



De Woonplaats: Van volkshuisvestelijk ondernemen naar rationeel handelen

De Woonplaats is met 20.000 verhuureenheden de grootste aanbieder van betaalbare huurwoningen in Enschede en het oostelijk deel van de Achterhoek.

Om het bezit zo optimaal mogelijk te laten renderen, professionaliseert de corporatie uit Enschede haar vastgoedsturing voortdurend.

Een gesprek met Erwin Hofhuis, manager financiën en Ivette van Vugt, intern taxateur over dit proces.

De Woonplaats is van oudsher een financieel zeer gezonde woningcorporatie. “Dat willen we graag zo houden,” start Erwin het gesprek. De krimp in de Achterhoek gaat op termijn ook Enschede treffen. Dat betekent dat we ons bestaande bezit zo goed mogelijk willen laten aansluiten op de demografische ontwikkelingen en vraag van onze primaire doelgroep. Die doelgroep wordt steeds groter. Enschede is één van de armere gemeentes in Nederland. Het gemiddelde inkomen ligt fors lager en daardoor zijn inwoners van Enschede bovengemiddeld getroffen door de crisisjaren. Dat vindt zijn weerslag in onze huurderssamenstelling.”

Kasstromen

Hij vervolgt: “Aan de ene kant wil je de bestaande woningvoorraad toekomstbestendig maken. Door onder meer de verhuurderheffing zijn onze mogelijkheden aan de uitgavenkant echter beperkter geworden. Aan de inkomstenkant zien we als gevolg van de betaalbaarheidsdiscussie in feite een soortgelijk effect. Het betekent dat we steeds strakker op de kasstromen moeten sturen.”

Om dat te kunnen doen heeft De Woonplaats al in 2011 haar financieel beleidsplan geactualiseerd en een niveau uitgediept naar concrete doelstellingen die met KPI's meetbaar zijn. Daarmee is in 2012 een financieel sturingskader ingericht en is De Woonplaats gestart met sturen op marktwaarde.

Marktwaarde

Ivette vindt de verplichting dat woningcorporaties op marktwaarde moeten waarden goed voor de eenduidigheid. “Marktwaarde is een goed vergelijkbaar middel. Maar houd wel in het achterhoofd dat de waarde in vastgoed niet de waarde is die je één op één kunt omzetten in geld. We zijn geen commercieel belegger.”

Bedrijfswaarde

Erwin vult aan: “We volgen daarom de gedachte van het 3-kamermodel. Het helpt als belegger te denken en als woningcorporatie te handelen. Het maakt je maatschappelijke investeringen inzichtelijk. Wij zullen overigens ook in de toekomst de bedrijfswaarde van ons bezit blijven volgen, om daarmee je keuzes zo goed mogelijk te kunnen onderbouwen. Met de bedrijfswaarde – en de IRR aan de investeringskant – in beeld heb je de financiële ruimte om te optimaliseren en te investeren inzichtelijk.”

Taxatiemanagement

Onderdeel van het financiële sturingskader is Reaturn TM, het taxatiemanagementsysteem van Reasult. “Vanuit deze applicatie krijgen wij de waarde van ons bezit scherper in beeld. Het geeft ons inzicht in hoe ons bestaande bezit rendeert en hoe de marktwaarde zich ontwikkelt,” zegt Ivette.

Kwaliteitslag

De waardering van het bezit doet De Woonplaats zelf en de uitkomsten worden gevalideerd door externe taxateurs. Ivette is als intern taxateur verantwoordelijk voor dit proces. “We gaan nu ons tweede taxatiejaar in. Na drie jaar hebben wij ons volledige bezit gezien. Pas dan heb je een goed en actueel beeld van de marktwaarde van je bezit, en kun je er eigenlijk wat over zeggen. Toch profiteer je als corporatie ook al van het inrichten op zich. De inrichting van het waarderingsstelsel raakt namelijk de organisatie op strategisch, tactisch en operationeel niveau. Het kennisniveau van je bezit neemt daarmee in alle lagen van de organisatie enorm toe en de betrokkenheid van collega's wordt ook vergroot. Dat levert een kwaliteitsslag op in de kennis binnen de organisatie, de bronbestanden en van de waarderingsuitgangspunten en parameters in de taxatiesystematiek.”

Asset management

Een volgende stap die De Woonplaats wil zetten is het verder vorm en inhoud geven aan asset management. “Hoe we in dat kader asset management definiëren, hebben we nog niet helemaal scherp,” geeft Erwin eerlijk toe. “Waar het ons om gaat is dat we binnen De Woonplaats eenduidig willen beleggen wie er kan beslissen over vastgoed en vastgoedonderhoud. Die afweging moet integraal plaatsvinden. Naar die juiste balans zijn wij op dit moment op zoek, zonder dat dit betekent dat we weer in formatie willen groeien. De rol van asset management moet absoluut belegd worden, maar wat ons betreft maken we daar vooralsnog geen aparte functie van. Het multidisciplinaire karakter van asset management vinden wij belangrijk. We willen dat vanuit de disciplines Vastgoed, Financiën, Strategie en Klant & Wijken invullen.”

