

Europa – Stand van zaken

Per 1 januari registreren corporaties de inkomens van nieuwe huurders. Eind december heeft het WSW ook haar nieuwe beleidsregels gepubliceerd en het CFV heeft in de media ook van zich laten horen. Bijna elke dag is er nieuws te vinden over het staatssteundossier in zowel regionale als nationale media. Tijd om de balans om te maken. Wat is de stand van zaken circa 1 maand nadat de ministeriële regeling in werking is getreden.



De uitdagingen

Het arrangeren van ongeborgde financiering wordt voor veel corporaties als een uitdaging gezien. Echter, dit is geen prangend probleem, omdat circa 80% van de corporaties zijn financieringsbehoefte voor 2011 al eind 2010 heeft afgedekt (*Bron: Corporatie Survey Q1 2011*). De hoogte van de ongeborgde financieringsbehoefte is onder meer afhankelijk van de precieze uitkomst van de nieuwe beleidsregel van het WSW. Deze roept inhoudelijk wellicht nog wat vragen op, maar aangezien de effecten van deze nieuwe beleidsregel ingaan na het invullen van dVi 2011, heeft dit voor veel corporaties geen top prioriteit.

Blijvende onduidelijkheden

Een aantal uitwerkingen van de nieuwe staatssteunregels is nog niet geheel duidelijk. In mijn ogen zijn de twee belangrijkste onduidelijkheden de bestedingscontrole en financiering niet-DAEB. Hoe gaat de nieuw op te richten Nederlandse Autoriteit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting controleren dat een Euro die bestemd is voor DAEB activiteiten ook daadwerkelijk alleen wordt uitgegeven aan activiteiten die staatssteun mogen ontvangen?

Daarnaast is nog niet alles duidelijk over de financiering van niet-DAEB activiteiten. Mogen eigen middelen hiervoor worden ingezet? Op de website van het WSW wordt hier wel naar gerefereerd. Dit lijkt erop te duiden dat het WSW een voorstander hiervan is. Wellicht belangrijker is de vraag welke opvattingen Den Haag heeft over de inzet van eigen middelen en vermogen voor de toekomstige niet-DAEB activiteiten. Gaat Den Haag verder dan de staatssteunregels voorschrijven? Belangrijke spelregel hierbij is dat alles wat niet expliciet niet mag, vooralsnog wel mag. De komende maanden zal veel meer duidelijk worden.

Dan maar afwachten?

Afwachten is wellicht nu niet de juiste reactie. Nu al kan een duidelijke analyse worden uitgevoerd van de ongeborgde financieringsbehoefte. Voor 31 januari dienen corporaties de nieuwe dPi te hebben ingediend. In deze dPi dient voor het eerst onderscheid gemaakt te worden tussen DAEB en niet-DAEB. Zowel voor het huidige bezit als voor de toekomstige projecten. Deze gegevens zijn de start voor een analyse naar de behoefte en timing van ongeborgde financiering. Heeft u al in 2011 ongeborgde financiering nodig? Houdt u dan rekening met een doorlooptijd van circa 3 tot 6 maanden.

Daarnaast is de strategische heroriëntatie naar aanleiding van de nieuwe regelgeving van belang. Een corporatie kan niet naar aanleiding van iedere nieuwe regel zijn strategie herijken. Maar het invoeren van de inkomensgrens voor woning tot € 653, heeft een structureel effect op de woningmarkt. Wat betekent dit voor de doelstellingen van uw corporatie? De komende maanden zal dit bij veel corporaties in het bestuurlijk overleg aan de orde komen.

Victor Burger – Senior Adviseur Finance Ideas

Noot voor de lezer: Dit is een maandelijkse bijdrage van een van de docenten bij Finance Ideas Academy. Mocht u meer informatie willen ontvangen over dit onderwerp of als u nog suggesties heeft, dan kunt u contact opnemen met Victor Burger, E victor.burger@finance-ideas.nl of op nummer T 030 – 23 20 480