



Eigen Normen Woningcorporaties

SOM Seminar



Marc Breij, april 2021



Agenda

- Introductie.
- Naar Eigen Normen (vluchtstrook) in vijf stappen. Methodiek.
- Wat levert het op?
- ‘Risicobereidheid’ thema’s voor de bestuurskamer.





Nut of Noodzaak...of geen van beide.

Titel Gezamenlijk beoordelingskader AwWSW
Datum 12 november 2018
Pagina 1/99



Autoriteit woningcorporaties
Inspectie Leefomgeving en Transport



Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

**Opgaven en middelen
corporatiesector**

Hoofdrapport





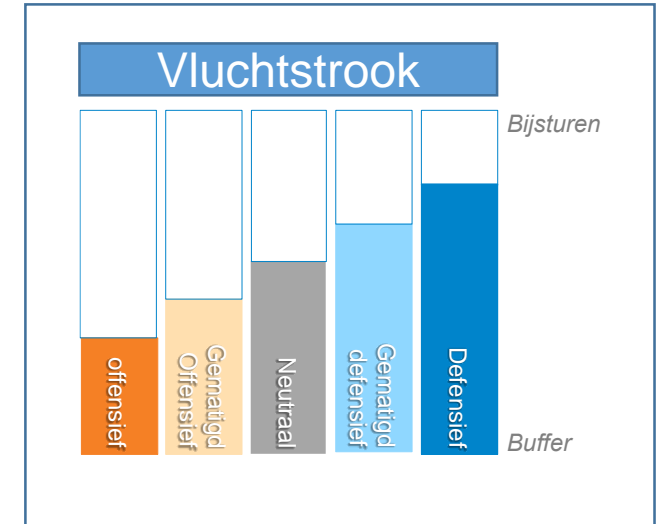
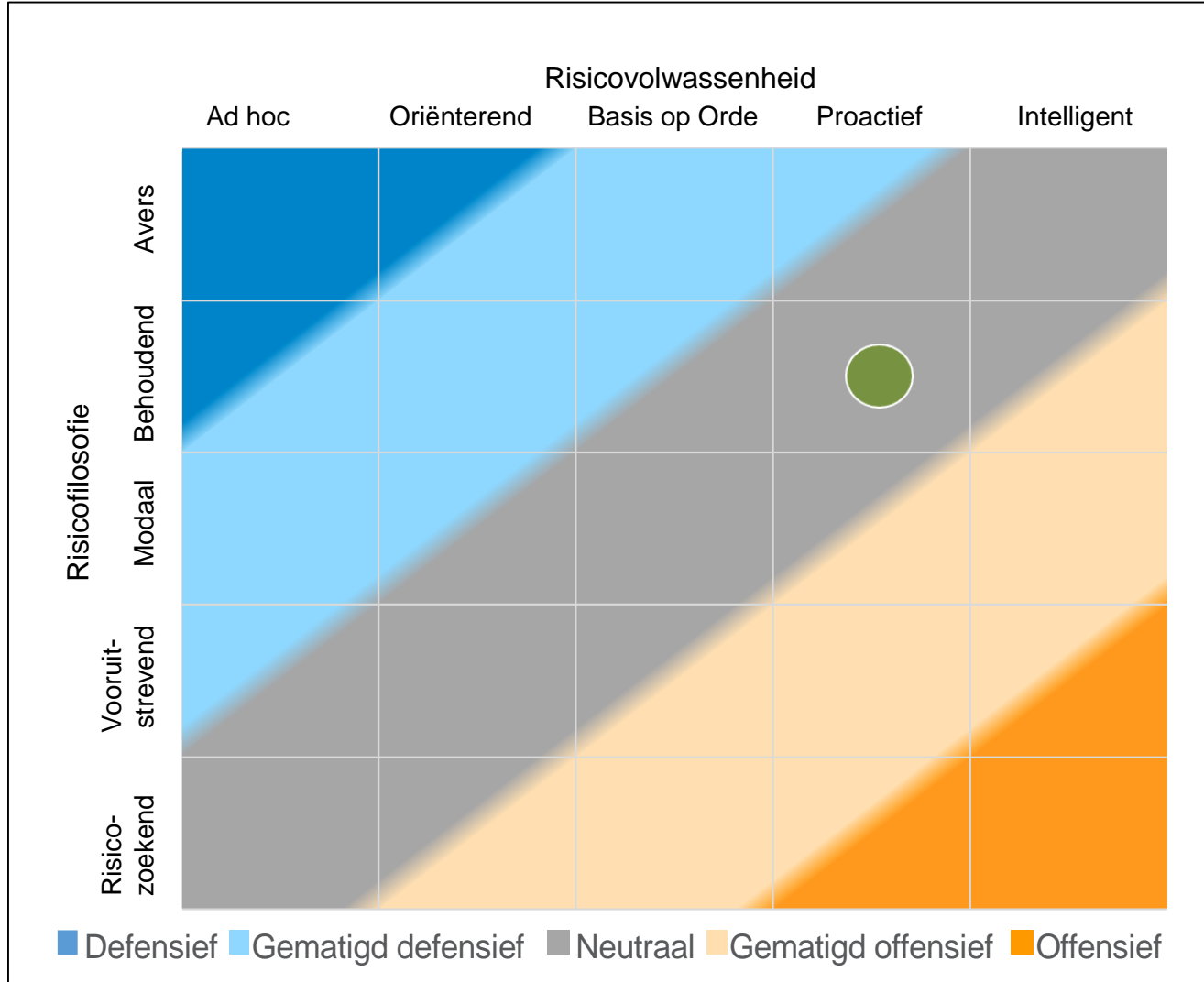
Hoe scherp wilt u aan de wind varen?



