

VTW Regiobijeenkomst Toezicht en Financiën

Tom de Witte, lid Raad van Commissarissen Staedion
Den Haag 17 oktober 2019

Staedion  samen thuis.



Agenda

- Introductie Staedion
- Uitdagingen voor Staedion in regio Haaglanden
- Planning & Control cyclus en Governance Framework Staedion
- Portefeuillestrategie als response op uitdagingen
- Investeringscapaciteit en financieel kader
- Discussiepunten

Portefeuille Staedion 2018 in kengetallen

“Wij maken een eigen thuis bereikbaar met onze bewoners.”

“In 2020 voelen al onze bewoners zich thuis.”

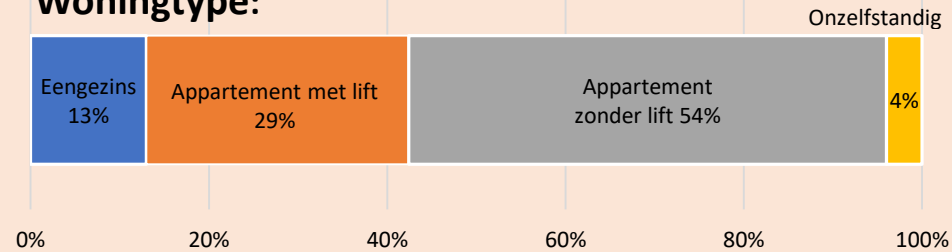
HOGER DOEL

GEWAAGD DOEL

Kengetallen:

- ❖ Staedion heeft circa **36.000** woningen waarvan 97% in Den Haag.
- ❖ Zo'n **1 op de 7** woning in Den Haag is van Staedion. Ons aandeel is ongeveer 45% van de kernvoorraad.
- ❖ Daarnaast verhuren wij **6.300** overige objecten als winkels, bedrijfsruimten en parkeerplaatsen

Woningtype:



Aantal kamers:

- 1 kamer – 5%
- 2 kamer – 21%
- 3 kamers – 35%
- 4 kamers – 27%
- 5 kamers – 10%
- 6 of meer kamers – 2%

Kengetallen huren:

DAEB: 92%
NIET-DAEB: 8%

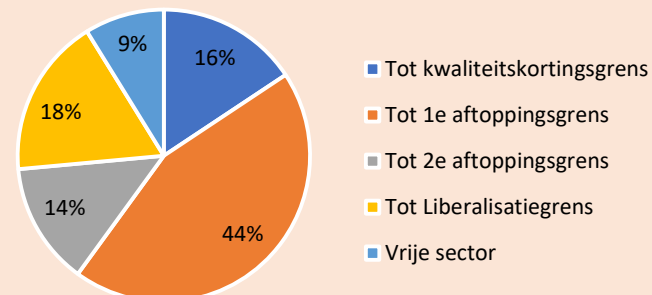
Gemiddelde huur: €539
Huren op 80% van maximaal redelijk

Spreiding portefeuille:

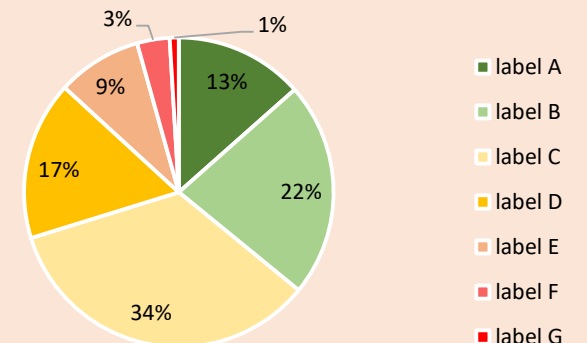
De helft van de woningen bevindt zich in 6 wijken:

Laakkwartier en Spoorwijk, Bouwlust en Vrederust, Centrum, Moerwijk, Ypenburg, Transvaalkwartier

Subsidiabele huurprijzen:

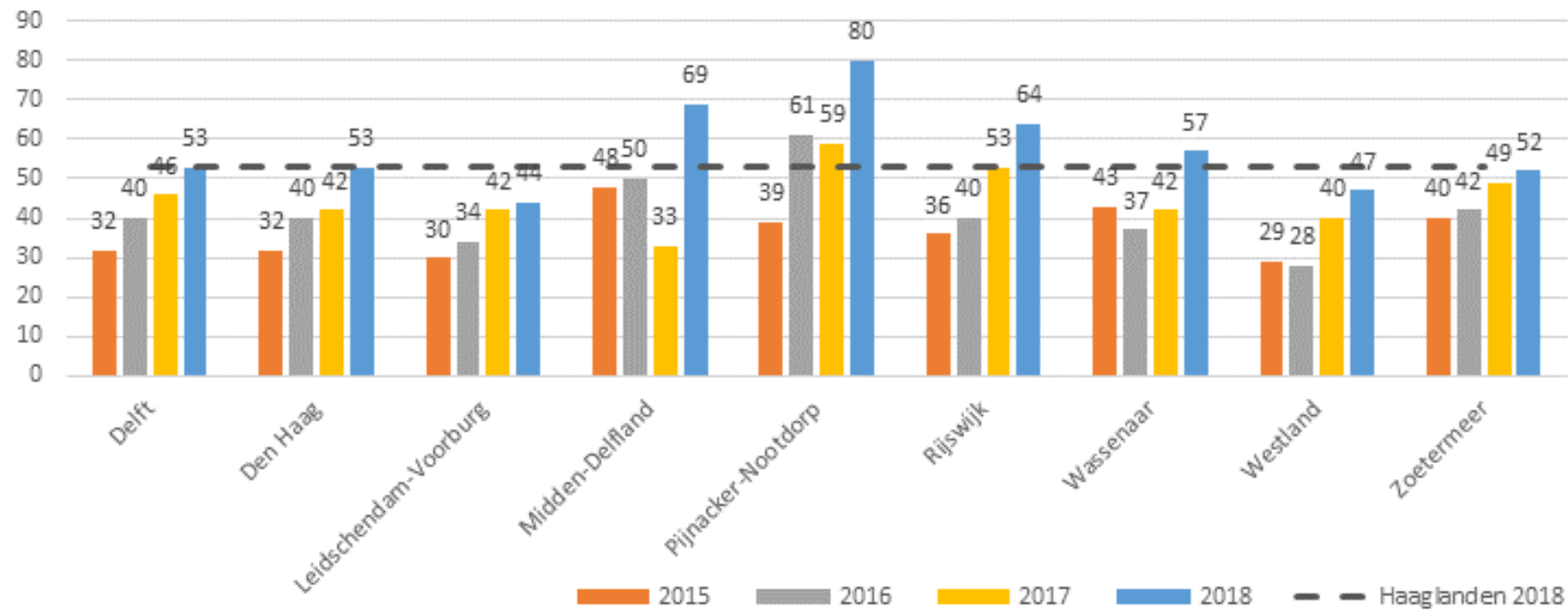


Energielabels:



