

# ENERGIETRANSITIE, STRATEGIE EN MEERJARENBEGROTING

Marc Eggermont, VTW-congres, 9 oktober 2020

finance  
ideas

# MARC EGGERMONT

## – Registeraccountant:

1983 – 2002



Joanknecht  
& Van Zelst

2014 – 2017



Koninklijke Nederlandse  
Beroepsorganisatie  
van Accountants

## – Bestuurder woningcorporatie:

2003 – 2016



(33.000 vhe)

2017 – 2019



WOONPARTNERS  
(7.500 vhe)

2019 -



(0 vhe)

## – Adviseur:

2016 –



2020 –



# ER IS IETS AAN DE HAND



Sinds 2014 houden corporaties steeds minder over van de huurinkomsten. De komende jaren zet dit naar verwachting verder door. Oorzaken zijn dat huurinkomsten slechts beperkt kunnen groeien terwijl de uitgaven aan vennootschapsbelasting (VPB), verhuurderheffing en onderhoud sterk stijgen. Rijksbeleid beïnvloedt dit.

Door de afnemende verdien capaciteit is het onzeker of corporaties op korte en lange termijn in voldoende mate kunnen blijven voldoen aan hun publieke taak, te weten betaalbare huisvesting bieden aan huishoudens met een laag inkomen.

# ER IS IETS AAN DE HAND



Met de huidige financiële randvoorwaarden waaronder woningcorporaties moeten werken, is er geen sprake van een duurzaam bedrijfsmodel. Daarmee staat de continuïteit van de corporatiesector op het spel.

# ER IS IETS AAN DE HAND



Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

## Opgaven en middelen corporatiesector

Hoofdrapport



Uit de berekeningen blijkt dat de corporatiesector de stapeling van maatschappelijke opgaven onder de huidige investeringscondities niet volledig kan oppakken. Als corporaties tot de grenzen van hun financiële mogelijkheden en die van het stelsel gaan, kan tot en met 2035 voor circa € 30 miljard aan maatschappelijke opgaven niet gerealiseerd worden. Dat is ongeveer een kwart van de totale gemodelleerde investeringen in die periode. Het tekort speelt sectorbreed: slechts vier kleine regio's van de negentien weten in de doorrekeningen nagenoeg de gehele opgave op te pakken. Deze regio's zijn te klein om significant bij te dragen aan de opgave in de overige regio's. Uit de doorrekeningen blijkt verder dat geen enkele van de doorgerekende beleidsopties op zichzelf voldoende is om de volledige maatschappelijke opgave in alle regio's op te kunnen pakken.

# WAARDOOR GAAT HET MIS?

Op het eerste gezicht:

- Te weinig middelen a.g.v. verhuurderheffing, vennootschapsbelasting, ATAD
- Te grote opgave verduurzaming en aardgasvrij maken van de voorraad
- Te grote opgave nieuwbouw voor het huisvesten van DAEB-doelgroep in geschikte betaalbare woningen, a.g.v. huidige woningnood



Kopie voor eigen administratie

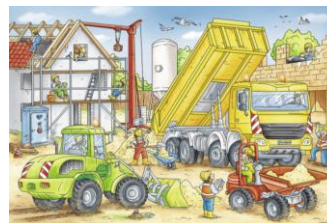
Aangifte  
Verhuurderheffing 2020  
Formulierenoverzicht  
Vrij 0001 0271 01.01.20  
Algemeen op  
4-10-2020

Verzonden: Aangifte Verhuurderheffing 2020

+



+



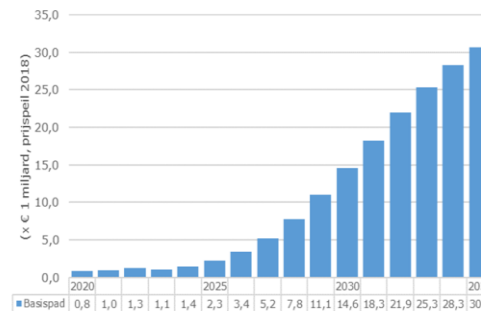
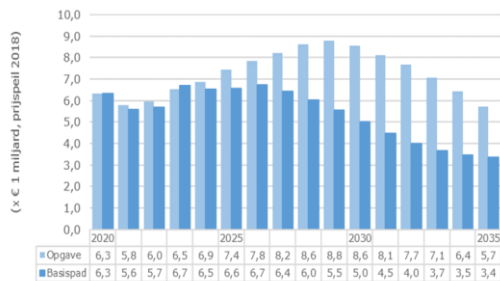
Dus: opgave verkleinen of middelen verruimen