Dit is voor een corporatie niet anders...

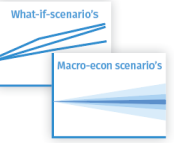


Risicobereidheidsprofiel bepaalt vluchtstrook





Strategische risico's en scenarioanalyses

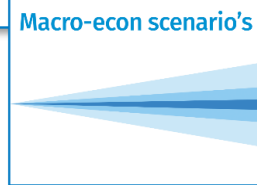
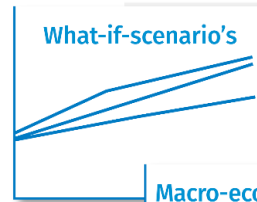


Risico

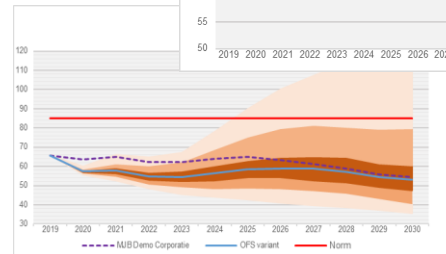
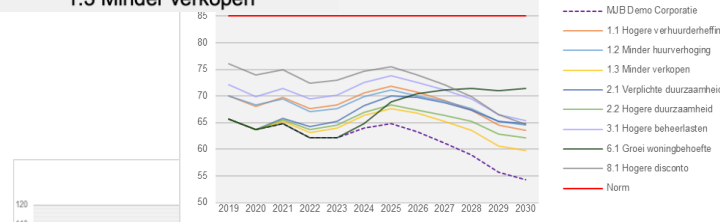
1. Politieke onvoorspelbaarheid

What-if-scenario's

- 1.1 Hogere verhuurderheffing
- 1.2 Minder huurverhoging
- 1.3 Minder verkopen



beleidswaarde DAEB (%) (stevig)





Meetlat - Met hoeveel zekerheid scenario's opvangen

Profiel		Meetpunt		
		Jaar 2	Jaar 5	Jaar 10
Defensief	What-if Macro-econ	max stevig 95% zekerheid		
Gematigd defensief	What-if Macro-econ			
Neutraal	What-if Macro-econ		max gematigd 75% zekerheid	
Gematigd offensief	What-if Macro-econ			
Offensief	What-if Macro-econ			geen opslag geen opslag



