

NOTITIE

aan Raad van Commissarissen
van Bram Lubbers
datum 3 augustus 2020
betreft Investeringskader ten behoeve van investeringsbeslissingen

Geachte Raad,

Voor u ligt een notitie met een voorstel voor aanscherping van de te hanteren criteria bij investeringsbeslissingen, het zogeheten 'Investeringskader'. In onze ogen is aanscherping van deze criteria noodzakelijk, mede als gevolg van de introductie van het nieuwe waardebegrip 'Beleidswaarde'.

Het investeringskader is een nadere uitwerking van de strategische en financiële toets, zoals beschreven in het investeringsstatuut, en bevat de interne eisen per (type) investering.

Doel corporaties

Corporaties zijn bij uitstek geschikt om onrendabele investeringen te doen, er wordt immers gebouwd voor een sociale doelgroep en daar horen lage betaalbare huren bij. Vanuit deze wetenschap is het niet reëel om voor investeringen, door corporaties gedaan, dezelfde rendementseisen te stellen als particuliere investeerders doen. Rijst de vraag: welke criteria zijn voor corporaties van belang en welk investeringskader kan hier van opgesteld worden?

Uitgangspunten en reikwijdte

Het besluit tot een investering vindt op twee momenten en niveaus plaats.

Op portefeuilleniveau worden binnen het strategisch afwegingskader principebeslissingen genomen op basis van een modelmatige afweging van de volkshuisvestelijke waarde van een complex woningen en het financiële rendement. De modelmatige uitkomsten worden besproken met de beleidsvormende medewerkers binnen WormerWonen en na onderlinge afweging worden keuzes gemaakt over de *strategie* voor de afzonderlijke complexen die worden vastgelegd in het *Strategisch voorraadbeleid* (SvB). Dit SvB, waarin een meerjaren doorkijk wordt gegeven, wordt jaarlijks op de zogenaamde 'heidagen' geactualiseerd in bespreking tussen de beleidsvormende medewerkers, aangepast en vervolgens (1:1) doorgerekend in de *Financiële Meerjarenbegroting* (MJB), die als onderdeel van het *Activiteitenplan* jaarlijks wordt vastgesteld en goedgekeurd door respectievelijk het bestuur en de RvC.

Op projectniveau, worden de investeringsvoornemens uit het SvB in enig jaar geconcretiseerd en uitgewerkt tot een *investeringsvoorstel*. Op het moment dat het investeringsvoorstel wordt opgesteld is veel meer bekend over het project. Bijvoorbeeld over de functionele specificaties, eventueel over de voorlopige vormgeving, de stand van zaken met betrekking tot vergunningen, risico's etc. Het investeringsvoorstel voor een project is dus veel concreter dan de *strategie* zoals die is vastgelegd in het SvB. Het investeringsvoorstel wordt vastgesteld door het bestuur en goedgekeurd door de RvC.

Op basis van het SvB worden in de Meerjarenbegroting zoals gezegd op portefeuilleniveau de toekomstige investeringsprojecten in de tijd weggezet en financieel doorgerekend. Dit gebeurt op basis van de meest actuele prognose. Voor doorrekening van nieuwbouw wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde standaardwoning; een technisch, functioneel en financieel model van een nieuwe eengezinswoning of appartement. In deze doorrekening, wordt voor zeer ingrijpende maatregelen voor bestaande woningen (investeren), gekozen voor de variant sloop/nieuwbouw. Op portefeuilleniveau kan van dergelijke projecten immers nog geen deugdelijke afweging tussen renovatie of sloop/nieuwbouw gemaakt worden, en dan is het doorrekening van de variant sloop/nieuwbouw de meest veilige optie (meeste impact op de financiële ratio's).

Zodra een project concreet wordt en een investeringsvoorstel wordt opgesteld, zal op projectniveau alsnog een definitieve (financiële) afweging worden gemaakt tussen renovatie of sloop/nieuwbouw.

Standaardwoning als vertrekpunt

WormerWonen heeft jaren geleden de ‘Standaardwoning’ gedefinieerd en jaarlijks ge-update. Het Programma van Eisen beschrijft de technische eigenschappen van de woningen die WormerWonen wil bouwen en exploiteren. Op basis van deze technische kenmerken zijn de financiële gegevens berekend (denk aan marktwaarde in verhuurde staat, huurprijs, investeringskosten, etc.). Deze gegevens samen vormen de standaardwoning. Deze vormt de basis voor de meerjaren doorrekening van de toekomstige nieuwbouwinvesteringen op portefeuilleniveau en een ijkpunt voor de beoordeling van afzonderlijke projecten op projectniveau.

