

Bo-Ex Ondernemingsplan 2012-2016

Samenvatting

Het ondernemingsplan voor de periode 2012 – 2016 is onder sombere verwachtingen tot stand gekomen. Woningcorporaties worden geconfronteerd met sterk afnemende financiële middelen door het instorten van de woningmarkt en het afnemen van het aantal verhuizingen. Daardoor is het aantal verkopen aanzienlijk lager dan voorheen. Verkoop van nieuwbouw is buitengewoon moeilijk geworden. Tegelijk nemen de lasten toe, vooral door heffingen vanuit de overheid. De toch al omstreden reputatie van corporaties heeft nog een extra dreun gekregen door de Vestia affaire. Waarschijnlijk komen nog aanzienlijk meer corporaties in de problemen.

Bo-Ex kan zich aan deze slechte omstandigheden niet onttrekken. Ook Bo-Ex kampt met tegenvallende verkoopresultaten en ziet een bezits- of verhuurdersheffing door de overheid op zich afkomen. Daar komt nog een heffing van het Centraal Fonds Volkshuisvesting boven op.

Ondanks de slechte omstandigheden wil Bo-Ex de ambities zoals neergelegd in de afspraken met de gemeente in "Bouwen aan de Stad" niet opgeven. Om die ambities zoveel als mogelijk en redelijk te kunnen realiseren, moeten prioriteiten scherp gesteld worden. Ook ziet Bo-Ex zich genoodzaakt om scherpere keuzes te maken dan in lange tijd het geval is geweest. Sterker dan ooit kiest Bo-Ex voor het belang van haar huurders met een bescheiden inkomen. Bo-Ex doet dat, door de volgende keuzes te maken.

Bo-Ex stelt de kwaliteit van het beheer van haar woningen voorop. Daarbij gaat het niet alleen om het gewone dagelijks -en mutatie onderhoud, maar ook om de omgang met huurders. Juist ook huurders die extra aandacht nodig hebben. Bo-Ex zal die aandacht zelfs intensiveren, om zoveel mogelijk te voorkomen dat mensen in financiële problemen geraken. En als ze erin terecht komen, hen met advies bijstaan om er weer uit te komen. Tot de kwaliteit van het beheer behoort ook de leefbaarheid in de directe woonomgeving. Bo-Ex blijft ook in de toekomst verder kijken dan de voor- en achterdeur van de woningen, echter zonder de publieke taak van de gemeente over te nemen.

Bo-Ex blijft investeren in de kwaliteit van haar woningvoorraad. Kwaliteitsachterstanden worden weggewerkt. De afgesproken renovaties gaan door; waar sloop verstandiger is, wordt dat doorgezet. Uiteraard binnen de afgesproken besluitvormingsregels, met een doorslaggevende stem voor bewoners.

Bo-Ex blijft inzetten op verduurzaming van haar woningvoorraad. Voor een groot deel van de woningvoorraad wordt deze verduurzaming doorgezet, zonder extra huurverhoging voor de zittende huurder. Het belang van huurder en maatschappij lopen hier gelijk op. De energieprijzen stijgen sterk. Verduurzaming van de woningvoorraad levert een beperking van het energieverbruik op en daarmee een afremming van de stijging van de woonlasten. In veel gevallen profiteert de zittende huurder hier direct van.

Tot slot blijft Bo-Ex de ambitie koesteren om nieuwbouw te realiseren. De woningmarkt in Utrecht vertoont nog steeds grote tekorten. De hoge ambities die de gemeente Utrecht heeft in haar Woonvisie, zal ze niet waar kunnen maken, door de dramatische situatie op de woningmarkt. Daarom is het des te belangrijker, dat Bo-Ex een maximale - maar verantwoorde - inspanning levert, om haar nieuwbouw ambities te realiseren.

De overheid heeft de afgelopen jaren het werkveld van woningcorporaties onder de loep genomen. Onder invloed van commerciële partijen, met een beroep op het Europees Verdrag, is de werkings sfeer waarvoor staatssteun geldt, scherp afgebakend en daarmee het "sociale" werkterrein voor corporaties ingeperkt. De

kern van de corporatie is nu duidelijk neergelegd bij woningen met een huur beneden € 664,66 en huishoudens met een inkomen beneden € 34.085,- (prijsspeil 1-1-2012). Deze grenzen zijn vastgelegd in een beschikking van de Europese Unie en in Nederlandse wetgeving.

