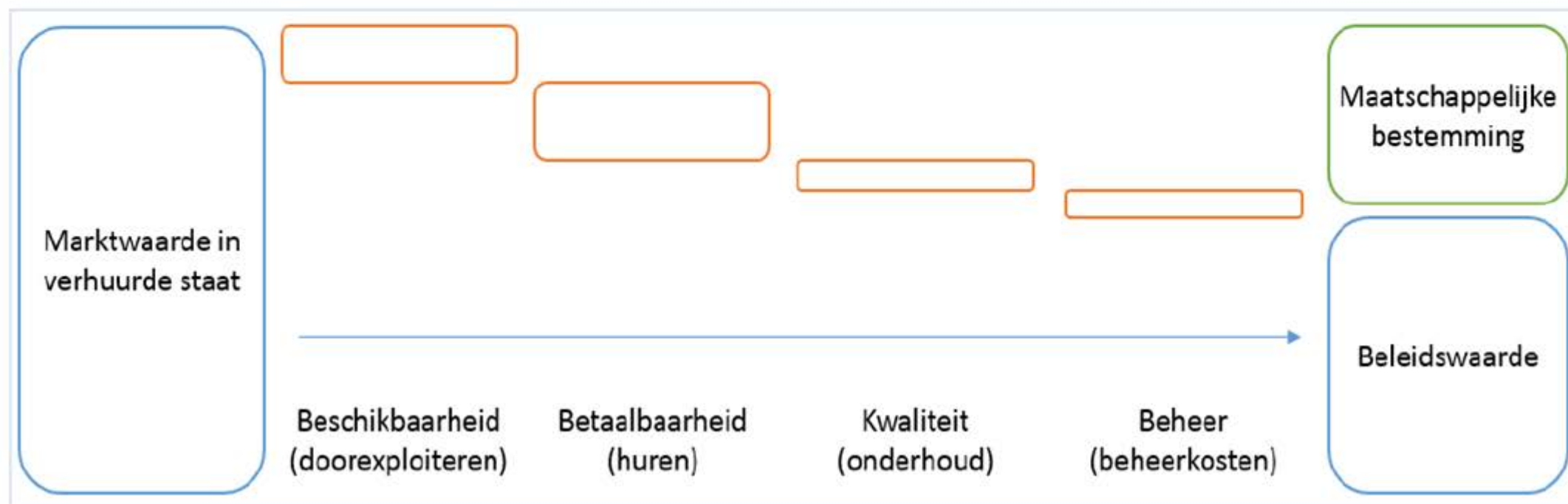
- De winst- en verliesrekening

Marktwaaarde

- 1. Marktwaaarde** is waardering vanuit het perspectief van de commerciële belegger. Sinds 2016 verplicht. Enkele kenmerken:
 - Bij bewonerswisseling huur verhogen naar markthuren
 - Uitponden als dat een hogere opbrengst oplevert
 - Relatief hoge rendementseis: circa 6,5%
- 2. Corporaties realiseren in principe de marktwaaarde niet vanwege de maatschappelijke rol. Welke waarde realiseren de corporaties wel? De **beleidswaarde** beoogt dit weer te geven via de zogenaamde **waterval****

Beleidswaarde en waterval

- 1. Waterval:** geeft inzicht in is de **maatschappelijke bestemming van het vermogensoffer**: beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit. Uitkomst: beleidswaarde



De balans

1. Balans: overzicht **van bestemming en herkomst vermogen.**
2. Onderscheid tussen:
 - activa: de bezittingen, in casu bestemming van het vermogen
 - passiva: het vermogen, in casu herkomst in de vorm van eigen en vreemd vermogen
3. Activa en passiva zijn per definitie aan elkaar gelijk! De omvang van het eigen vermogen vormt de sluitpost. Sterk afhankelijk van de waardering van activa (met name vastgoed)

PM: **Geld op de bank** is een bestemming van het vermogen en zegt niets over de omvang van het eigen vermogen