Illustratie – wachttijden per gemeente

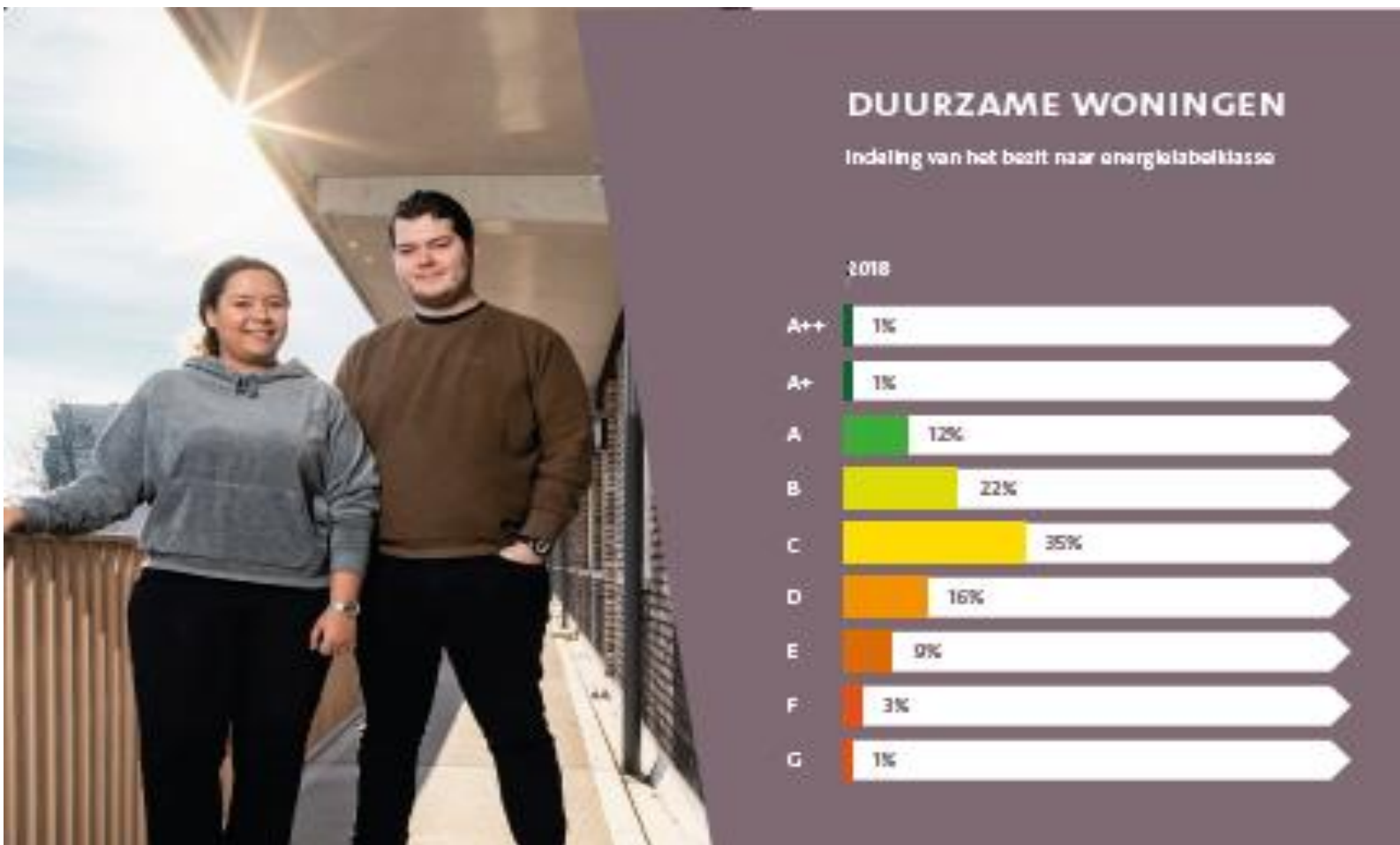
Wachttijdenmonitor per gemeente
(mediane inschrijfduur in maanden)



Kwantitatieve opgave regio Haaglanden

Gemeente	Woning-aantal per 2017	Daeb-bezit corporaties 2017	% Daeb 2017	Woning-aantal per 2025	Daeb-bezit corporaties 2025	% Daeb 2025	Verschil Daeb 2017-2025
Delft	49.933	19.100	38,3	53.393	17.700	33,2	-1.400
Den Haag	256.317	77.612	30,3	272.867	82.460	30,2	4848
Leidschendam-Voorburg	36.426	9.131	25,1	38.526	9.884	25,7	753
Midden Delfland	7.739	1.456	18,8	8.289	1650	19,9	194
Pijnacker-Nootdorp	20.387	3.444	16,9	23.727	4.200	17,7	756
Rijswijk	25.877	8.414	32,5	30.827	9.083	29,5	669
Wassenaar	12.223	3.002	24,6	12.403	3.036	24,5	34
Westland	43.167	8.179	19,0	47.187	11.700	24,8	3521
Zoetermeer	55.639	18.330	32,9	60.969	19.900	32,6	1570
Nog te verdelen					1.200		1.200
Totaal	507.708	148.668	29,3	548.188	160.863	29,5	12.145

