

cpb

Corporatiesector

Apeldoorn
8 mei 2007

Overvloed en onbehagen in de corporatiesector

Coen Teulings

Corporaties in discussie

- Kroes: sector te groot voor doelgroep
- Discussies over “oneigenlijke” beleggingen
 - ▶ koopwoningen, winkelcentra (geen doelgroep)
 - ▶ glasvezelnet (verstoring marktverhouding)
 - ▶ Servaas uitspraak: bouwen in het buitenland
- Rechtmatigheidsdiscussie
 - ▶ Eigen Haard IJmuiden
- “X-inefficiency”: sector kwetsbaar voor onnodige kostenstijgingen (CFV(2006))
- SEO, REA: groot vermogen “in de dode hand”

Corporaties in Coalitie Akkoord

- Financiële maatregelen:
 - ▶ geen reële stijging huren
 - ▶ heffing van 750 mln euro indien covenant over intensivering wijkaanpak voor dit bedrag uitblijft

- Diagnose: Omvangrijk corporatievermogen leidt tot politieke belangstelling

- Ofwel: Overvloed leidt tot onbehagen

Enkele kengetallen

- 2,4 mln woningen, 35% van het totaal Frankrijk en Zweden: een kleine 20%
- doelgroep: 1,3 mln huishoudens
- goedkope scheefwoners: 700.000 huishoudens
- voorraad krimpt licht: minder nieuwbouw en aankoop dan sloop en verkoop
- verkoopw. tov boekw. woning: 77.000 euro
- waarde huizenbezit tegen marktwaarde: rond 200 mld (= 100 x beurswaarde Schiphol)

Vermogenspositie corporaties: wat is probleem?

VISIE 1

Er is geen vrij vermogen, het ligt vast in stenen

- geldt ook voor KPN (ligt vast in koperdraad).
Hadden we aandelen gratis moeten
“weggeven”?
- vermogen = netto contante waarde
toekomstige winsten/huren

Vermogenspositie corporaties: wat is probleem?

VISIE 2

Onderbenutting vermogen

- toekomstige kasstromen worden gebruikt voor financiering project
- alleen doen bij goed project, met nieuwe kasstroom
- maar: dan kan project zichzelf financieren
- anders verspilling, dus niet doen
- kortom: geen onbenutte “pot met goud”

Vermogenspositie corporaties: wat is probleem?

VISIE 3

Zachte budgetrestrictie, geen rol kapitaalverschaaffer

- vermogen kan worden beleend c.q. verkoop bezit
- noodzaak tot beleidsaanpassing ontbreekt
- toezicht op doelmatige aanwending middelen
- in politieke verhouding: op publiek belang
- in marktverhouding: op maximaal rendement
- ofwel: kapitaalmarkt, bouwen in concurrentie
- ofwel: politiek, bouwen n.a.v. politiek besluit

Zijstap: Tabaksblad/Frijns

- Discussie over governance in bedrijfsleven
 - ▶ "principaal-agent probleem"
 - ▶ over relatie bestuur - kapitaalverschaffer
 - ▶ uitgangspunt: creatie aandeelhouderswaarde, met:
 - ruimte voor dagelijkse leiding
 - bescherming minderheidsaandeelhouders
- Overgewaaid naar corporatiesector
 - ▶ komt wereldvreemd over
 - ▶ zonder kapitaalverschaffer geen governance issue
- Vergelijk corporatiesector met NS
 - ▶ bij NS is governance beter geregeld
 - ▶ want: eigenaarschap geëxpliciteerd

Publieke belangen ofwel: de sociale doelstelling

1. Voorkomen dakloosheid
 - ▶ Paternalisme (m.n. psychiatrische patienten)
 - ▶ Corporatie nodig? Nee, GSD of Riagg koopt in

2. Betaalbare huisvesting voor doelgroep

3. Stadsvernieuwing
 - ▶ Coordinatie-probleem: externe effecten
 - ▶ Gemengde wijken
 - ▶ Vereist geconcentreerd bezit
 - ▶ Ontwikkel- en exploitatie-aspect

Verder met 2. en 3.

