

LEER UW WONINGCORPORATIES TE DOORGRONDEN



BDO

FAMO
Federatie
...jouw netwerk!

ENIG
ADVIES

Donderdag 23 april 2015

Programma

- 13.30 – 13.40 Opening etc Frank Galesloot FAMO
- 13.40 – 14.20 Risicoprofielen en in- en extern toezicht,
Jaap Kleijwegt BDO
- 14.20 – 15.00 Financiële positie van een corporatie,
Bernard van Ommeren BNG

Korte pauze

- 15.15 – 16.30 Praktische adviezen om jaarstukken van corporaties te
doorgronden, Wim Pijffers BDO
- 16.30 Afsluiting

Enkele ervaringen met toezicht gem Deventer

- Aandacht gemeentebalans 2008, (gegarandeerde) geldleningen, wie kijkt ernaar om?
- Debacle woningcorporatie Rentree 2009, stopzetting groot infrastructureel project
- Start gesprekken met drie corporaties, doel elkaar kennen en elkaars cijfers begrijpen, vooral financieel
- Rekenkameronderzoek taakstellend bouwen
- Stagnatie bouwplannen, gebrek sociale huurwoningen, duurzaamheid, bouwakkoord, gesprekken worden beleidsmatiger!
- Projectenkaart, raad 8 april 2015

Ervaringen:

Leer elkaar kennen en begrijpen, je hebt elkaar nodig

Splits ambtelijk (voor)overleg, bestuurlijk overleg

Werk toe naar concrete prestatie-afspraken

Pak "echte" thema's, zoals nu: passendheid / verduurzaming / bouwprod

Actualiteiten Herzieningswet

- De rol van de gemeente - risicoprofielen en toezicht
- Jaap Kleijwegt, BDO Consultants

- 23 april 2015

BNG Advies

Advies en trainingstak van de BNG Bank, ondersteunen van gemeenten

- bancaire expertise met oog voor het publieke belang
- gezonde gemeentefinanciën
- afwegingen contractvormen en samenwerking
- ondersteuning verduurzaming
- monitoren financiële relaties

We kijken over de bestuursperiode heen

Wat is het verschil tussen corporate finance en public finance?

Cijfers BNG Bank 2014 (AvA)

- 100 jarig bestaan in 2014
- Geslaagd voor stresstesten ECB
- Hoge klantenwaardering t.o.v. sector (278 fte)
- Voor € 9,2 mrd aan langlopende kredieten m.n. herfinanciering (waarvan € 1,4 mrd s-plichtig) → lagere omzet t.o.v. 2013
- Totale portefeuille langlopende uitzettingen € 83 mrd
- Initiatieven voor ondersteuning duurzaamheid (o.a. HuurDeZon)
- Voor € 15 mrd aan funding aangetrokken in 10 valuta's
- Winst € 126 mln (-/- € 157 mln), gedrukt door renteresultaat en waardering financiële transacties
- Stijging bedrijfslasten door verplichtingen ECB / bankenbelasting
- Balanstotaal € 153,5 mrd, dividend 25% = € 32 mln (0,57 pa)

Waarom (financieel) toezicht

- Extern: ministerie BZK, ministerie van Infrastructuur en Transport (Financiële Autoriteit Wonen), WSW (kredietwaardigheid), CFV (financieel), huurdersorganisaties,...
- Intern: AEDES, RvC, Accountant, Stichting Visitatie,...

Wie vindt het duidelijk hoe het toezicht is georganiseerd ?

- Welke specifieke financiële belangen heeft de gemeente mbt woningcorporaties?

Waarom financieel toezicht

- De achtervang en de financiële positie voor prestatieafspraken

Kunnen jullie nog andere gemeentelijke financiële belangen bedenken ?

Wat is de schade voor een gemeente

- Indien de woningcorporatie werkzaam in de gemeente omvalt?
- Indien een elders opererende woningcorporatie omvalt?
- Hoe te berekenen, rentekosten (rekenmodel WSW website)
- Ziet u nog andere risico's, zoals hoofdsomrisico?
- Wil je dit eigenlijk wel weten, of liever niet?

Wat is de schade voor een gemeente (indicatie)

- Totaal geborgd volume WSW: 86 mrd
 - Risicovermogen WSW: 300 mln (500 mln?)
 - Obligo woningcorporaties: 3,2 mrd
 - Aanspraak op WSW: 5 mrd
 - 25% gemeente (over saldo 1,5 mrd): 375 mln
 - Geborgde schuld gemeente en aandeel lening: 1,5 mrd resp 1 mrd

 - X rente bv 4% → renteloze lening verstrekken

 - Geborgde schuld gemeente / tot borgingsvolume: $1,5 \text{ mrd} / 86 \text{ mrd} = 1,7\%$
 - Aandeel gemeente in lening / aanspraak op WSW: $1/5 = 20\%$

 - Schade gemeente: $375 \text{ mln} \times 20\% = 75 \text{ mln}$ ($\times 4\% = 3 \text{ mln p/j}$) +
 - Niet schade gemeente: $375 \text{ mln} \times 1,7\% = 6,4 \text{ mln}$ → $4\% \rightarrow (256.000 \text{ p/j})$
- + hoofdsomrisico indien achtervangsysteem (gedeeltelijk) omvalt (volgen?)