Vereenvoudigde balans

Sectorbeeld 2017

1. Een vereenvoudigde balans op basis van de marktwaarde. De hoogte van de marktwaarde (materiele vaste activa) is bepalend voor omvang eigen vermogen € 173 miljard

	2016	2015
Activa		
Materiële vaste activa	259,5	242,9
Financiële vaste activa	5,3	5,4
Vlottende activa	5,2	5,8
TOTAAL ACTIVA	270,0	254,0
Passiva		
Eigen vermogen	173,0	154,7
Voorzieningen	2,3	2,1
Langlopende schulden	87,5	89,3
Kortlopende schulden	7,2	7,9
TOTAAL PASSIVA	270,0	254,0

Winst- en verliesrekening

Winst- en verliesrekening overzicht van het financiële resultaat over het verslagjaar (= kalenderjaar). Het saldo (plus of min) wordt toegevoegd aan het eigen vermogen.

Verschillende bouwstenen. Belangrijkste:

- Exploitatieresultaat bestaande woningen
- Resultaat investeringen
- Resultaat verkoop woningen
- Waardeveranderingen bestaand vastgoed

Resultatenrekening (x € 1 miljoen)

	2016	2015
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	7.503	7.548
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	33	13
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	388	432
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	14.338	3.856
Nettoresultaat overige activiteiten	45	104
Overige organisatiekosten	-143	-152
Leefbaarheid	-229	-235
Saldo financiële baten en lasten	-3.526	-3.226
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	18.407	8.340
Belastingen	-331	29
Resultaat deelnemingen	113	122
RESULTAAT NA BELASTINGEN	18.190	8.491

Aandachtspunten

1. De omvang van het netto exploitatieresultaat wordt sterk beïnvloed door de waardeverandering van het vastgoed (op basis van marktwaardering). Dit deel van het exploitatieresultaat is niet anders in te zetten dan via de verkoop van het vastgoed
2. Het overige netto exploitatieresultaat (inkomsten minus uitgaven) heeft de afgelopen jaren twee belangrijke bestemmingen gekregen:
 - Investeringsuitgaven
 - Per saldo aflossing van leningen

Ambities: Aedes Woonagenda



1. Duurzaamheid gemiddeld label B in 2021 op sectorniveau
2. Verdubbeling nieuwbouw sociale huur van 17.000 naar 34.000 per jaar

Ambities: verduurzaming en gasloos



	Per woning	x 2,1 miljoen
In kader van CO2 neutraal 2050 gemiddelde kosten per scenario	35.200	
Idem gasloos maken	5.400	
	40.600	85,3 miljard
Woningverbetering direct gerelateerd aan verduurzaming (veelal interieur)	11.000	
	51.600	108,4 miljard

1. Verduurzamen en gasloos in totaal € 108 miljard investeren
2. Per jaar € 3,4 miljard extra
3. Aedes: gegeven de andere opgaven is er onvoldoende ruimte

Ambities: betaalbaarheid

- Woonbond: pleidooi voor huurverlaging op basis van winst bij corporaties



Huren tien procent omlaag

Ambities: middensegment huursector

Samen bouwen aan middenhuur

Ervaringen van één jaar Samenwerkingstafel middenhuur

Rapport van Rob van Gijzel, voorzitter Samenwerkingstafel middenhuur

1. Toenemend beroep op corporaties om met de niet-DAEB tak (weer) actief te worden met nieuwbouw van huurwoningen in het middensegment (boven 710 per maand)
2. Van Gijzel: pleidooi om de regels aan te passen
3. Wetsvoorstel maatregelen middenhuur bij de Tweede Kamer

Spagaat corporatiesector

1. Discrepantie tussen ambities ten opzichte van de financiële mogelijkheden
2. Bovendien tussen corporaties ongelijke verdeling van de financiële mogelijkheden ten opzichte van opgaven
3. Lokale prioritering is nodig in samenspraak met de gemeente(n) en de huurdersorganisatie

