

Huishoudboekje 2.0



Raadscommissie Ontwikkeling
31 oktober 2016

Agenda

1. Aanleiding
2. Waar staan de Haarlemse corporaties voor
3. Het Kasstroommodel
4. Indicatieve bestedingsruimte
5. Strategieën en effecten op kengetallen

door **Ymere**

door **PRE**
wonen

door  **elan wonen**
geeft je de ruimte

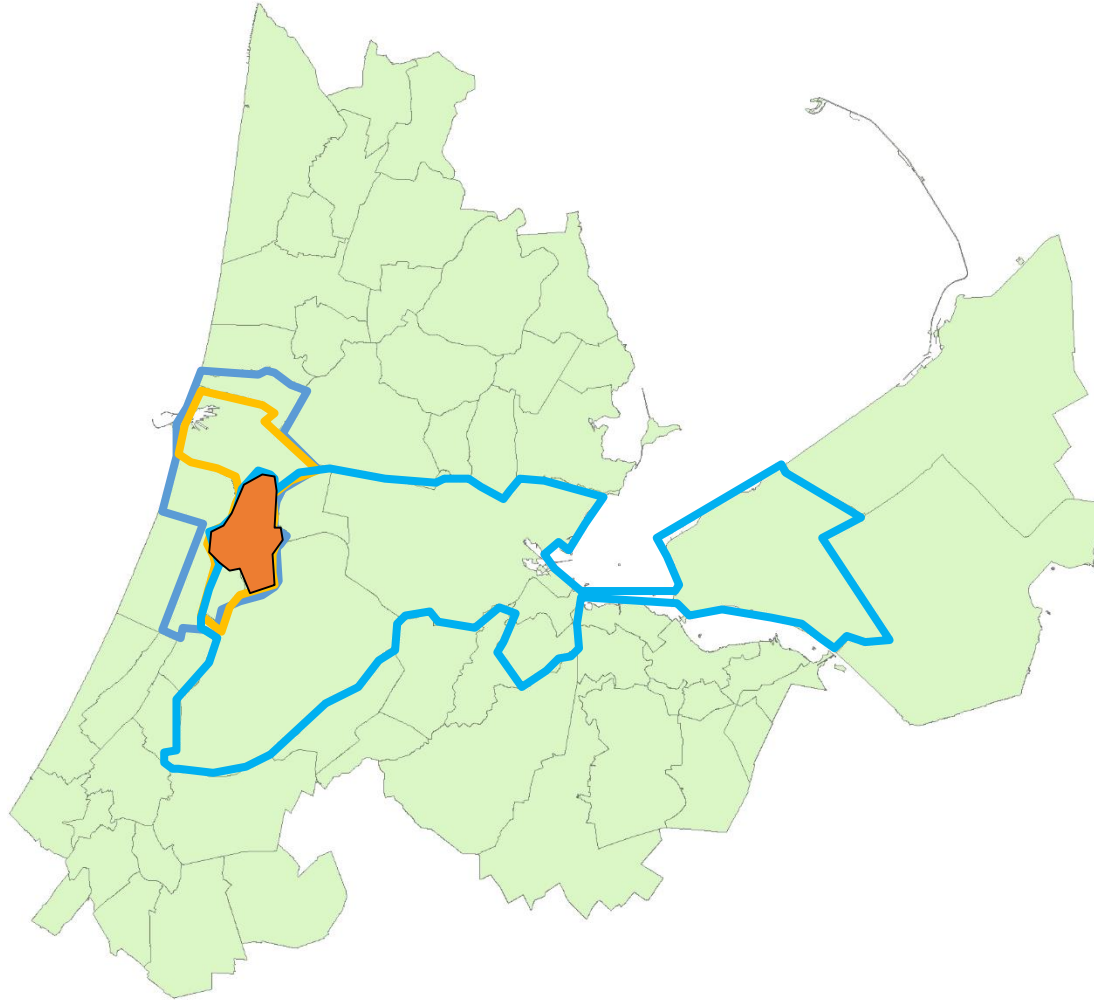
Deel 1. Aanleiding

- Indicatieve bestedingsruimte (Woningwet / Blok)
- Prestatieafspraken 2017 e.v.
- Behoeftte bij Gemeente aan verdieping (t.o.v. van april 2015)



Deel 2.

Waar staan Haarlemse corporaties voor?



Deel 2.

Wat is de opgave waar we voor staan?

Betaalbaarheid !!!!!

Beschikbaarheid !!!!!