# WAARDOOR GAAT HET MIS?

Opgaven / middelen benoemt twee maatschappelijke opgaven:

- Tot 2035 bouwen van 378k woningen: groei 36k, achterstand 76k, sloop 126k, verkoop 140k. Per saldo investering €57mrd.
- Tot 2035 verduurzamen en aardgasvrij maken van 686k woningen (de rest tot 2050). Investering €23mrd.

Op sector- en regionaal niveau is dit meer dan wat corporaties kunnen financieren.



# WAARDOOR GAAT HET MIS?

Opgaven / middelen benoemt twee maatschappelijke opgaven:

- Tot 2035 bouwen van 378k woningen: groei 36k, achterstand 76k, sloop 126k, verkoop 140k. Per saldo investering €57mrd.
- Tot 2035 verduurzamen en aardgasvrij maken van 686k woningen (de rest tot 2050). Investering €23mrd.

Op sector- en regionaal niveau is dit meer dan wat corporaties kunnen financieren.

Een waardevolle analyse, maar sterk modelmatig en vanuit normatieve opvatting over de opgave. Corporaties zullen niet volgens het model door-investeren tot aan het randje van de ratio's.



# WAARDOOR GAAT HET MIS?

Opgaven / middelen benoemt twee verschillende opgaven:

- Tot 2035 bouwen van 378k woningen, achterstand 76k, sloop 126k, verkoop 140k. Per saldo investering €23m
- Tot 2035 verduurzamen van 126k woningen (de rest tot 2050).  
Investering €23m

Op sector- en regio-niveau kunnen corporaties kunnen financieren.

Een waardevolle analyse van de opgave en vanuit normatieve opvatting over de opgave. Corporaties zullen het model door-investeren tot aan het randje van de ratio's.



# WAARDOOR GAAT HET MIS?

Opgaven / middelen benoemt twee maatschappelijke opgaven:

- Tot 2035 bouwen van 378k woningen: groei 36k, achterstand 76k, sloop 126k, verkoop 140k. Per saldo investering €57mrd.
- Tot 2035 verduurzamen en aardgasvrij maken van 686k woningen (de rest tot 2050). Investering €23mrd.

Op sector- en regionaal niveau is dit meer dan wat corporaties kunnen financieren.

Een waardevolle analyse, maar sterk modelmatig en vanuit normatieve opvatting over de opgave. Corporaties zullen niet volgens het model door-investeren tot aan het randje van de ratio's.

Maar wat dan wel?

# DE RENTMEESTER

De corporatie als rentmeester beheert een maatschappelijk vermogen dat is bestemd om duurzaam te voorzien in de woonbehoefte van de doelgroep. Zij kan vreemd vermogen aantrekken met onderlinge borging en met staatssteun (garantie).

Borging en staatssteun leiden tot wet- en regelgeving en extern toezicht.

Vraagt om meer dan financiële continuïteit (niet failliet gaan):

- Duurzaam maatschappelijk presteren (beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit)
- Duurzame instandhouding woningportefeuille

$$t = 0 \rightarrow \infty$$

# DE RENTMEESTER ANTICIPEERT

Vraagstuk van de functionele veroudering:

Een bedrijfsmiddel dat technisch in dezelfde staat wordt gehouden, verliest in de loop van de tijd zijn gebruikswaarde en daarmee zijn bedrijfs- of beleidswaarde.

(zie duurzaam bedrijfsmodel)

De systematiek van toezicht op financiële continuïteit gaat hieraan voorbij:

- Marktwaaarde verhuurde staat
- Memo definities onderhoud en beheer
- Eeuwigdurende exploitatie in beleidswaarde

Vanuit perspectief van de rentmeester is tegengaan functionele veroudering niet minder noodzakelijk dan tegengaan technische veroudering.