Duurzaamheidsopgave Staedion



Portefeuillestrategie Staedion 2018 - 2030



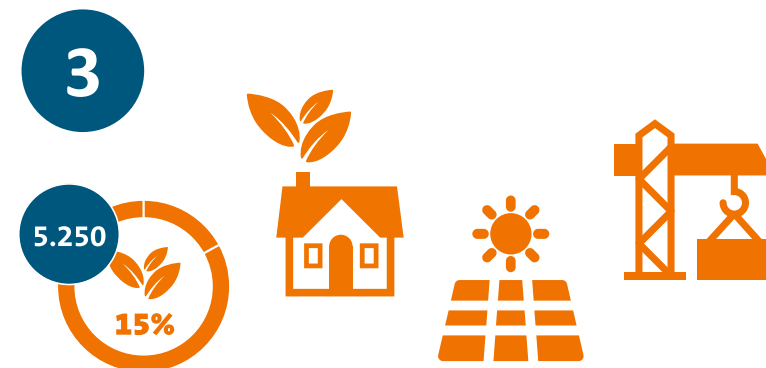
Focus op bestaande voorraad:

- Bij ons huur je een gewoon goede woning
- Wij houden huidige voorraad beschikbaar en betaalbaar
- *Inzet op: 100% basiskwaliteit, E-I > 1,4 en geen F/G's en >= 90% sociaal en >=80% betaalbaar*



Inspelen op schaarste en wijkaanpak:

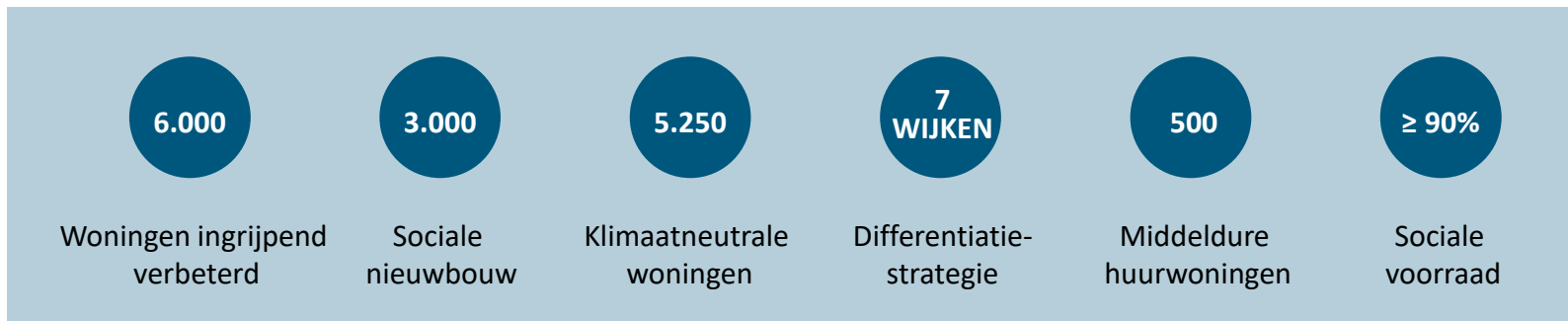
- Bijdrage groei sociale woningmarkt en differentiatie
- Verbeteren leefbaarheid in zeven eenzijdige wijken
- Bedienen specifieke zorg- of huisvestingsvragen
- *Inzet op: groei kernvoorraad, woonconcepten en differentiëren: BOG/MOG, aanvangshuur en middelduur*



Duurzaamheidsambitie waarmaken:

- Wij versnellen naar een toekomstbestendige duurzame vastgoedportefeuille
- *Inzet op: aardgasloos, >= 15% klimaatneutraal en verversing van de portefeuille >= 2%*

Realisatie tot 2030



Vastgoedsturing



Wat doet
Staedion met de
huur? (bron:
kerncijfers
jaarverslag 2018)

WAAR GAAT DE HUUR NAARTOE?