Wat is het voordeel voor de gemeente

- Door achtervang worden er maatschappelijke investeringen gerealiseerd die niet op de begroting drukken

- Wat voor andere voordelen

Wat is het financieel voordeel van achtervang voor corpo

- Hoewel lastig te bepalen zegge minimaal 1% op de rente
- Snelheid van financiering en relatief weinig vragen
- Wat is het nadeel van achtervang voor de woningcorporatie?

Financiële positie t.b.v. achtervang te bepalen

Niet het wiel opnieuw uitvinden

- Interpretatie van bestaande info: oordeelsbrieven BZK, toezichtsbrieven FAW en borgingsplafond van de corporatie

Kan natuurlijk geen kwaad om een gezonde interesse te hebben

Financiële positie t.b.v. prestaties bepalen

- Stap 1: Welke vragen wil je kunnen beantwoorden (gemeenteraad):
wat kan de corporatie in de gemeente doen?
 - Investerings verhogen of verlagen
 - Huren matigen of verhogen
 - Aflossingen beperken of vergroten
 - Investerings niet DAEB omlaag of omhoog
 - Onderhoud omhoog of omlaag
 - Meer of minder woningen verkopen
 - Meer of minder woningen liberaliseren

Financiële positie t.b.v. prestaties bepalen

- Beeld hebben van wat de gemeente wil op de diverse onderdelen
- Beeld hebben van wat de corporatie gaat leveren op die onderdelen
- Beeld hebben van wat de oorzaak is van afwijkingen
- Beeld hebben van de strategie om tot overeenstemming te komen

Financiële positie t.b.v. prestaties bepalen

- Stap 2, bepalen van range voor gezonde ratio's
 - Schuld ratio's: solvabiliteit en liquiditeit (DSCR, IRC..)
 - Overhead ratio's (niet direct aan productie gerelateerd)
 - Management / governance (overlegfrequentie..)
 - Verbindingen (externe partijen van invloed op resultaat..)

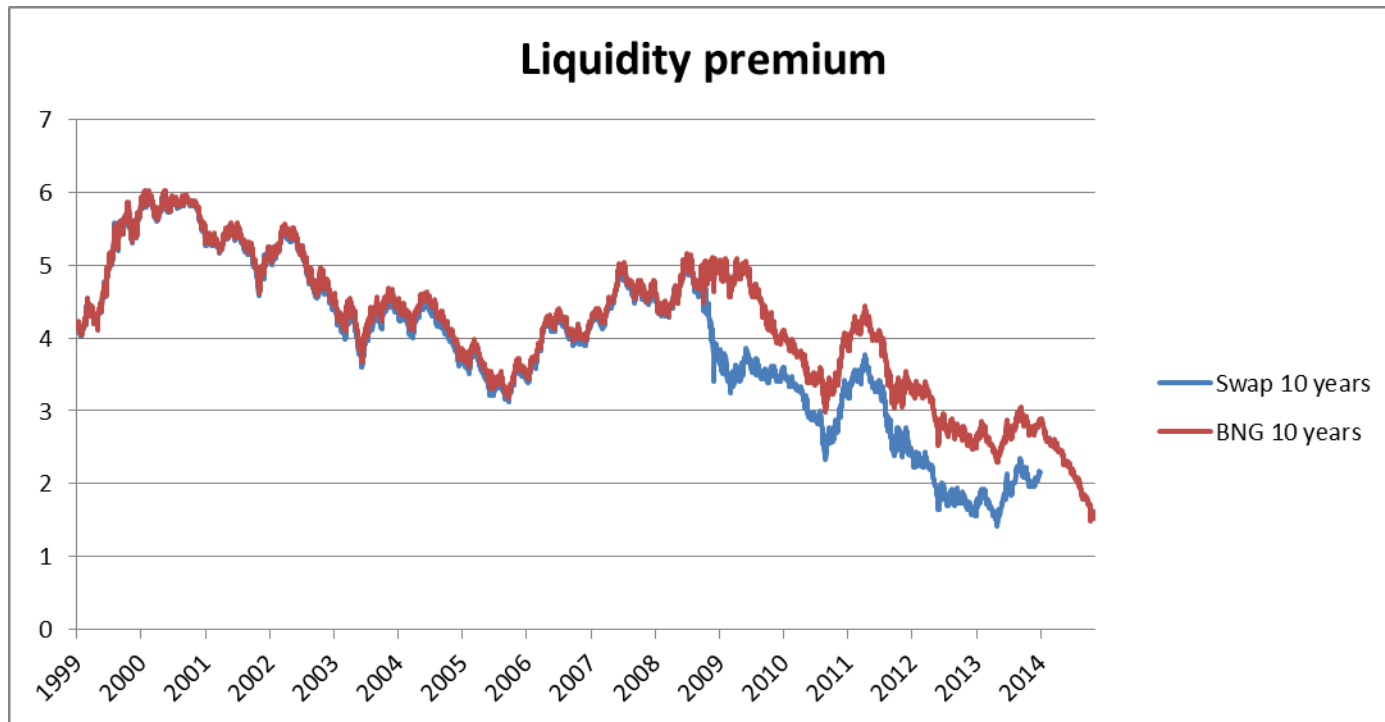
Financiële positie t.b.v. prestaties bepalen