Zodra een specifiek project concreter wordt en verder wordt uitgewerkt, kan het gebeuren dat om moverende redenen op punten wordt afgeweken van de standaard woning. Denk bijvoorbeeld aan het aantal kamers per woning, wel of geen lift, grootte van de woning, etc. Met als gevolg dat de (financiële) normen van de standaard woning niet meer één-op-één te gebruiken zijn voor die investering. Hoe dienen we hier mee om te gaan en welke criteria zijn van belang bij een investeringsbeslissing? De in dit kader beschreven beoordelingscriteria kunnen zowel op de standaardwoning als op een afwijkend product toegepast worden.

Te hanteren beslissingscriteria investeringsbeslissing op projectniveau.

In bijlage 1 zijn onderstaande criteria opgenomen in een investeringskader. Bij een voorgenomen investeringsbeslissing op projectniveau zal de organisatie dit investeringskader invullen en na besluit van de bestuurder dit voorstel voorleggen aan de Raad, opdat de Raad haar goedkeuring (of niet) kan geven aan de voorgenomen investering.

Als kader voor een investeringsbeslissing stellen wij de volgende 7 criteria voor. Criteria 1 en 2 zien toe op het portefeuillebeleid (past de voorgenomen investering daar in?) en de overige criteria zijn project specifiek. Daarnaast worden sommige normen als harde grens gehanteerd en sommige als signaalwaarde. Het kan namelijk voorkomen dat een project niet aan een criterium voldoet, maar dat om andere (bijvoorbeeld volkshuisvestelijke) redenen toch besloten kan worden om het project uit te gaan voeren. Bij criteria waar in onze ogen een kleine beredeneerde afwijking van de norm mogelijk is, wordt dit criterium als signaalwaarde benoemd.

1. Bijdrage aan portefeuillebeleid (signaalwaarde)

Signaalwaarde: Een project kan niet altijd aan alle eisen van de wensportefeuille voldoen.

Eén van de belangrijkste criteria voor een investering is in hoeverre de investering bijdraagt aan het bereiken van de wensportefeuille, zoals gedefinieerd in het Strategisch Voorraad Beleid. Past de investering binnen de volkshuisvestelijke opgave en de doelstelling van WormerWonen? Bij dit criterium dient de voorgenomen investering afgezet te worden tegen het voorgenomen Strategisch Voorraad Beleid en de prestatieafspraken met de gemeente. Indien de voorgenomen investering hier in is opgenomen, dan is dit criterium eenvoudig te beoordelen. Is dit niet het geval, dan rijst de vraag of de voorgenomen investering een positieve aanvulling is op het voorgenomen beleid en past binnen de gemaakte prestatieafspraken.

De gedefinieerde wensportefeuille 2028 luidt als volgt:

- Energieindex gemiddeld 0,93 (label A);
- Conditie score NEN 2767 gemiddeld niveau 2;
- Minimaal 1950 sociale huurwoningen in Wormerland en 208 in Zaanstad, uitbreiding wenselijk;
- 75% huurwoningen met huur < aftoppingsgrenzen;

- Beperkte afname eengezinswoningen;
- Minimaal 40% nulredenwoningen.

2. Continuïteit WormerWonen gewaarborgd (harde grens)

Harde grens: De continuïteit van WormerWonen mag door een investering niet in gevaar komen.

Een voorgenomen investering mag niet leiden tot een gevaar van de continuïteit van WormerWonen. Een afzonderlijke investering mag (en is) onrendabel zijn, omdat gebouwd wordt voor onze doelgroep. Maar om met een metafoor te spreken, de onrendabele investering mag de drijvende spons niet onder water trekken. Deze toets wordt gedaan door de voorgenomen investering op te nemen in de meerjarenbegroting (als deze daar nog niet in staat). Uitgangspunt is dat de financiële ratio's vanuit de meerjarenbegroting moeten voldoen aan de normen gesteld in het gezamenlijk beoordelingskader van het Aw/WSW. Deze normen zijn per 2020: ICR minimaal 1,4 DAEB en 1,8 Niet-DAEB, Solvabiliteit op beleidswaarde minimaal 15% DAEB en 40% Niet-DAEB, Loan-to-Value op beleidswaarde maximaal 85% DAEB en 75% Niet-DAEB, Dekkingsratio en Onderpandratio WSW maximaal 70% DAEB en Niet-DAEB. In bijlage 3 zijn deze ratio's overzichtelijk weergegeven.