Ook heeft de overheid zich bezonnen op de taakvelden waarop corporaties actief zouden mogen zijn. Deze bezinning heeft geleid tot een wetsvoorstel, waarin de domeinen waar binnen corporaties werkzaam mogen zijn - als sociale verhuurder met staatssteun - worden vastgelegd. Ook wordt de gemeente een stevige rol toegekend en wordt gesteld dat de gemeente voor corporaties meer is dan "een stakeholder". Voor het wetsvoorstel lijkt een ruim draagvlak in de Tweede Kamer te bestaan.

Bo-Ex heeft haar missie en visie naast het wetsvoorstel gelegd en de conclusie is, dat die zich uitstekend verhouden tot de werkdomeinen in het wetsvoorstel. Ook de sterke positie van de gemeente betekent voor Bo-Ex geen verandering in oriëntatie. De gemeente is nu ook al de belangrijkste gesprekspartner bij de bepaling van beleid en investeringsprogramma. De nieuwe wetgeving zal dus niet leiden tot koerswijziging van Bo-Ex of tot afstoting van taken e.d.

De woningmarkt is in snel tempo een belangrijk onderwerp van het overheidsbeleid geworden. Jarenlang werd de ontsporing van de woningmarkt door Den Haag verdrongen. Inmiddels kan het vastlopen van de woningmarkt niet langer worden ontkend. Op grond van studies die er liggen, verwacht Bo-Ex dat herstel van de woningmarkt langs twee lijnen zal plaatsvinden. Ten eerste door de hypotheekrente aftrek te beperken. Een eerste aanzet daartoe is inmiddels gezet. Het belangrijkste aspect daarvan is, dat het taboe ("wij tornen niet aan de hypotheek rente aftrek") is doorbroken. Op de tweede plaats zal het Rijk stimuleren dat huren van sociale huurwoningen naar een marktconform niveau zullen worden gebracht. Door deze beweging moeten huurmarkt en koopmarkt weer met elkaar in evenwicht komen. Het Rijk stimuleert deze beweging onder meer door corporaties een heffing op te leggen. Voor het Rijk snijdt het mes dus aan twee kanten: verbetering van de woningmarkt gaat gelijk op met extra inkomsten.

Bo-Ex onderkent dat aanpassing van huren naar een marktconform niveau bijdraagt aan een beter functioneren van de woningmarkt. En een hoger huurniveau maakt het mogelijk de aangekondigde heffing ook werkelijk op te brengen. Doelstelling van het huurbeleid van Bo-Ex is, dat de in overleg met de gemeente geformuleerde ambities financieel worden veilig gesteld. Het ligt dus voor de hand, dat Bo-Ex haar huurbeleid aanpast langs de lijn die door het Rijk is uitgezet. Huren worden voor nieuwe huurders naar een meer marktconform niveau gebracht. Bo-Ex zal gebruik maken van de extra punten die aan het WWS zijn toegevoegd. Ook zal Bo-Ex gebruik gaan maken van de mogelijkheid extra huurverhoging in rekening te brengen bij zittende huurders met een huishoudensinkomen boven € 33.000,-.

Betaalbaarheid voor de doelgroep blijft een belangrijk punt in de afwegingen van Bo-Ex. Met de gemeente is afgesproken, dat Bo-Ex haar aandeel levert in de garantie dat in Utrecht op 31 december 2015 tenminste 44.000 woningen in beheer zijn bij de Utrechtse corporaties met een huur beneden € 664,66 (prijsspeil 1-1-2012). Het aandeel van Bo-Ex daarin bedraagt 7.317 zelfstandige woningen. Bo-Ex zal zich strikt aan deze garantie houden. Waar nodig worden huren bij verhoging afgetopt op € 664,66 om aan de garantie te blijven voldoen. Bovendien zal Bo-Ex voor tenminste 70% van de zelfstandige woningen een huur onder de '2^e aftoppingsgrens' aanhouden – per 1-1-2012 was dat € 561,98. Daarmee blijft een fors deel van het Bo-Ex bezit toegankelijk voor de laagste inkomens.