Twee beleidsrichtingen voor huursector

- Optie 1: reguleer aanbod (bijv: via corporaties)
 - ▶ reguleer nieuwbouw goedkoop aanbod
 - = onrendabele top bij sociale woningbouw
 - ▶ huurprijsregulering
 - ▶ woningtoewijzing

- Optie 2: gerichte vraagsubsidie
 - ▶ nieuwbouw via marktmechanisme
 - ▶ vrije huren voor nieuwe contracten, gereguleerde huurstijging
 - ▶ individuele huursubsidie voor lagere inkomens

- Ideaaltypen, tussenvormen denkbaar

Optie 1: gereguleerd aanbod

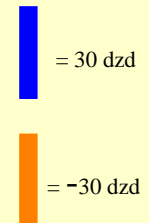
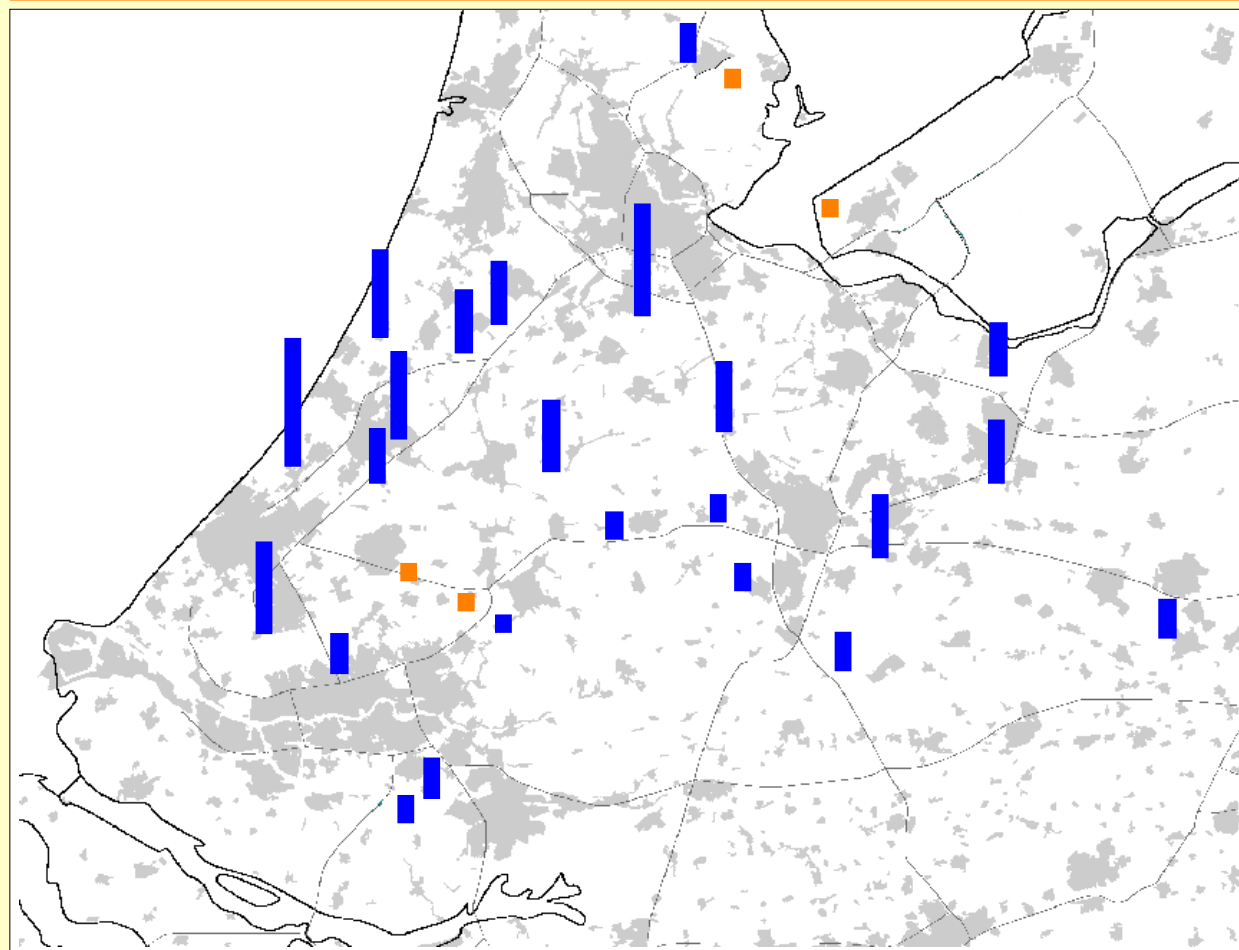
Voordelen:

