

Eigen normen voor financiële kengetallen woningcorporaties

Er ligt veel druk op woningcorporaties om te investeren en zo bij te dragen aan de oplossing van maatschappelijke vraagstukken, zoals het realiseren van klimaatdoelstellingen, het oplossen van het woningtekort en het leefbaar houden van wijken en buurten. Dit kan alleen als de corporaties financieel gezond blijven en verantwoorde keuzes maken. Aw/WSW hanteren in hun gezamenlijke beoordelingskader duidelijke normen voor financiële kengetallen. Maar is het verantwoord om daarop te sturen?

Veel corporaties houden een (beperkte) veiligheidsbuffer aan om eventuele tegenvallers te kunnen opvangen. Bij de publicatie van het rapport 'Opgaven en Middelen' is uitgesproken dat men dit ook van hen verwacht. Maar hoe groot moet die buffer zijn, zonder de inzet van middelen voor de maatschappelijke opgave onnodig te beperken? En hoe verantwoordt u dit aan uw stakeholders? Ortec Finance en Accent Advies hebben een best practice ontwikkeld om tot een goede onderbouwing van eigen normen te komen (zie onderstaande 5 stappen).

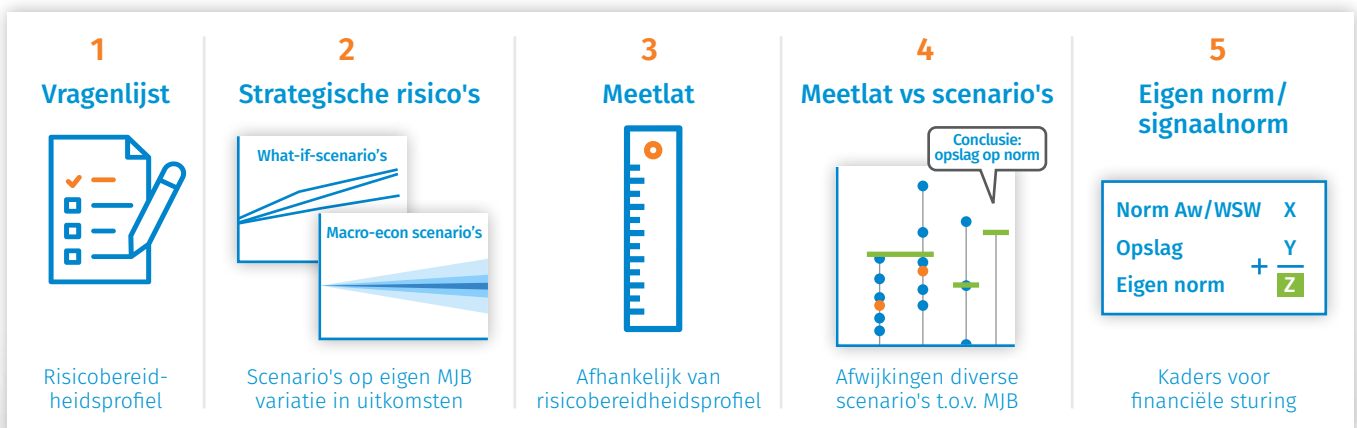
"We hebben nu een gedegen onderbouwing van onze eigen norm" Domesta

"Het gesprek heeft ons meer inzicht gegeven in hoe de organisatie aankijkt tegen risico's" Zayaz

"Wij zijn ons meer bewust geworden van de relatie tussen risicomanagement en financiële ruimte" Havensteder

"Het proces versterkte de betrokkenheid van het hele MT bij dit thema" l'escaut woonservice

"Dit biedt ons houvast en een mooie stevige basis om op voort te borduren." IJsseldal Wonen



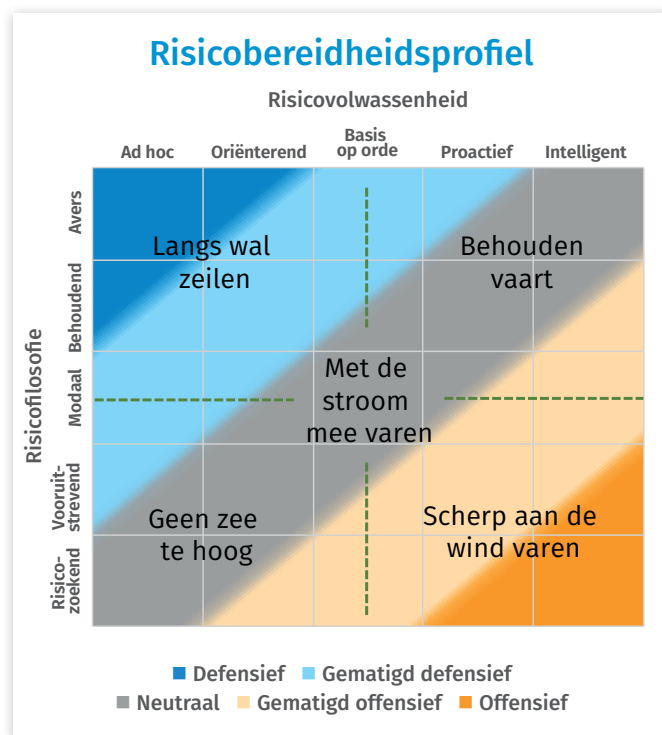
Een eigen norm moet passen bij de risicofilosofie en de risicovolwassenheid van de corporatie. Onze aanpak begint met het voeren van het gesprek daarover **(stap 1)**. Dit leidt tot inzicht in het risicobereidheidsprofiel van de corporatie (gekleurde strepen in de afbeelding). Ook delen we de corporatie in, in één van de vijf risicotypen: sommige corporaties willen graag 'scherp aan de wind varen', terwijl andere corporaties liever kiezen voor een 'behouden vaart'.

Klanten waarderen het voeren van het gesprek hierover ten zeerste. Voor alle corporaties die dit traject hebben doorlopen gaf dit een stimulans om het risicomanagement verder te professionaliseren. Het is dan ook van belang om dit gesprek met een brede groep te voeren. Het is aan te bevelen hierbij ook de RvC te betrekken.

Als we weten wat het vertrekpunt is voor de corporatie, starten we met de scenario analyses **(stap 2)**. We combineren macro-economische scenario's met strategische what-if-scenario's die voor de corporatie relevant zijn. Zo leggen we de verbinding tussen strategische risico's en eigen normen.

Op basis van het risicobereidheidsprofiel selecteren we de meetlat **(stap 3)**, aan de hand waarvan we de uitkomsten van de scenario-analyses toetsen **(stap 4)**. Dit leidt uiteindelijk tot een opslag op de normen die Aw/WSW hanteren **(stap 5)**.

De uitkomsten zijn uiteraard afhankelijk van het voorgenomen beleid van de corporatie, zoals opgenomen in de MJB. Dit is immers medebepalend voor de gevoeligheid voor bepaalde risico's. U kunt daarom niet op voorhand zeggen welke eigen norm passend is voor een corporatie 'die graag met de stroom meevaart'. En het periodiek herijken van de eigen norm is van belang om optimalisatie van de maatschappelijke bijdrage te kunnen blijven nastreven.



Bent u nieuwsgierig geworden naar onze aanpak? Neem gerust contact met ons op voor meer informatie of een vrijblijvende offerte.



Accent Advies

Marc Breij
06 - 13 23 25 48
m.breij@accentadvies.nl



Ortec Finance

Isabel Mandour
06 - 30 73 40 44
isabel.mandour@ortec-finance.com