Indien een voorgenomen investering reeds is opgenomen in de goedgekeurde meerjarenbegroting, dan is de beoordeling van dit criterium eenvoudig. Is de voorgenomen investering echter nog niet in de meerjarenbegroting opgenomen, dan wordt deze bij de investeringsbeslissing alsnog doorerekend in de meerjarenbegroting om de impact op de diverse ratio's zichtbaar te maken.

3. Bouwkosten marktconform (harde grens)

Harde grens: Bouwen boven de marktprijs wordt niet toegestaan.

WormerWonen toetst de stichtingskosten van de door haar voorgenomen investering. Deze toets is doorgaans tweeledig. Enerzijds wordt een bouwproject in de regel bij meerdere bouwers/ontwikkelaars aanbesteed en zal de marktconformiteit in de aanbesteding tot uitdrukking komen. Anderzijds wordt de te verwachten bouwpreis voor de aanbesteding getoetst door een extern calculatiebureau of deskundig architectenbureau.

4. Stichtingskosten niet boven leegwaarde (harde grens)

Harde grens: Bouwen voor een prijs boven de leegwaarde wordt niet toegestaan.

WormerWonen doet geen investering die hoger is dan de waarde van die investering op de markt. Met andere woorden, de totale investering mag niet hoger liggen dan de maximale opbrengstwaarde. De maximale opbrengstwaarde is de leegwaarde, welke voor ieder investeringsvoorstel op projectniveau zal worden bepaald door een erkend taxateur. Afhankelijk van de gekozen aanbestedingsmethodiek vindt deze toets plaats bij het investeringsbesluit (leegwaarde op basis van ontwerp, indien dit ontwerp als leidend meegegeven wordt bij de aanbesteding), dan wel bij het realisatiebesluit (leegwaarde van de winnende inschrijving, indien de aanbidders onder bepaalde voorwaarden een eigen ontwerp mogen indienen).

5. Rendement (signaalwaarde)

Signaalwaarde: Indien een project (net) niet aan de rendementseis voldoet, kon om moverende redenen (volkshuisvestelijk, huidige marktprijs, etc.) toch besloten worden het project uit te voeren.

De rendementseis die gehanteerd wordt, is de IRR op basis van beleidswaarde. Hierbij wordt uitgegaan van de kasstromen die WormerWonen, conform haar beleid, verwacht te realiseren. De IRR wordt bij vervangende

nieuwbouw berekend inclusief inbrengwaarde van de sociale grondprijs, maar exclusief sloopkosten en opstalwaarde van de huidige opstal. Op deze manier heeft het rendement puur en alleen betrekking op de investering van het te realiseren project en niet op de oude opstallen (indien aanwezig). Het niet meenemen van de opgeofferde waarde in de rendementsberekening is volgens Finance Ideas goed verdedigbaar, omdat de basisafweging renovatie of sloop/nieuwbouw in een eerder stadium is gemaakt. De boekhoudkundige vernietiging van de waarde van de huidige opstal is een onvermijdelijk gevolg van de gemaakte keuze voor sloop/nieuwbouw. De rendementstoets heeft op dit moment de doelstelling om een doelmatige uitvoering van het project te monitoren, niet om verschillende varianten met elkaar te vergelijken.

De norm waar tegen de IRR van het project wordt afgezet is de IRR van de standaard woning. Naast het feit dat de standaard woning bij toekomstige nog te definiëren projecten wordt ingerekend in de Meerjarenbegroting en toetsing aan deze norm derhalve plausibel is, kan door middel van de IRR-toets ook een project die in uitvoering afwijkt van de standaard woning vergeleken worden met de norm.

6. Maximale onrendabele top per type woning (signaalwaarde)

Signaalwaarde: Indien een project (net) niet aan maximale onrendabele top voldoet, kon om moverende redenen (volkshuisvestelijk, huidige marktprijs, etc.) toch besloten worden het project uit te voeren.

Normaal gesproken kent elke voorgenomen investering een onrendabele top. Hierbij is de marktwaarde in verhuurde staat lager dan de (verwachte) investering. De reden dat bij dit criterium naar de marktwaarde in verhuurde staat wordt gekeken en niet naar de beleidswaarde, is dat de onrendabele top op basis van marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening verwerkt dient te worden.