# DE RENTMEESTER ANTICIPEERT

Functionele veroudering is het gevolg van verandering:

Ontwikkeling bevolking/ huishoudens van 2020 – 2050:

- Meer 75<sup>+</sup>ers
- Meer eenpersoonshuishoudens, o.a. doordat ouderen blijven wonen
- Meer inwoners met migratieachtergrond, door aanhoudende immigratie

(NIDI & CBS, Bevolking 2050 in beeld: drukker, diverser en grijzer, juli 2020)

Energietransitie van 2020 – 2050:

Van energiezuinig naar klimaatneutraal: isoleren, installatie, bouwkundig

Vraagt om visie op aanpassing van de hele portefeuille. Uitgewerkt in strategie.

Haalbaar??

# DE RENTMEESTER ANTICIPEERT

Strategie op transformatie van de portefeuille wordt vertaald in:

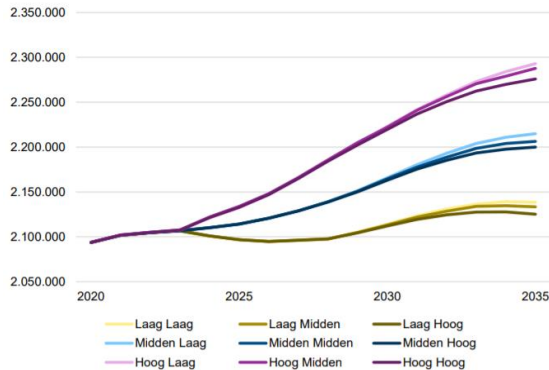
- Investeringsselectie (prioritering) op tactisch niveau vastgoedsturing (assetmanagement)
- Meerjarenbegroting in financiële sturing

# DE RENTMEESTER INTEGREERT EN COMBINEERT

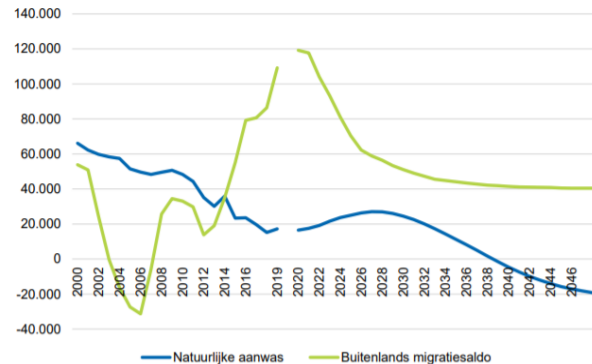
Opgave en middelen: nieuwbouw/sloop/verkoop + verduurzaming is te veel,  
Maar kun je ze 'in elkaar schuiven'?

Meer inwoners met migratieachtergrond, **door aanhoudende immigratie?**

Figuur 5-3: Ontwikkeling zelfstandige DAEB-voorraad per scenario, 2020-2035; bron: Socrates opgaven en middelen



Figuur 2-4: Natuurlijke aanwas en buitenlands migratiesaldo per jaar, 2000-2019 en 2020-2050; bron: CBS (realisatie) en Primos opgaven en middelen (prognose)



# DE RENTMEESTER INTEGREERT EN COMBINEERT

Opgave en middelen: nieuwbouw/sloop/verkoop + verduurzaming is te veel,  
Maar kun je ze 'in elkaar schuiven'?

Meer inwoners met migratieachtergrond, **door aanhoudende immigratie?**

Meer eenpersoonshuishoudens, **o.a. doordat ouderen blijven wonen?**

## 2050: wonen in hofjes en op je 60ste naar school

**Bevolkingsgroei** Over dertig jaar zijn Nederlanders met meer, ouder, diverser en vaker alleen. We wonen op plekken waar je tuin en wasruimte deelt en gaan flexibeler leven.