Leefbaarheid en
veiligheid !!!!!

Complex- en
gebiedsbeheer !!!!!

Ongedeelde stad !!!!!

Onderhoud en
Verduurzaming
woningvoorraad !!!!!

Financieel Gezond
blijven !!!!!

Ook Opgaven buiten
Haarlem !!!!!

Deel 2. De samenhang

Huren

Betaalbaarheid

Relatie prijs/kwaliteit

Kosten

Bedrijfslasten

Beheer op orde houden

Rente en aflossing

Verhuurders-/saneringsheffing

Strengere normen Autoriteit

Verkoop

Verkoop bestaand bezit

Investeringsen

Sloop/nieuwbouw

Nieuwbouw toevoegen


Renovaties

Duurzaamheid

Deel 3.

Kasstroommodel Haarlemse corporaties

	IN		UIT
exploitatie	€ 180		€ -250 investeringen nieuwbouw
verkopen	€ 170		€ -160 investeringen bestaande bouw
nieuwe lening	€ 250		€ -190 aflossingen
	€ 600		€ -600



Disclaimer: Voor Ymere is een inschatting gemaakt om de uitgaven naar Haarlem en Haarlemmerliede & Spaarnwoude uit te splitsen. Voor Pré en Elan is het hele bezit in Zuid-Kennemerland meegenomen.

Gedurende 2016 zal het kader voor de toekomstige ontwikkelingen binnen de nieuwe ondernemingsstrategie en de nieuwe woningwet verder worden vormgegeven. De dPi2015 kent daarom na 2017 een grotere mate van onzekerheid.

Deel 4. Indicatieve Bestedingsruimte

“Balans tussen wat mag en
wat verantwoord is”

Wat betekent: Indicatieve bestedingsruimte?

- *In welke mate Pré Wonen de financiële ruimte heeft om extra bestedingen te kunnen doen.*
- *Met andere woorden: hoeveel kan Pré Wonen volgens minister Blok extra lenen. Er ligt dus geen geld op de plank!*
- Drie categorieën bestedingen zijn te onderscheiden:
 - Of Investerings in nieuwbouw van huurwoningen;
 - Of Investerings in verbetering (renovatie/duurzaamheid) van bestaande huurwoningen;
 - Of Huurmatiging.

Hoe is de leencapaciteit door de minister berekend?

Minister Blok: LTV maximaal 75%

- LTV staat voor Loan To Value
- leningenportefeuille in % van de waarde = bedrijfswaarde
- Dus maximaal 75% van de bedrijfswaarde mag maar met vreemd vermogen zijn gefinancierd
- Bedrijfswaarde = contante waarde van alle opbrengsten en kosten uit verhuur over de restant looptijd

Indicatieve bestedingsruimten Haarlem

	Nieuwbouw (€ dzd.)	Verbetering (€ dzd.)	Huurkorting (€ dzd.)
Elan Wonen	46.400	36.900	1.950
Pré Wonen	60.600	48.200	2.750
Ymere	11.100	11.100	1.600

Praktijk voorbeeld

	vhe	effect	bedrijfswaarde	Loan	LTV	effect LTV
<i>Voorjaarsrapportage</i>	14965		647.060.236	406.251	62,8%	
Inflatie (dus huur)	14965	-28.179.647	618.880.589	406.251	65,6%	2,9%
Onderhoudsuitgaven	14965	-30.085.900	588.794.689	406.251	69,0%	3,4%
Verhuurdersheffing	14965	-18.422.961	570.371.728	406.251	71,2%	2,2%
<i>Begroting 2017</i>	14965	-76.688.508	570.371.728	406.251	71,2%	

- Stijging LTV % niet beïnvloedbare posten inflatie en verhuurdersheffing is $2,9\% + 2,2\% = 5,1\%$

Indien we geleend hadden tot 75% van de BW dan hierdoor onder curatele!

Dus NOOIT op het randje van maximale norm gaan zitten!