Een bijzondere situatie doet zich voor bij een sloop/nieuwbouw investering. Deze kent een andere onrendabele top dan een nieuwbouwinvestering op een stuk kale grond, of dan een aankoopinvestering. Bij sloop/nieuwbouw wordt namelijk ook de marktwaarde van de huidige opstallen 'vernietigd'. Het is goed om bij dergelijke investeringsbeslissingen deze 'opofferingswaarde' inzichtelijk te maken. Nog beter zou het zijn om hier een norm voor vast te stellen: welke waarde zijn wij bereid te vernietigen, of anders geformuleerd, op te geven voor het maatschappelijke belang? Analyse op het huidige bezit van WormerWonen en een recent afgerond sloop/nieuwbouw project wijst echter uit dat geen duidelijke norm voor deze inbrengwaarde gedefinieerd kan worden. In bijlage 2 wordt dit in beeld gebracht. Met deze wetenschap wordt voorgesteld om deze 'opofferingswaarde' **niet** als norm mee te nemen in het investeringskader, maar **wel** inzichtelijk te maken bij sloop/nieuwbouw projecten. Als opofferingswaarde geldt de beleidswaarde van het te slopen complex. Van het verschil tussen de marktwaarde (gepresenteerd in de jaarrekening op de balans) en de beleidswaarde had de corporatie immers reeds geaccepteerd dat deze niet gerealiseerd zou worden.

Resumerend houdt bovenstaande in dat, ongeacht het type investering (sloop/nieuwbouw, grondaankoop + nieuwbouw of aankoop bestaande woning van nieuwbouwkwaliteit), de norm voor de maximale onrendabele top gelijk is. Wel is er een verschil in normen tussen de twee type woningen, voor een appartement geldt een andere norm dan voor een eengezinswoning.

De standaard woning kent een verwachte investeringssom en marktwaarde in verhuurde staat, wat een verwachte onrendabele top oplevert. Deze financiële cijfers worden jaarlijks geactualiseerd, daarover later meer. De onrendabele top van een voorgenomen investering mag niet groter zijn dan die van de standaard woning. De norm voor maximale onrendabele top wordt uitgedrukt in een norm per m², om ook investeringen in eenheden die in grootte afwijken van de standaard woning te kunnen toetsen.

7. Risicoanalyse (harde grens)

Harde grens: Bij een project mogen geen grote risico's in de risicobeoordeling voorkomen.

Als zevende en laatste criterium worden bij een voorgenomen investering de verschillende projectrisico's in kaart gebracht. Per risico, variërend van verhuurbaarheid tot aanbestedingsrisico wordt de waarschijnlijkheid ingeschat. In bijlage 4 zijn de diverse projectrisico's weergegeven.

Updaten standaard woning

De financiële kenmerken van de standaard woning worden jaarlijks ge-update. Tot op heden vond deze update plaats gelijktijdig met het vaststellen van de meerjarenbegroting, in Q4 van enig jaar. Op dat moment is het nieuwe handboek waardering marktwaarde nog niet beschikbaar, en is bij een voorgenomen investering aan het begin van het daaropvolgende jaar een tussentijdse update van de standaard woning noodzakelijk om de voorgenomen investering tegen af te zetten. Voorgesteld wordt dan ook om de update van de financiële kenmerken van de standaard woning aan het begin van het jaar te laten plaatsvinden, gebruikmakend van het meest actuele handboek en inflatiecijfers. Deze update kan gedurende het gehele jaar gebruikt worden en hoeft niet meer tussentijds te worden vernieuwd.

Tussenstap sloop vervangende nieuwbouw of renoveren.

Zoals gezegd, wordt in de meerjarendoorrekening op **portefeuilleniveau** voor zeer ingrijpende maatregelen voor bestaande woningen (investeren), voorzichtigheidshalve gekozen voor de variant sloop/nieuwbouw. Op **portefeuilleniveau** kan van dergelijke projecten immers nog geen deugdelijke afweging tussen renovatie of sloop/nieuwbouw gemaakt worden, en dan is het doorrekenen van de variant sloop/nieuwbouw de meest veilige optie (meeste impact op de financiële ratio's).

Voordat een project in een investeringsvoorstel ter besluitvorming en goedkeuring aan het bestuur en de RvC wordt aangeboden, wordt het nader uitgewerkt. Bij projecten waarin op basis van het SVB een keuze gemaakt dient te worden tussen sloop/nieuwbouw of (ingrijpende) renovatie wordt een **tussenstap** gemaakt.

Beide opties worden in deze **tussenstap** financieel en inhoudelijk beoordeeld.