✓ Karel Berkhout · 10 juli 2020  
Leestijd 4 minuten





# DE RENTMEESTER INTEGREERT EN COMBINEERT

Opgave en middelen: nieuwbouw/sloop/verkoop + verduurzaming is te veel,  
Maar kun je ze 'in elkaar schuiven'?

Meer inwoners met migratieachtergrond, **door aanhoudende immigratie?**  
Meer eenpersoonshuishoudens, **o.a. doordat ouderen blijven wonen?**

Flexibiliteit en slimme combinaties:

- Alert zijn op signalen → reageren
- Sturen in beleid (product, dienstverlening) → stimuleren en initiëren

Bedenk: één persoon in een grote woning met warmtenet heeft nog steeds een grote footprint.

# DE RENTMEESTER INNOVEERT

Verduurzaming: naast eenmalige investeringskosten

- Jaarlijkse **extra onderhoudskosten € 600?**
- Jaarlijkse extra huuropbrengsten € 250



# DE RENTMEESTER INNOVEERT

Verduurzaming: naast eenmalige investeringskosten

- Jaarlijkse extra onderhoudskosten € 600
- Jaarlijkse **extra huuropbrengsten € 250 ?**

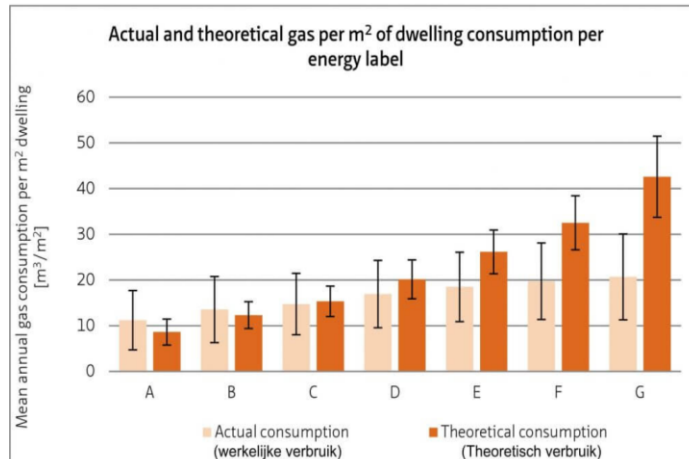
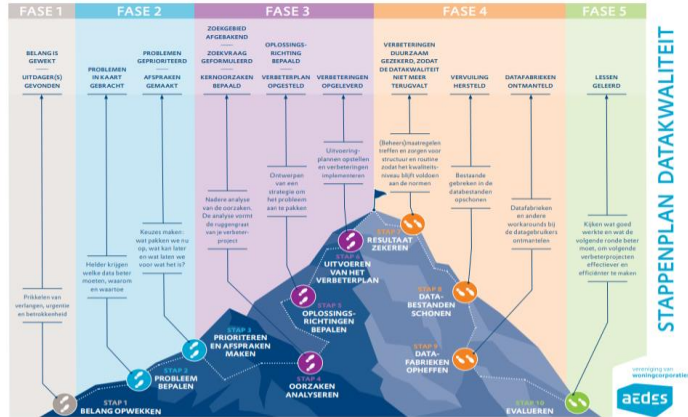


FIGURE 8 Actual and theoretical gas consumption per m<sup>2</sup> of dwelling area per label Bron Majcen 2016



# ROL VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN



Werkgever, Opzichter, [Klankbord](#)

**PORTEFEUILLE-  
STRATEGIE**

**FINANCIËLE  
STURING EN  
BEHEERSING**

**BELEIDSWAARDE**

**DUURZAAMHEID**

**ZORG  
VASTGOED**

**ASSET  
MANAGEMENT**

**IN(RICHTING)  
CONTROL**

**VERANTWOORD  
INVESTEREN**

**INKOMENS-  
REGISTRATIE**



MEER IMPACT MET MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

## Contact opnemen met Finance Ideas

Finance Ideas B.V.  
Kantoor HNK Utrecht  
Weg der Verenigde Naties 1  
3527 KT Utrecht

Telefoon: 030 - 232 0480

Marc Eggermont  
[Marc.eggermont@finance-ideas.nl](mailto:Marc.eggermont@finance-ideas.nl)