- politiek sturing mogelijk
- vooral van belang bij stadsvernieuwing en projectontwikkeling
- gemengde wijken makkelijker realiseerbaar

Nadelen:

- wachtlijsten
- dus: woningdistributie
- scheefwonen
- corporaties: belang bij NIET huisvest. doelgroep
- A'dam: meer sociale bouw ondanks overschot
- doelgroep afbakening bij projectontwikkeling
- geen ondernemerschap corporatie
- marktverstoring met projectontwikkelaars

Netto woonbaten per locatie



bron: ecorys/rigo, prijspeil 2003

Optie 1: AEDEX maakt sociale doelstelling meetbaar

Aedex-index geeft:

- benchmarking van woningcorporaties
- meting uitgaven aan maatschappelijke doelen
- indicatie van maatschappelijk rendement door vergelijking met private verhuurders.
- en streeft naar waardering op basis van marktwaarde

Optie 1: Kenmerken van SEV

Transparantiemethodiek geeft per corporatie:

- budget voor maatschappelijke uitgaven
- rekeninghoudend met noodzakelijke neerwaartse mutatie van eigen vermogen

Optie 1: Kenmerken van ORTEC

Sturingsmodel geeft per project:

- maatschappelijke doelen
- verwachte uitgaven
- maatschappelijke opbrengsten
- Woningcorporatie maakt zelf inschattingen.

Optie 1: Voor- en nadelen van AEDEX t.o.v. SEV en ORTEC

Voordeel:

- Benchmarking van woningcorporaties onderling
- Meet achteraf, in plaats inschatting vooraf

Nadeel:

- Houdt geen rekening met noodzakelijke neerwaartse mutatie van eigen vermogen (zie SEV)
- Is gericht op uitgaven en niet op wat het opbrengt voor maatschappelijke doelen (zie ORTEC)

Optie 2: marktwerking met gerichte vraag(huur)subsidie

Voordelen:

- geen wachtlijsten
- geen woningdistributie
- geen scheefwonen
- ondernemerschap bij corporaties
- geen doelgroepgrens bij projectontwikkeling
- gelijk speelveld projectontwikkelaars

Vraagpunt:

- gevolgen winstmotief voor projectontwikkeling

Nadelen:

- sterkere ruimtelijk segregatie
- vraag: is dat perse slecht?
- politieke bijsturing moeilijker

Voorwaarde:

- geconcentreerd bezit bij stadsvernieuwing

Optie 2: transitie-pad, wie betaalt huursubsidie?

- Randvoorwaarde: corporatievermogen volgens BBSH bestemd voor volkshuisvesting
- Juridische scheiding: breng ontwikkel- en exploitatieactiviteiten onder in NV in corporatie
- Economisch scheiding: verkoop (deel) van aandelen
- Vermogen blijft achter in stichting
- Bundeling vermogen in één fonds (?)
- Belegging conform richtlijnen overheid
- Gebruik vermogen voor verruimde huursubsidie (budget: 4 mld per jaar)

Optie 2: betekenis AEDEX index

- meting sociale doelstellingen niet langer nodig
- index draagt bij aan transparantie van de markt

Conclusie

- vermogen = maatschappelijk vermogen
- verantwoording noodzakelijk
- ontwikkeling sinds brutering in 1996:
 - ▶ verzakelijking
 - ▶ maar: institutioneel slecht uitgewerkt
 - ▶ analogie: ziekenhuissector, in toekomst: onderwijs
- sector staat op kruispunt:
 - ▶ of: verdere verzakelijking, beter ondernemerschap
 - ▶ dan: private kapitaalverschaffers
 - ▶ of: terug naar politiek gereguleerde moederschoot

Conclusie (II)

- groot respect voor prestaties corporatiesector
- maar: sector kan beter niet lijdzaam toezien
- oproep: neem zelf initiatief in discussie
- dat vereist een keuze