De keuze tussen sloop/nieuwbouw en renovatie is nooit alleen financieel (anders wordt er nooit meer sloop/nieuwbouw toegepast), maar zeker ook kwalitatief van aard. Zo spelen veel andere zaken een rol, zoals de technische staat van de fundering, het ontwikkelingspotentieel in desbetreffende wijk (differentiatie, leefbaarheid), etcetera. Vragen die bij deze afweging tussen beide opties tevens beantwoord moeten worden zijn (niet limitatief):

- Zijn wij bereid een fors bedrag aan renovatie in een woning te stoppen die op houten funderingspalen staat?
- Kunnen wij met een renovatie de duurzaamheidsdoelstelling CO2-neutraal in 2050 halen?
- Laten we bij renovatie een opportunity voor differentiatie en of verdichting in de wijk liggen?

De financiële beoordeling vindt plaats op grond van een GREX/VEX opgesteld op basis van de principeverkaveling en differentiatie naar financieringscategorieën van het (dan nog) ruwe plan. Voor beide opties, worden **alle** in dit investeringskader genoemde afwegingen gemaakt. **Daarnaast** wordt in het financiële gedeelte van deze **tussenstap** een extra element in beschouwing genomen en dat is het marginale (delta) rendement van beide opties.

In deze tussenstap wordt dus beleidsmatig op grond van brede overwegingen een definitieve keuze gemaakt voor sloop/nieuwbouw dan wel (ingrijpende) renovatie. Voor de gekozen optie wordt, na verdere uitwerking, uiteraard het gebruikelijke investeringsvoorstel op **projectniveau** opgesteld ten behoeve van het finale investeringsbesluit.

8. De marginale (Delta) IRR (signaalwaarde)

Signaalwaarde: vergelijking Delta rendement van twee opties.

Voor de financiële vergelijking tussen sloop/nieuwbouw en een hoogwaardige renovatie worden in de **tussenstap** beide opties vergeleken en wordt tevens voor beide varianten de marginale IRR berekend. Hierbij wordt gebruikgemaakt van de incrementele methode, ook wel deltamethode genoemd. Hierbij wordt alleen gekeken naar de wijziging in kasstromen tussen de oude en de nieuwe situatie. In de praktijk komt het er op neer dat bij de variant sloop/nieuwbouw een investering van ruim 200k + sloopkosten huidige opstal benodigd is om een extra positieve kasstroom te realiseren van enkele tientallen euro's per maand. Bij een hoogwaardige renovatie zal de investering doorgaans lager zijn, en de extra positieve kasstroom wellicht ongeveer hetzelfde als bij sloop/nieuwbouw. Deze rendementsvergelijking maakt goed inzichtelijk wat het (negatieve) rendement is van beide investeringen. De uitkomst zal (bijna) altijd zijn dat het rendement van de renovatie minder negatief is dan het rendement van sloop/nieuwbouw, omdat bij de bepaling van de markt- en beleidswaarde levensduur geen (zelfstandige) rol speelt.

Tot slot

In bijlage 5 is de standaard woning 2019 weergegeven.

Gevraagd besluit

- a) In te stemmen met het beschreven investeringskader;
- b) In te stemmen met het moment van updaten van de standaard woning, zijnde in Q1 van enig jaar.

Bijlage 1 Investeringskader

Onderstaand wordt het investeringskader 2019 weergegeven, waarbij de kolom 'Beoordeling' en 'Toelichting' fictief zijn ingevuld ter illustratie.