In de huidige economische crisis nemen diverse lasten voor huishoudens toe. De kans dat huishoudens in financiële problemen geraken, wordt daarmee groter. Bo-Ex wil met het oog op de betaalbaarheid van het wonen niet volstaan met de garantie voldoende betaalbare woningen aan te houden. Bo-Ex wil potentiële

huurders bijstaan in hun afweging of zij een bepaalde woningen gaan huren, of dat wellicht toch beter naar een goedkopere woning kan worden omgezien. En wanneer huurders toch in financiële problemen geraken, helpt Bo-Ex hen in de afweging hoe de woonlasten verlaagd kunnen worden. Bovendien wil Bo-Ex samen met collega corporaties de woonruimteverdeling zo gewijzigd zien te krijgen, dat daarin inkomen en huur weer meer met elkaar in balans wordt gebracht.

Het nieuwe huurbeleid ontziet de zittende huurder. Het beleid komt er op neer dat pas bij mutatie de huur naar een meer marktconform niveau wordt gebracht. Het zal van de woning en de locatie afhangen of dat een beperkte of een stevige aanpassing is. Omdat het bij mutatie gebeurt, kiest de nieuwe huurder voor de betreffende prijs/kwaliteitverhouding. Bij huurders van wie het inkomen van het huishouden boven € 33.000,- ligt, de zogenaamde goedkope scheefwoners, wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheid de huur met meer dan de inflatie te verhogen. Zij zijn dus uitzondering op de regel dat de zittende huurder wordt ontzien.

Met het hierboven omschreven beleid ziet Bo-Ex mogelijkheden haar ambities te realiseren. De vraag daarbij is: kan Bo-Ex zich dat financieel veroorloven zonder dat haar continuïteit in het geding komt. Uiteraard is deze vraag ook beantwoord in het Ondernemingsplan. Uit de financiële doorrekening van het voorgenomen beleid blijkt dat Bo-Ex in principe over voldoende middelen beschikt om het voorgestane beleid daadwerkelijk te realiseren. Dit kan overigens uitsluitend door het invoeren van een nieuw huurbeleid waarbij de mogelijkheden, die de rijksoverheid biedt tot extra huurverhogingen voor huurders met een inkomen boven € 33.000, worden benut.

Bij de doorrekening zijn vele aannames gedaan. Deze aannames zijn vanuit een voorzichtig realistische invalshoek gedaan. Indien belangrijke parameters (sterk) wijzigen kan de uitkomst geheel anders zijn. Daarom zijn een aantal scenario's doorgerekend waarbij de belangrijkste parameters, te weten de inflatie, de rente en de mutatiegraad wijzigen. De financiële mogelijkheden worden met name beïnvloed door het niveau van de inflatie. Een daling van de inflatie met 0,5% heeft al een forse vermogensdaling tot gevolg. Gezien de lage gemiddelde rente op de leningenportefeuille (4%) en de gemiddelde looptijd van 12 jaar is de uitkomst veel minder kwetsbaar voor renteschommelingen.

Ook zal Bo-Ex haar eigen beheer- en exploitatie lasten goed in de gaten houden en waar mogelijk verlagen. Daarbij is – met het oog op de staat van de koopmarkt – geen rekening gehouden met opbrengsten uit verkoop. Bo-Ex heeft wel een verkoopbeleid geformuleerd, gericht op uitbreiding van de verkoopvijver. Meer complexen zijn voor verkoop in aanmerking gebracht. Ze zullen echter pas daadwerkelijk in verkoop worden gebracht, wanneer de markt daar gunstig op lijkt te reageren en wanneer de financiële behoefte groot genoeg is. Op dit moment, de lente van 2012, zijn de omstandigheden dusdanig, dat alleen eengezinswoningen op goede locaties in verkoop worden gebracht. Alleen die zijn momenteel courant genoeg om verkocht te kunnen worden.

Bo-Ex heeft in mei 2012 opnieuw het positieve continuïteitsoordeel van het CFV gekregen: de geprognosticeerde solvabiliteit komt exact overeen met de vereiste solvabiliteit. Marges om de ambities te kunnen realiseren zijn dus eigenlijk niet aanwezig. Bij een kleine ongunstige wijziging in de omstandigheden zou het oordeel niet meer A1 corporatie zijn, maar A2 of lager. Bo-Ex zal daarom voortdurend bewaken of alle parameters stabiel zijn of zich gunstig ontwikkelen. Zo niet, dan zal meteen actie ondernomen moeten worden.

Bo-Ex is er klaar voor.