■ Positie van de gemeente

1. Toegelaten instelling **draagt** met haar werkzaamheden **naar redelijkheid bij** aan het volkshuisvestingsbeleid dat geldt in de gemeenten waar zij feitelijk werkzaam is. Zij zet haar middelen **bij voorrang** daarvoor in
2. Niet van toepassing als de gemeente geen inzicht op hoofdlijnen heeft gegeven in haar voorgenomen volkshuisvestingsbeleid
3. Minister behandelt geschillen tussen gemeenten en corporaties over de bijdragen van de corporaties aan het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid. Hiervoor is een tripartite adviescommissie ingesteld (Commissie Dekker). Uitspraak minister is bindend.

Jaarlijkse cyclus

1. Uiterlijk 1 juli van elke jaar doet de corporatie een bod op de woonvisie van elke gemeente waarin zij werkzaam is. Start voor het maken van prestatieafspraken.
2. Eind van het jaar prestatieafspraken

Van Woonvisie tot Prestatieafspraken

HANDREIKING

Vereniging van Nederlandse Gemeenten

Beschikbare informatie

1. In relatie tot het maken van prestatieafspraken van de corporatie(s):

Onder meer:

- De jaarrekening, de verantwoordingsinformatie (dVi) en de prospectieve informatie (dPi)
- Lokale monitor wonen
- Informatie via de Indicatieve bestedingsruimte (IBW)
- Vierjaarlijkse visitatierapporten

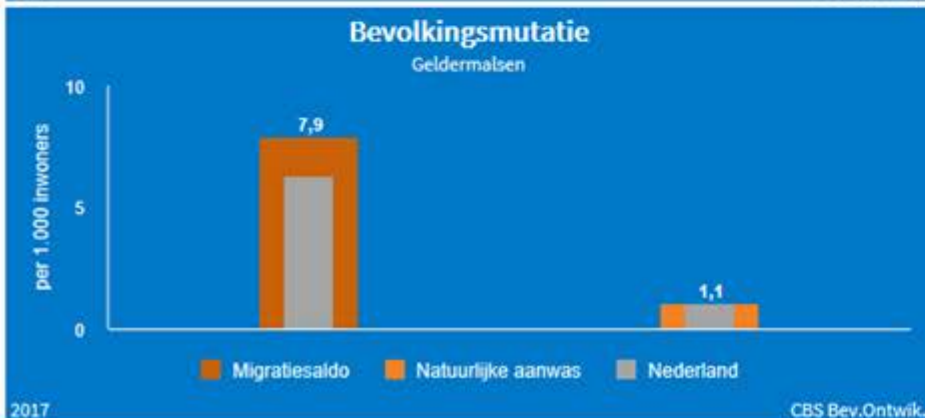
Lokale monitor wonen

Onderdeel van www.waarstaatjegemeente.nl.
Bevat veel feitelijke gegevens over bevolking,
huishoudens en woningvoorraad.
Elke gemeente in vergelijking met Nederland



Wonen en leefklimaat

Bevolking



Wonen



■ Indicatieve bestedingsruimte (IBW)

1. Elke jaar publiceert de minister per corporatie per gemeente een bedrag dat **extra ten opzichte van de ingediende plannen** kan worden besteed.
2. IBW laat in feite zien wat de corporatie binnen de financiële ratio's **extra kan lenen**
3. IBW speelt een belangrijke rol in het overleg van corporaties met gemeente(n) en huurdersorganisatie
4. IBW had in 2018 zowel op de DAEB-tak , als ook op de niet-DAEB tak betrekking

Categorieën bestedingen

1. IBW onderscheidt verschillende categorieën bestedingen. Uitwerking verschilt tussen DAEB en niet DAEB

	DAEB	Niet DAEB
Nieuwbouw	X	X
Renovatie / duurzaamheid	X	nvt
Huurmatiging	X	nvt
Bijdrage ineens aan niet DAEB	nvt	X