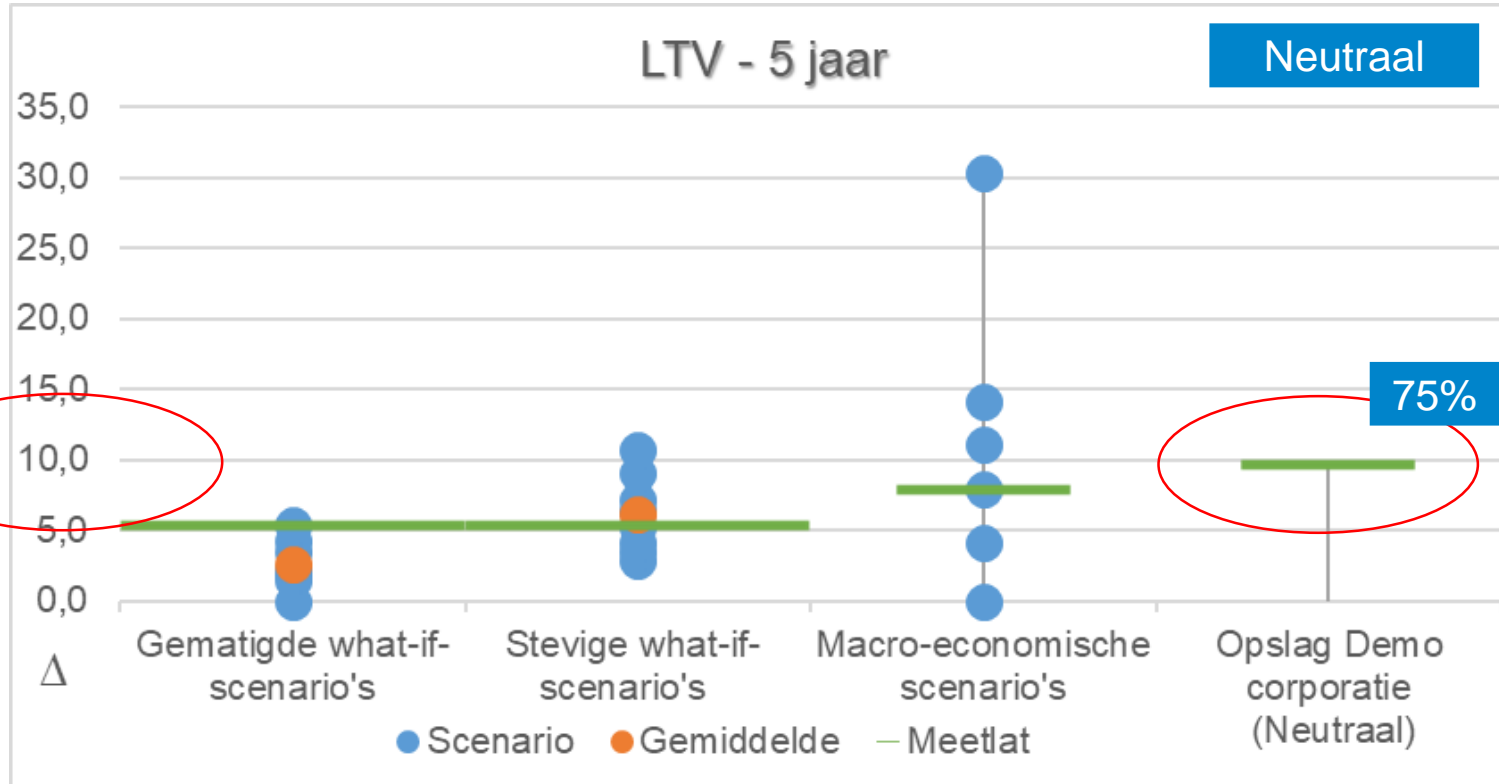
Eigen normen - de vluchtstrook

4 5

4
Meetat vs scenario's
Conclusie opslag op norm

5
Eigen norm/
signaalnorm

Norm Aw/WSW X
Opslag Y
Eigen norm + Z



ICR, LTV & Solvabiliteit

DAEB & Uw MJB

Voor jaar 2,5,& 10

Meerdere Profielen



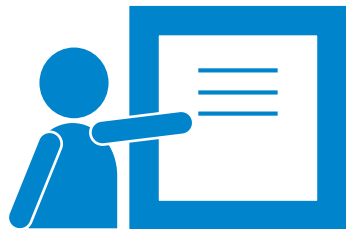
Wat levert het op?



- Het gesprek. IST en SOLL



- Gestructureerde onderbouwing



- Uitlegbaar



Agenda

- Introductie.
- Naar Eigen Normen (vluchtstrook) in vijf stappen. Methodiek.
- Wat levert het op?
- ‘Risicobereidheid’ thema’s voor de bestuurskamer.



