

VERSLAG

Ronde Tafel 15 maart 2016: Denken in rendement bij Woningcorporaties

Op dinsdag 15 maart discussieerden Daphne Pieters (aanstaand bestuurder Wonen Midden-Delfland), Stefan Gales (Directeur Operations Ibus), Jaap Kleiweg (Partner BDO en Toezichthouder Rochdale), Ben Groot Roessink (Vestigingsdirecteur Ten Hag Makelaars), Eric Sentjes (Adviseur ESCape consulting en Toezichthouder Woningbouwvereniging Nederweert), Alfred Lijzenga (Adviseur Faim) , Frits van der Togt Toezichthouder Volkshuisvesting Arnhem en initiatiefnemer van de bijeenkomst, Léon Nijhof (Adviseur Corridors) over de relatie tussen waardering marktwaarde en financiering van de Woningcorporaties. Gespreksleiding van Petra Ligtenberg (De Cultuurherberg).

Door de multidisciplinaire samenstelling van het panel is het onderwerp vanuit verschillende gezichtspunten belicht. Kanttekeningen bij de relatie tussen de waarderingmethode en de wijze van financieren zijn vanuit pragmatische overwegingen niet te zeer uitgediept, ook al omdat in de sector zelf dit minder leeft en de taak van de sector wordt gezien als het implementeren van wat in de Woningwet staat.

Financieren en huurtoeslag liggen dicht bij elkaar. De invloed die een Corporatie hiermee kan uitoefenen op de inkomensverdeling wordt in het algemeen niet als haar primaire taak gezien. De link van sturen op rendement en goed asset management is snel gelegd. Natuurlijk is het ook niet alleen hosanna bij de commerciële vastgoedbeleggers, echter vanuit de historie ligt dit onderwerp dicht bij hen. Operationeel zou dit idealiter hetzelfde betekenen, het bedrijven van asset management is in de kern gelijk met als verschil de hoogte van de rendementseis.

Inkomenspolitiek is een gevoelig punt. De maatschappelijke functie en inkomenspolitiek gaan hand in hand. De toekomst moet uitwijzen hoe de morele/ethische bezwaren over inkomenspolitiek en het vraagstuk in hoeverre de woningcorporaties een verlengstuk van de overheid moeten zijn, tot elkaar gaan verhouden. Nieuwe alternatieven zoals tijdelijke contracten of kleine (nood)voorzieningen zouden de druk van de wachtlijst af kunnen halen. Nu is er een groei van de wachtlijst door o.a. veranderende gezinssamenstelling. De vraag verandert van een ééngezinswoning naar woningen voor alleenstaanden. Woningen voor de middeninkomens moeten door de commerciële partijen ontwikkeld worden.

Er is consensus dat er grote verschillen per Woningcorporatie zijn in de mate van volwassenheid van assetmanagement. Duidelijke voordelen worden verwacht van consequent benchmarken, actief portefeuillebeheer, stroomlijning operationele processen, shared service centers van binnendienstfuncties en een toegankelijke schil naar de bewoners.

Met als leidraad “rapport sectorbeeld 2015” zijn wel wat hoofdzaken aan te duiden, echter diepgaande analyse achter de geaggregeerde informatie is nodig om hieruit maatregelen te detecteren. Zinnige maatregelen zijn erg situationeel bepaald. Maatwerk per regio lijkt een logische oplossing (het rapport sectorbeeld geeft meer inzicht in de Randstad dan over het hele land).

Afsluitend is duidelijk dat het omzetten van de woningcorporaties in toekomstbestendige organisaties verder gaat dan het herinrichten van wat processen. De omarming van het denken in rendement vergt een andere manier van kijken naar de sector alsmede een andere sturing. Dit is conceptueel als stip op de horizon prima uit te denken. De weg ernaar toe is weerbarstiger.

Noodzakelijk is hierbij dat een organisatie de wil heeft om de Woningwet te implementeren (de plicht is vanuit de wet wel duidelijk). Op basis van dit fundament wordt het een veranderingstraject. Door dit traject te ondersteunen met branchevreemde kennis en vaardigheden (bijvoorbeeld Ketensamenwerking, Beleidsregel voor de geschiktheidstoets van bestuurders in de financiële sector, ...) kan met respect voor het bestaande en de maatschappelijke functie van de Woningcorporaties, als resultante prima een toekomstbestendige organisatie met een sterk team en een sterk model van dienstverlening ontstaan.

Financieel rendement versus maatschappelijke doelstelling.

Een samenwerkingsvorm met externe commerciële, financiële adviesbureaus kan van duidelijk toegevoegde waarde zijn om versneld tot een verbeterd inzicht te komen. Het behoud of voorop stellen van de maatschappelijke doelstelling hoeft niet op gespannen voet te staan met het behalen van rendement. Wederzijds vertrouwen, transparantie, kaderstelling ...

Mocht u meer willen weten over de discussie, dan wel in contact willen treden met een van de panelleden dan is de meest geëigende weg via de initiatiefnemer van de bijeenkomst:

Léon Nijhof

Corridors