■ Indicatieve bestedingsruimte 2018; landelijk

1. De landelijke uitkomsten

Uitkomsten DAEB	
	€ mrd.
Nieuwbouw	16,23
Verbetering	13,94
Huurmatiging	0,51
<hr/>	
Uitkomsten niet-DAEB	
	€ mrd.
Nieuwbouw	9,79
Bijdrage ineens aan DAEB	4,04

Indicatieve bestedingsruimte 2018; per gemeente

1. Uitgebreide informatie per corporatie per gemeente

<https://www.woningmarktbeleid.nl/onderwerpen/prestatieafspraken/ibw>


Noordoostpolder (Woningmarktregio: Zwolle - Stedendriehoek)






IBW | IBW per woning | dPi voornemens 

DAEB Niet DAEB

Corporatie				
Mercatus	4.738	€61.300	€54.700	€2.390
Woonzorg Nederland	216	€0	€0	€0
Mooiland	101	€1.017	€905	€42
Aantal corporaties	Totaal			
3	5.055	€62.317	€55.605	€2.432

Noordoostpolder (Woningmarktregio: Zwolle - Stedendriehoek)

IBW | IBW per woning | dPi voornemens 

Corporatie					
Mercatus	4.738	106	0	€80.505	1,85%
Woonzorg Nederland	216	0	0	€123	1,78%
Mooiland	101	0	0	€24	1,76%
Aantal corporaties	Totaal				Gem.
3	5.055	106	0	€80.652	1,85%

Visitatiestelsel

1. Om de vier jaar wordt elke corporatie gevisiteerd. Het visitatierapport wordt openbaar gemaakt.
<https://www.visitaties.nl/>
2. Het rapport geeft informatie over maatschappelijk presteren ten opzichte van plannen en financiële mogelijkheden en over de governance. Met input van gemeente en andere belanghouders.
3. Onder meer de scorekaart vat de bevindingen samen.

De Scorekaart							Gemiddeld cijfer	Weging	Gewogen Eindcijfer
Presteren naar Opgaven en Ambities	1	2	3	4	5	6	7,5		
Prestaties in het licht van de opgaven	7,0	7,0	7,0	7,7	8	n.v.t.	7,3	75%	
Ambities in relatie tot de opgaven							8,0	25%	
Presteren volgens belanghebbenden	1	2	3	4	5	6	6,1		
Prestaties	6,4	7,0	6,0	5,7	6,6	-	6,4	50%	
Relatie en communicatie							6,0	25%	
Invloed op beleid							5,8	25%	
Presteren naar Vermogen							6,4		
Financiële continuïteit							6	30%	
Doelmatigheid							6	30%	
Vermogensinzet							7	40%	
Governance							7,2		
Besturing	Plan						8,0	33%	
	Check						8,0		
	Act						7,0		
Intern toezicht	Functieneren RvC						7,0	33%	
	Toetsingskader						7,0		
	Toepassing Governancecode						7,0		
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimatie						7,0	33%	
	Openbare verantwoording						7,0		

Tot slot

1. Belangrijke punten bij het maken van prestatieafspraken:

- De gemeente (samen met de huurdersorganisatie) heeft op grond van de Woningwet een sterke positie ten opzichte van de corporatie (*'corporatie draagt bij aan'*).
- Een concrete uitgewerkte woonvisie (wat wil de gemeente bereiken) een eerste, en ook noodzakelijke stap.
- Een goede analyse van het functioneren en de financiële (on)mogelijkheden van de corporatie belangrijke voorwaarde voor succes.
- Vooraf helder formuleren welke prioriteiten de gemeente heeft

Vragen?

Ortec

Johan Conijn - Johan.Conijn@ortec-finance.com

VNG – verduurzaming woningcorporaties

Armine Stepanyan - Armine.Stepanyan@vng.nl

Christine van Zuijlen – Christine.vanZuijlen@vng.nl