- Stap 3, bepalen van invloed beleidsvoornemens op ratio's

Knoppen om aan te draaien door gemeente

- Wijzigen beleidsvoornemens (volkhuusvestelijk beleid)
- Grondprijsbeleid
- Huurprijsbeleid
- Huisvestingsverordeningen
- Zienwijze overheveling DAEB naar niet DAEB; mogelijkheden verkoop bestaand bezit; publiekrechtelijke instrumenten/vergunningen; subsidies; duurzaamheid.....
- Weer naar Stap 1

De renteontwikkeling



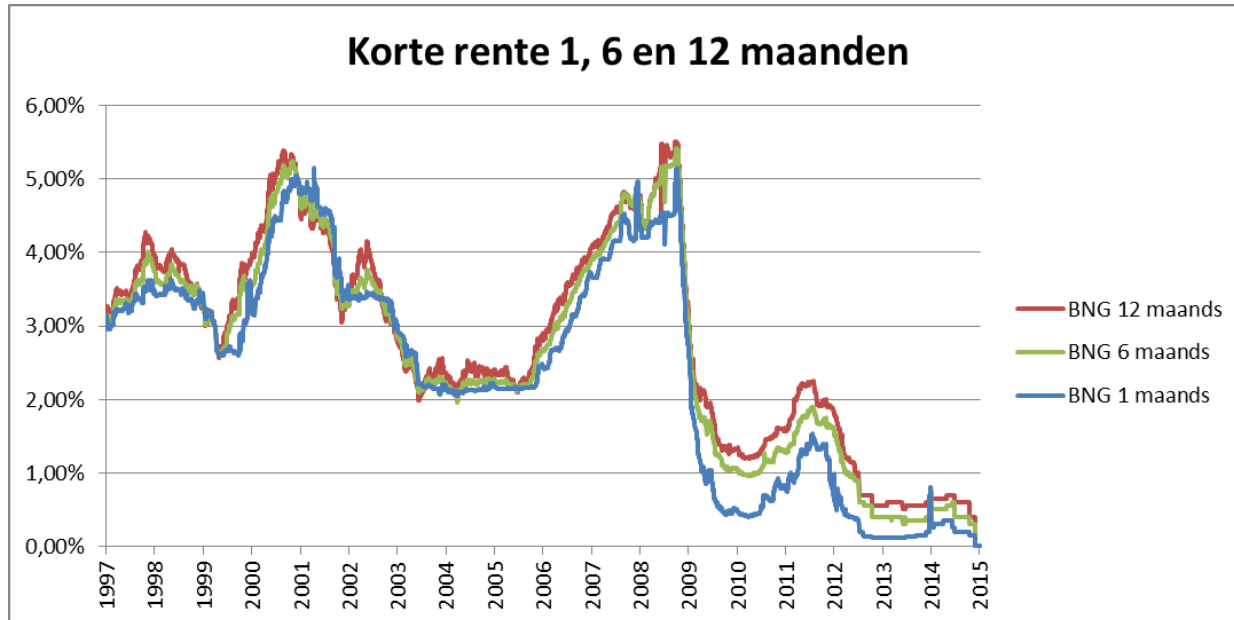
De renteontwikkeling (20-04-2015)



LANG GELD FIXE

5 jaar fixe	0,43 % - 100 jc	
10 jaar fixe	0,77 % - 100 jc	▼

De renteontwikkeling (20-04-2015)



	DEPOSITO	KASGELD	
1 week	op aanvraag	0,20 %	✓
2 weeks	op aanvraag	0,20 %	✓
3 weeks	op aanvraag	0,15 %	✓
1 maand	op aanvraag	0,05 %	✓
2 maands	op aanvraag	0,10 %	✓
3 maands	op aanvraag	0,15 %	✓
6 maands	op aanvraag	0,20 %	✓
1 jaar	0,00 %	0,25 %	✓

Op welke ratio's 'stuurt' een financier?

indicatief	Gemeente	NV + gar	NV - gar
(WACC)			
EV/TV			
EBITDA/R			
EBITDA/R+A			
Debt/EBITDA			
Loan to Value			
Meerjarenbalans			
Kwaliteit management			

Niet uit de balans
bijkende
verplichtingen

Vragen?

VNG / BZK laat een handreiking opstellen, door BNG Advies, voor gemeenten m.b.t. de herziene woningwet. In samenwerking met de VNG zullen hier workshops over worden gegeven.

Bernard van Ommeren

BNG Advies | W www.bngadvies.nl | E vanommeren@bngadvies.nl
T 070 3750 884 | M 06 43368463

BNG
BANK