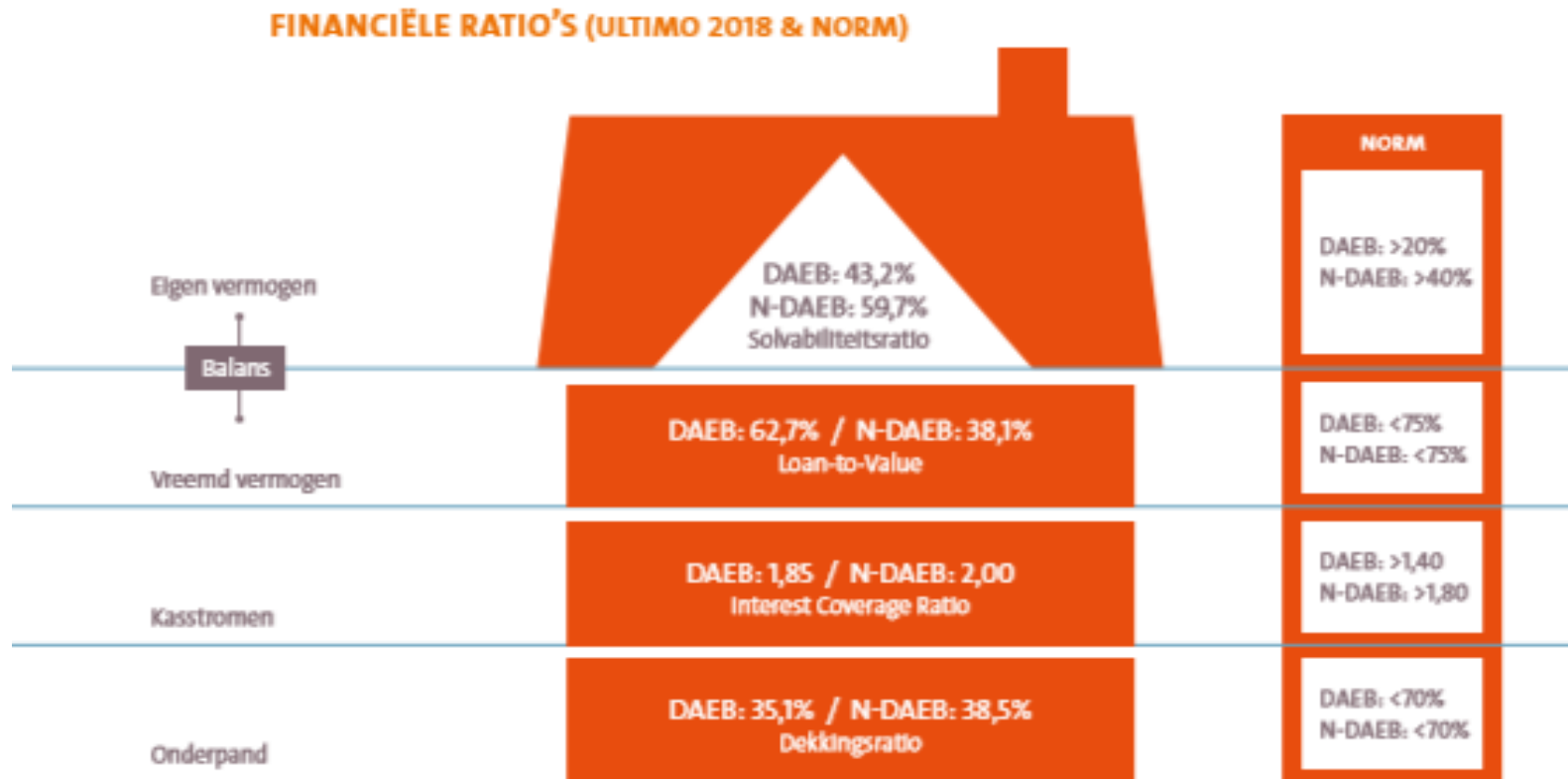
De gemiddelde huur per maand voor een woning bij
Staedion is € 550,-