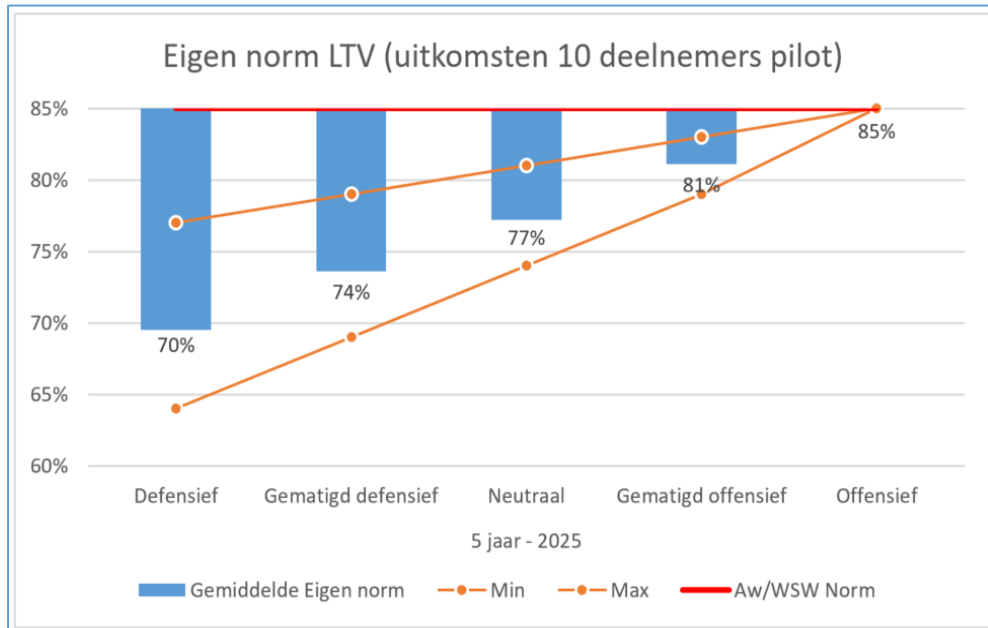


‘Risicobereidheid’ thema’s voor de bestuurskamer

1. Het model in de praktijk - oogst pilot.
2. Valkuilen van bijsturen.. bijsturen is niet vrijblijvend.
3. Sturen op Aw & WSW...er zitten toch al buffers in?
4. Duurzaam verdienmodel...ruimte nu benutten?
5. Opgaven en Middelen - een leeswaarschuwing.



1. Het model in de praktijk - oogst pilot



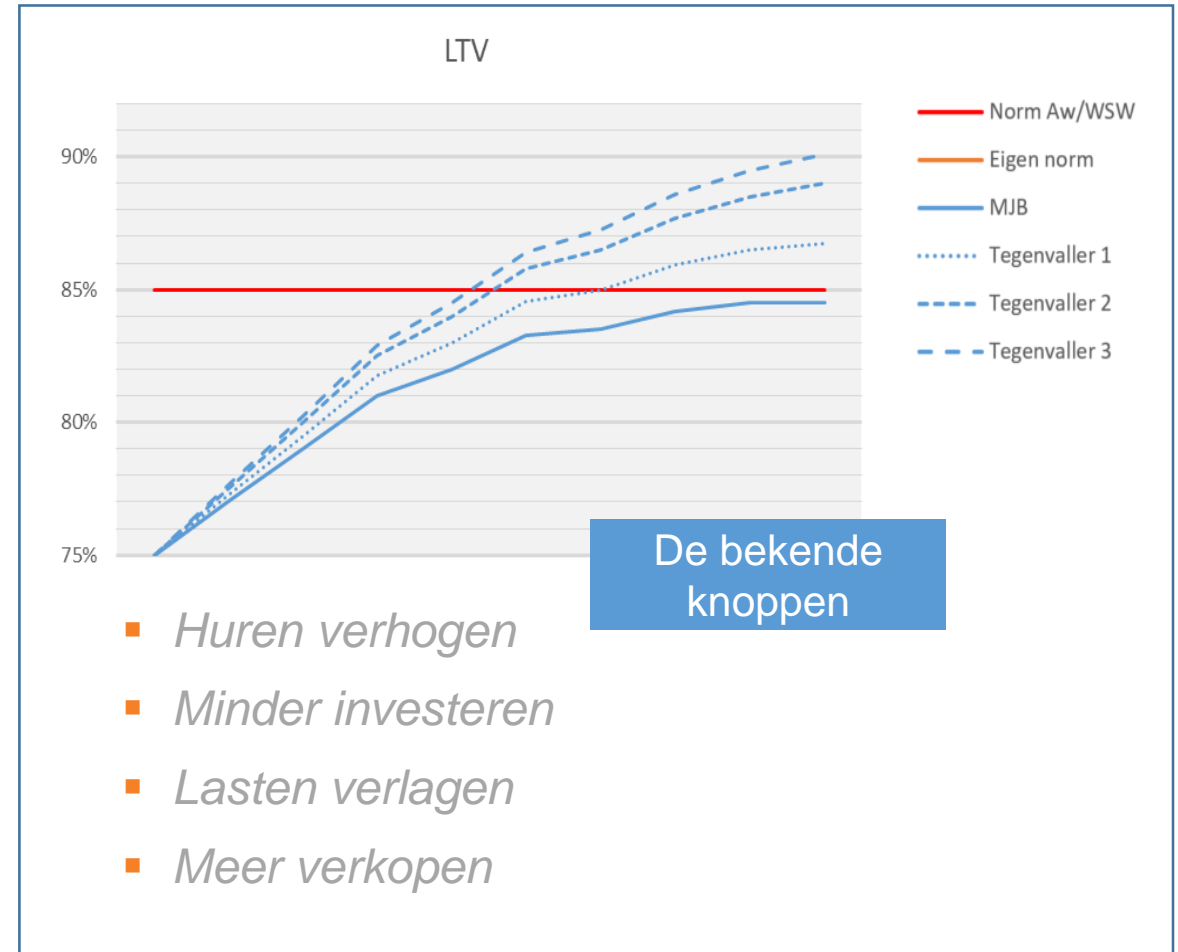
- *Uiteenlopende risicobereidheidsprofielen, mediaan behoudend / neutraal.*
- *Gemiddelde LTV 5 jaar tussen 74% en 81%.*

