

Waarom groeit de sociale voorraad van Pré Wonen in Haarlem veel minder snel dan in het vorige bod?

In 2018 deed Pré Wonen een bod aan de gemeente Haarlem waarin de sociale voorraad tot 2027 groeide van 7.648 naar 8.510 woningen. In het bod dat Pré Wonen in juni 2019 uitbracht is de groei van het aantal daebwoningen in Haarlem afgenomen en het aantal verkopen toegenomen. Er zijn drie belangrijke verklaringen voor de verschillen.

1. Nieuwe definities voor onderhoud en beheer

De ICR (Interest Coverage Ratio) staat onder druk door nieuwe definities voor onderhoud en beheer. De ICR geeft weer in hoeverre Pré Wonen in staat is de rente-uitgaven op het vreemd vermogen te voldoen uit de kasstroom uit operationele activiteiten. De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) schrijft voor dat dit kengetal niet onder 1,4 mag komen. Deze definitiewijziging heeft ingrijpende gevolgen voor welke uitgaven Pré Wonen kan labelen als onderhoud en welke als investering. Waar het op neer komt is dat een groter deel van de activiteiten van Pré Wonen als onderhoud moet worden gelabeld. Onderhoudsuitgaven worden betaald uit de kasstroom voor operationele activiteiten, terwijl voor investeringen vreemd vermogen kan worden aangetrokken. Pré Wonen is verplicht om de nieuwe definities te volgen en dat heeft een weerslag op groei van de voorraad. De ICR-ratio's in het bod komen uit de begroting 2019 van Pré Wonen zijn inmiddels niet meer actueel.

2. Pré Wonen en het sociaal huurakkoord

Eind 2018 sloten Aedes en de Woonbond een sociaal huurakkoord. Het akkoord beoogt een gematigde huurontwikkeling. De huurprijs van sociale huurwoningen van woningcorporaties wordt de komende jaren gemiddeld met niet meer verhoogd dan het inflatiepercentage. Pré Wonen rekende in de begroting (2019) met inflatie + 1,0%. Uiteindelijk is met de huurdersorganisatie een huursomstijging afgesproken van inflatie + 0,5%, waardoor er voor de komende jaren (cumulatief) minder investeringskracht ontstond. Deze lagere huurstijging is mede (naast aanpassing portefeuilleplan) de basis geweest voor de aantallen zoals opgenomen in het bod.

Om deze ruimte weer te vergroten zetten we in op een stijging van de huursom van inflatie + 1% zoals is opgenomen in het sociaal huurakkoord.

"Aedes en de Woonbond hechten groot belang aan het adresseren van zowel de betaalbaarheid én de beschikbaarheid. Om die reden vinden zij het verdedigbaar dat, waar de toegestane huursomontwikkeling leidt tot een te impactvolle beperking van de investeringscapaciteit voor de benodigde investeringen in beschikbaarheid of herstructurering, er een bandbreedte van 1 procent boven de maximale huursomontwikkeling wordt toegestaan. Dit doet zich vooral voor in enkele stedelijke regio's en waar corporaties nu al een beperkte investeringscapaciteit hebben. Het eventueel benutten van deze extra bandbreedte zal gemotiveerd moeten worden en – na een afweging van belangen (betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid) die lokaal wordt gemaakt – worden vastgelegd in de prestatieafspraken."

3. Pré Wonen heeft het portefeuilleplan herijkt.

Begin 2019 heeft Pré Wonen haar portefeuilleplan herijkt. De eerste jaren wordt er minder toegevoegd dan eerder was aangegeven. Projecten zijn doorgeschoven in de tijd en de echte toevoegingen vinden pas veel later plaats (m.n. na 2030). Hierdoor zijn in het bod aantallen naar beneden bijgesteld. Het portefeuilleplan is een dynamisch document en wordt jaarlijks tegen het licht gehouden.

Pré Wonen heeft woningen in de gemeenten Beverwijk, Bloemendaal, Haarlem, Heemskerk en Heemstede. Waar wij lange tijd uitgingen van behoud van de sociale voorraad in Beverwijk zien wij het tekort aan sociale huurwoningen ook daar toenemen. Bij het herijken van de portefeuillestrategie is daarom gezocht naar een evenwichtige verdeling van de investeringscapaciteit. Om de voorraad te laten groeien is het ook nodig om meer woningen dan eerder begroot te verkopen. Pré Wonen kiest ervoor om woningen te verkopen die minder goed in de voorraad passen en binnen de kaders van de gemaakte prestatieafspraken met de gemeenten. Het gaat daarbij om woningen die zich in complexen bevinden waar al verkoop heeft plaatsgevonden, en woningen die een waarde vertegenwoordigen die niet passend zijn bij de DAEB-voorraad. Zowel in Haarlem als in Beverwijk heeft Pré Wonen voor een deel nieuwbouw begroot op nog te verwerven locaties.

Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW) 2019

Onlangs is de IBW 2019 uitgebracht. Deze IBW geeft de indruk dat er bij Pré Wonen meer investeringskracht zou zijn dan vorig jaar. Dit is niet juist. De oorzaak ligt voor een belangrijk deel in de introductie van het waardebegrip, de beleidswaarde. Voorheen werd bedrijfswaarde toegepast, nu is dat beleidswaarde. De beleidswaarde is het verschil tussen marktwaarde en de afslagen als gevolg van keuzes van de organisatie. De marktwaarde is toegenomen, daarmee ook de beleidswaarde (zie onderstaand plaatje).



Ook vanuit het Rijk is aangegeven dat de IBW 2019 een indicatief karakter heeft.

Specifiek voor Pré Wonen geldt dat wij andere normen voor onderhoud hanteren vanwege de leeftijd van het bezit. Ook voor de investering nieuwbouw en renovaties hanteren wij hogere normen, de bouwkostenstijging van dit jaar hebben wij verwerkt in het portefeuilleplan en (daarmee) in de begroting 2020.

Tenslotte heeft de RvC van Pré Wonen de norm voor de ICR op 1,5 gezet en niet op 1,4 (WSW), dit vanwege het hebben van een buffer voor onverwachte zaken (kostenstijging, tegenvallende uitvoering, duurdere mutaties vanwege vrijkomen van woningen na 40 jaar bewoning e.d.).

De IBW geeft de indruk ontstaat dat er meer geld geleend kan worden, er moeten echter ook leningen geherfinancierd worden.