Vorm en inhoud

Uiteraard is asset management geen onontgonnen terrein binnen De Woonplaats. “We hebben al een strategisch voorraadbeleid, we werken al gebiedsgericht en meten onze prestaties op basis van KPI's. We hebben dus al veel ingrediënten waar we nu vorm en inhoud aan geven. We zijn ons aan het oriënteren op de juiste tooling, waarin alle gegevens samenkomen en waarmee we scenario's kunnen doorrekenen op onder andere complex niveau en daarmee het rendement kunnen optimaliseren.”

Doel

Op de vraag wat het uiteindelijke doel is van sturen op marktwaarde, het beschikken over een financieel sturingskader en asset management, zegt Erwin: “Dat is het optimaliseren van het rendement op onze vastgoedportefeuille en het houden van gezonde kasstromen op de lange termijn. Zodat we kunnen blijven doen wat we moeten doen.” ■



Column

Passendheid, huurtoeslag en huurmatiging

Per 1 juli 2015 is de 'passendheidstoets' ingevoerd. Van de woningen met een huur boven de aftoppingsgrens (circa € 600 per maand) mag ten hoogste 5% worden toegewezen aan huishoudens die in aanmerking komen voor een huurtoeslag. Naast de liberalisatiegrens (€ 710 per maand) gaat de aftoppingsgrens een steeds strategischer rol spelen op de woningmarkt. De aftoppingsgrens lijkt op weg de nieuwe liberalisatiegrens te worden.

En dan is er nog de kwaliteitskortingsgrens (circa € 400 per maand) die aangeeft boven welke huurgrens slechts een deel van de huur door de huurtoeslag wordt gecompenseerd. Tot aan de kwaliteitskortingsgrens geldt: hoe hoger de huur, des te hoger de huurtoeslag. Boven de aftoppingsgrens zal de huurtoeslag geleidelijk uitsterven. Hier dreigt onbetaalbaarheid. Tussen beide grenzen geldt dat slechts een deel van de extra huur door de huurtoeslag wordt afgedekt. Meer en meer zal het huurpatroon in de sociale huursector de resultante zijn van strategische overwegingen van huurder en verhuurder die streven naar een maximaal effect van de huurtoeslag.

Er zijn verschillende redenen om de huurtoeslag te herzien. Doordat de aanvraag van huurtoeslag is gebaseerd op het toekomstige huishoudeninkomen, zijn er toenemende controleproblemen. Vele gegadigden vragen te veel huurtoeslag aan en krijgen die vaak ook uitgekeerd. Later ontvangt een deel van de subsidieontvangers een terugvordering van de Belastingdienst: een omslachtige en fraudegevoelige gang van zaken.

De oplossing is een huurtoeslag die is gekoppeld aan het huishoudeninkomen in het afgelopen jaar en de gemiddelde of modale huur in de regio. Zo ontstaat een logische regionale differentiatie van de huurtoeslag en een loskoppeling van de actuele woninghuur. Als bovendien de 'huurmatiging' opnieuw wordt ingevoerd (die in 2006 is afgeschaft), wordt de relatie tussen huurtoeslag en volkshuisvesting versterkt: de toeslag wordt dan door de Belastingdienst aan de woningcorporatie betaald en het huishouden betaalt de huur minus huurtoeslag. De huurtoeslag is dan exclusief aan het wonen gekoppeld en kan niet worden besteed aan kleding, recreatie, vakantie of sigaretten.

De huurtoeslag is het instrument bij uitstek dat vorm geeft aan de missie van de Grondwet dat de woningvoorziening voor huishoudens met een bescheiden inkomen voorwerp van zorg is van de overheid. Er is ons allemaal veel aan gelegen dat dit instrument effectief en efficiënt functioneert. Naarmate de huurtoeslag minder is gekoppeld aan de huur van de woning die de huurtoeslagontvanger bewoont en evenmin aan harde huurgrenzen, zal het instrument beter functioneren.

Hugo Priemus is emeritus hoogleraar System Innovatie Ruimtelijke Ontwikkeling en verbonden aan het OTB en de Technische Universiteit Delft



Like Share Connect

Meld je aan voor het gratis webinar over Intranet



Intranet

Jouw digitale coffee corner

Op zoek naar een Intranet dat wel werkt?

Een Intranet dat wij voor jou realiseren is gebruiksvriendelijk én persoonlijk. En daarnaast eigenlijk gewoon heel erg leuk. Zie het als je eigen digitale coffee corner.

- Intuïtief en gebruiksvriendelijk
- Een sociale plek met laagdrempelige interactie
- Integratie met SharePoint

Zig.nl



Wil je meer informatie over de mogelijkheden van een Intranet?

info@zigwebsoftware.nl
035 - 524 10 40

Meld je nu aan voor het webinar 'Zo wordt jouw Intranet een succes'
Do. 17 september 11:00 - 12:00 uur
Do. 8 oktober 11:00 - 12:00 uur

Meld je aan via:
marketing@zigwebsoftware.nl