Huur	€ 550,-
Rentelasten	€ 120,-
Regulier onderhoud	€ 135,-
Groot onderhoud (renovatie)	€ 64,-
Beheer- & algemene kosten	€ 91,-
Nieuwbouwprojecten	€ 62,-
Verhuurdersheffing	€ 48,-
Belastingen & verzekeringen	€ 21,-
Leefbaarheid	€ 9,-

Vermogensspecificatie Staedion (Ultimo 2018)



Financiële ratio's 2018 tov norm



dekkingsgraad o.b.v. marktwaarde
solvabiliteit & loan-to-value o.b.v. beleidswaarde

Financiële ratio's

Financieel kader o.b.v. normen

AW / WSW

		2019	2020	2021	2022	2023
DAEB-tak						
ICR	> 1,40	1,80	1,80	1,84	1,70	1,69
Loan-to-Value (o.b.v. beleidswaarde)	< 75,0% *	72,80%	74,80%	73,80%	74,10%	73,80%
Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde)	> 20,0%	38,30%	38,60%	38,60%	39,40%	40,80%
Solvabiliteit (o.b.v. marktwaarde)	n.v.t.	60,30%	60,50%	60,80%	61,20%	62,00%
Dekkingsratio (o.b.v. marktwaarde)	< 70,0%	39,70%	40,50%	40,20%	40,40%	40,20%

niet-DAEB-tak

ICR	> 1,80	2,88	3,20	3,70	4,78	4,97
Loan-to-Value (o.b.v. beleidswaarde)	< 75,0% *	41,50%	39,00%	35,10%	32,60%	29,40%
Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde)	> 40,0%	52,20%	54,70%	57,80%	59,70%	62,30%
Solvabiliteit (o.b.v. marktwaarde)	n.v.t.	57,20%	59,70%	62,80%	64,60%	67,10%
Dekkingsratio (o.b.v. marktwaarde)	< 70,0%	36,80%	34,40%	30,70%	28,30%	25,40%

Totaal

ICR	> 1,40	1,98	2,02	2,12	2,12	2,10
Loan-to-Value (o.b.v. beleidswaarde)	< 75,0% *	64,50%	65,30%	63,80%	63,30%	62,40%
Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde)	> 20,0%	35,50%	35,60%	35,50%	36,20%	37,40%
Solvabiliteit (o.b.v. marktwaarde)	n.v.t.	59,40%	59,60%	59,80%	60,10%	60,90%
Dekkingsratio (o.b.v. marktwaarde)	< 70,0%	39,20%	39,40%	38,50%	38,20%	37,60%

*) Dit is een voorlopige norm.