Mogelijk proces voor de toekomst bod en prestatieafspraken

- Is er ruimte
- Hoe komen we gezamenlijk tot invulling van die ruimte (afweging ambities - gezamenlijke prioriteiten - mogelijkheden corporaties)

Ratio	Norm	2016	2017	2018	2019	2020	2021
LTV	< = 75%	62,5%	62,1%	60,0%	60,3%	61,8%	57,6%
Solvabiliteit (o.b.v. bedrijfswaarde)	> 20%	33,3%	32,1%	33,0%	33,4%	32,7%	35,2%
Dekkingsratio (o.b.v. WOZ-waarde)	< 50%	18,0%	17,5%	17,0%	17,2%	18,0%	17,0%
ICR	> = 1,50	2,16	2,07	2,20	2,39	2,35	2,32
DSCR DAEB	> = 1,00		1,53	1,57	1,58	1,69	1,60
DSCR Niet-DAEB	> = 1,00		-0,62	-0,62	-0,75	-0,70	-1,00
DSCR Geconsolideerd	> = 1,00		4,05	4,03	3,29	3,64	2,55

Deel 5. Strategieën en effect op kengetallen

➤ Focus bij Elan Wonen op LTV

- Norm externe toezichthouder: 75%
 - Norm financieel beleid Elan: 68%
 - Begroting 2016: 66%
- Veiligheidsmarge 7%
- Speelruimte 2%

➤ LTV: $\frac{\text{totaal leningen}}{\text{bedrijfswaarde}}$ $\frac{€ 300.000.000}{€ 456.000.000}$

➤ Extra investeringsruimte bij speelruimte 2%: € 10.000.000 - € 15.000.000

➤ Effect op hoofdlijnen:

Investeringsruimte ↑	Leningen ↑	LTV ↑
Huuropbrengsten ↓	Bedrijfswaarde ↓	LTV ↑

Strategieën

- Uitgangspunt: strategie Elan Wonen
- Effect op LTV bij alternatieve strategie
- Vier beleidsvelden:

Beleidsveld	Thema's prestatieafspraken	
Streefhuurprijzen	Betaalbaarheid	Beschikbaarheid
Huurverhogingen	Betaalbaarheid	
Verkopen	Ongedeelde stad	Beschikbaarheid
Energetische investeringen	Betaalbaarheid	Duurzaamheid

Streefhuurprijsbeleid - sociale woningen

- Strategie Elan Wonen: 85% maximale huur cf puntenstelsel

	Effect op LTV - speelruimte 2%		
Alternatieve strategie	2017	2020	2025
80% maximale huur	3,3 %	4,5 %	5,2 %
75% maximale huur	5,2 %	5,5 %	5,7 %

	Effect op omvang sociale woningportefeuille		
Alternatieve strategie			2025
80% maximale huur			Geen effect
75% maximale huur			Toename 200 woningen

- NB: - bij 75% daalt nieuwbouw opgave van 400 naar 200 woningen
- geen investeringskracht meer voor nieuwbouw

Huurverhogingsbeleid

- Strategie Elan Wonen :
 - Reguliere verhoging - inflatie + 0,3%
 - 'Scheefwoners' - inflatie + 4,0%

		Effect op LTV - speelruimte 2%		
Alternatieve strategie		2017	2020	2025
Regulier	+ 0%	0,6 %	0,9 %	1,1 %
Scheefwoners	+ 4%			
Regulier	+ 0%	4,1 %	4,5 %	5,2 %
Scheefwoners	+ 0%			

Omvang verkoopportefeuille

- Strategie Elan Wonen: jaarlijks 23 woningen verkopen aan particulieren

	Effect op LTV - speelruimte 2%		
Alternatieve strategie	2017	2020	2025
6 woningen minder	0,3 %	0,5 %	0,7 %
13 woningen minder	0,8 %	2,5 %	4,2 %

	Effect op omvang sociale woningportefeuille		
Alternatieve strategie			2025
6 woningen minder		Regio: toename 64 woningen Haarlem: toename 9 woningen	
13 woningen minder			idem

Investerings in energetische kwaliteit

➤ Strategie Elan Wonen: gemiddeld label C in 2020

	Effect op LTV - speelruimte 2%		
Alternatieve strategie	2017	2020	2025
Gem. label B in 2020 + hogere streefhuren	2,2 %	4,5 %	6,3 %
Idem + gedeeltelijke door- berekening aan zittende huurders	0,3 %	2,7 %	3,9 %

Conclusies

➤ Vele conclusies zijn mogelijk

➤ Voorbeeld:

Effect LTV 2017

- | | |
|---|---------|
| ▪ Streefhuurprijzen verlagen naar 80% MRH | + 3,3 % |
| ▪ 13 woningen per jaar extra verkopen | - 0,8 % |
| ▪ Afname energetische investeringen met 1500 labelstappen | - 0,5 % |

+ 2,0%

=====

➤ Oproep aan gemeenteraad: maak keuzes, prioriteer ambities

Vragen?