- Zijn we bereid over grenzen Aw/WSW te gaan en wanneer dan?
- Sturen op we 'streefwaarden' of 'harde grenzen'. Hoeveel risico 'prijzen' we in?
- Investeren in risicomanagement loont. Scherper profiel. Meer maatschappelijk doen.
- Relevante discussie - alle corporaties
 - Vermogend: Doen we genoeg?
 - Krappe financiële positie: Keuzes maken.
 - Geen normen: Waarom buffers?



2. Valkuilen van bijsturen... bijsturen is niet vrijblijvend

- Bijsturen betekent dat andere doelstellingen niet of later worden gerealiseerd.
- Welke doelstellingen hebben voorrang? Prioriteren en wegen. Uitspreken risicobereidheid.
- Wat is maatschappelijk mogelijk, wenselijk en financieel effectief? Minder knoppen beschikbaar.
- Timing: Wanneer bijsturen? Resultaatafspraken?





3. Sturen op Aw & WSW... zitten al buffers in?

- Aw & WSW kijken naar financierbaarheid corporatie.
- ICR - S&P investment grade. Breed geaccepteerd. <1 is default.
- LTV - als %hoog. Beleidswaarde (te) laag. Disconteringsvoet.
- Financiers niet-DAEB: 65% marktwaarde. Dekkingsratio 70% marktwaarde.
- Aw & WSW randvoorwaardelijk. Voor interne financiële sturing meer nodig, maar wel gecorreleerd.



Autoriteit woningcorporaties
Inspectie Leefomgeving en Transport



Ratio	Daeb	Niet-Daeb	Enkelvoudig/ Geconsolideerd	Onderpand WSW
Continuïteitsratio's				
- ICR	1,4	1,8	1,4	
- LTV	85% (was 75%)	75%	85% (was 75%)	
- Solvabiliteit	15% (was 20%)	40%	15% (was 20%)	
Discontinuïteitsratio's				
- Dekkingsratio	70%	70%	70%	
- Onderpandratio (WSW)				70%



4. Duurzaam verdienmodel...ruimte nu benutten?



In recent eigen onderzoek, na 'politiek' als belangrijkste strategisch risico genoemd.

- Kasstromen onder druk (minder inkomsten; hogere kosten & lasten).
- Vermogenspositie aangetast (onrendabel investeren).
- Korte termijn investeringsdruk (ambities, politiek & verevening... vs. lange termijn beleidsvrijheid).
- Hoe snel, hard inlopen op vermogen? Risicobuffer op vermogen aanhouden?
- Biedt markt- en beleidswaarde wel voldoende inzicht in sturing? Wat dan?



5. Opgaven en middelen - leeswaarschuwing

- Van wie is ons vermogen eigenlijk? Onze huurder of (breed) maatschappelijk?
- Als we regionaal of landelijk moeten bijdragen, willen we dan buffer inbouwen en hoeveel? Voor eigen werkgebied?
- Onder welke voorwaarden zijn we bereid collega's te ondersteunen en hoe? Aan welke voorwaarden voldoen?
- Zijn we bereid eigen ambities af te schalen / te vertragen voor inzet buiten werkgebied?
- Definieer vanuit risicobereidheid de 'strepen in het zand'.



- *Na landelijk inzicht, nu regionale doorrekeningen.*
- *Opmaat naar (regionale) verevening?*
- *Voorbeeldpakketten Ollongren*



Eigen normen
nut of noodzaak?

dat bepaalt u dus zelf



Marc Breij
m.breij@accentadvies.nl
06 – 13232548



Isabel Mandour
Isabel.mandour@ortec-finance.com
06 – 30734044