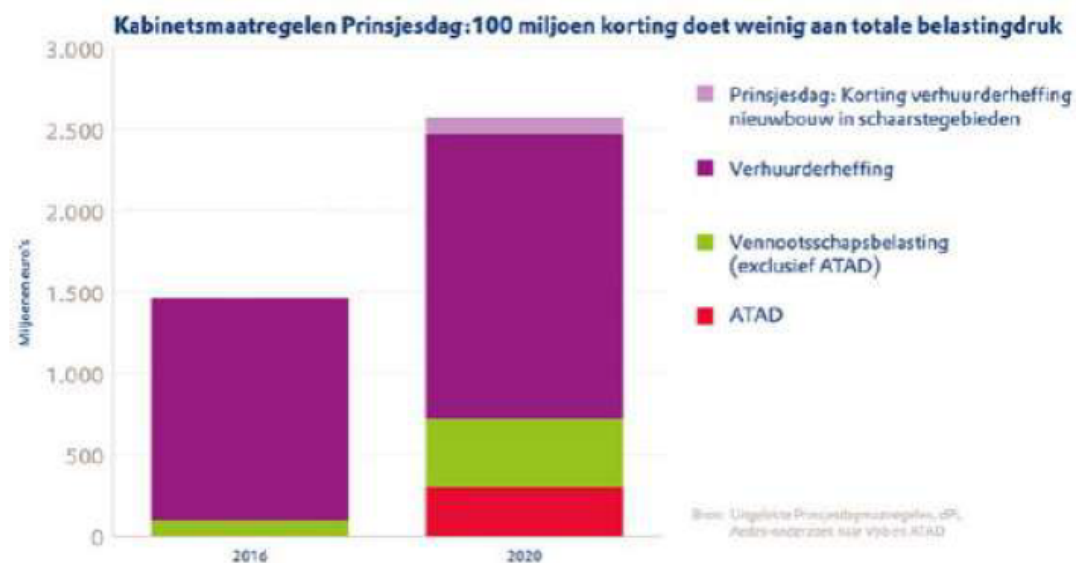
Beperkte Indicatieve Bestedingsruimte

IBW DAEB– Staedion

	2018	2017
Nieuwbouw huurwoningen (Investeringsbedrag)	€ 10,9 miljoen	€ 6,7 miljoen
Woningverbetering (Investeringsbedrag)	€ 9,7 miljoen	€ 5,3 miljoen
Huurmatiging (uitgave)	€ 0,4 miljoen	€ 0,3 miljoen

OVERBELASTING VAN DE CORPORATIESECTOR

- Stijgende lastendruk bij woningcorporaties
- Koppeling verhuurderheffing aan mutatie WOZ-waarde zit de operationele kasstroom onder druk
- Door ATAD is het minder aantrekkelijk te lenen



171%



Discussiepunten Toezicht en Financiën (1)

- Vastgoedsturing: is beleidswaarde bruikbaar voor financiële sturing?
 - Afgeleid van marktwaarde (oneindige exploitatie/niet relevante disconteringsvoet?)
 - Duurzaamheidsmaatregelen onvoldoende gereflecteerd in beleidswaarde
 - Leidt tot hogere waarde dan bedrijfswaarde: meer financieringsruimte. Is het verstandig deze te benutten? Onrendabele investeringen leggen beslag op vermogen.
 - Meer sturen op cashflow dan op LTV?
 - Hebben we voldoende tools om investeringsalternatieven te wegen op volkshuisvestelijk rendement?

Discussiepunten Toezicht en Financiën (2)

- Investeringsruimte van corporaties in grote steden beperkt terwijl juist daar grote opgaven. Investeringsruimte kennen aanzienlijke onrendabele top:
 - Dure bouwgrond
 - Kwaliteitseisen
 - Duurzaamheidsinvesteringen
 - Stijgende bouwkosten
- Hoe vergroten we investeringscapaciteit?
 - Lagere basiskwaliteit?
 - Andere waarderingmethodiek? Ratio's versoepelen?
 - Meer sturen op integrale huurprijs
 - Administratieve lastendruk verlagen
 - Verkopen van niet-Daeb bezit?
 - Innovatieve bouwtechnieken
 - Verlagen verhuurdersheffing/belastingen (ATAD)
 - Nieuwe bouwlocaties toewijzen
 - Verevenen?

Discussiepunten Toezicht en Financiën (3)

- Intensief intern en extern toezicht op financiën en risicomanagement. Agenda van Raad van Commissarissen te veel gefocust op deze gebieden? Toezichtsactiviteiten meer centreren in auditcommissie? Met uitgebreide externe toezicht, intern toezicht meer focussen op volkshuisvestelijke taken/uitdagingen?