Investeringskader 2019

Toetsingsitem	Criterium / norm	Beoordeling	Toelichting
1. Bijdrage portefeuillebeleid	* Energie index gemiddeld 0,93	✓	EI nieuwe woningen is 0,2
	* NEN score gemiddeld een 2	✓	NEN score nieuwe woningen is 1
	* Handhaving (uitbreiding wenselijk) sociale huurwoningen	✓	Door verdichting toename van 25 vhe
	* 75% sociale huurwoningen met huur < aftoppingsgrens	✓	Ruim 80% van nieuwe woningen hebben huur onder aftoppingsgrens
	* Beperkte afname eengezinswoningen	✓	Sloop van 10 egw, realisatie van 35 app
	* Minimaal 40% nultredenwoningen	✗	35% van te realiseren app zijn rolstoeltoegankelijk
2. Continuïteit WormerWonen	DAEB: ICR $\geq 1,4$; LTV $\leq 75\%$; Solv. $\geq 20\%$; Dekkingsratio $\leq 70\%$	✓	Project reeds opgenomen in MJB
	Niet-DAEB: ICR $\geq 1,8$; LTV $\leq 75\%$; Solv. $\geq 400\%$; Dekkingsratio $\leq 70\%$	✓	Nvt, project bevat alleen DAEB eenheden
3. Marktconformiteit bouwkosten	* Totstandkoming prijs o.b.v. meervoudige aanbesteding	✓	Aanbesteding met 3 aannemers
	* Bouwprijs/aanneemsom $\leq$ prijsstoets extern calculatiebureau	✓	Aanneemsom € 5 mio, prijsstoets € 5,2 mio
4. Stichtingskosten	* Stichtingskosten $\leq$ getaxeerde leegwaarde	✓	Leegwaarde ligt 15% boven stichtingskosten
5. Onrendabele top	* Eengezinswoning: ORT/m ² $\leq$ € 200,-	✓	Nvt, project bevat alleen appartementen
	* Appartement ORT/m ² $\leq$ € 931,-	✗	ORT/m ² is € 950,-
6. Rendementseis	* Eengezinswoning: IRR $\geq -0,8\%$	✓	Nvt, project bevat alleen appartementen
	* Appartement: IRR $\geq -2,7\%$	✓	IRR project betreft -2,0%
7. Projectrisico's	Investering $\neq$ onverantwoorde risico's	✓	xxx

Algehele conclusie:

Op basis van de beoordeling van bovenstaande criteria wordt een algehele conclusie en voornemen geformuleerd en ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad.

N.B.: Inmiddels hebben Aw/WSW wijzigingen doorgevoerd in de (normering van) de financiële ratio's. Vanzelfsprekend worden die wijzigingen doorgevoerd in het geldende investeringskader.

Bijlage 2 Analyse norm inbrengwaarde

Tijdens de auditcommissie van oktober 2019, waarin het concept investeringskader is besproken, is er gediscussieerd over de inbrengwaarde bij sloop/nieuwbouw projecten en een bijbehorende norm. Daarbij kwam het project Spatter-Fortuinstraat naar voren als leidraad.

Spatter-Fortuinstraat

De marktwaarde van dit complex ten tijde van sloop was € 3.3 miljoen. We hebben dus € 3,3 miljoen 'geschonken' aan de maatschappij.

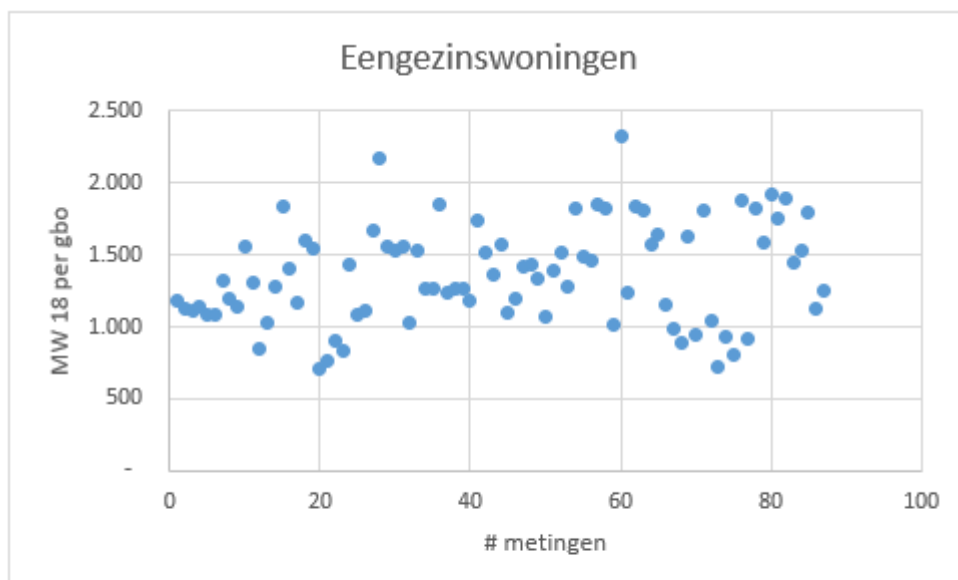
De totale m2 gbo van de 48 gesloopte appartementen was 3.092, wat betekent dat de gemiddelde marktwaarde per gbo € 1.067,- is.

Dit zou als norm gehanteerd kunnen worden. Maar kijken we verder, dan lijkt dit niet een juiste norm.

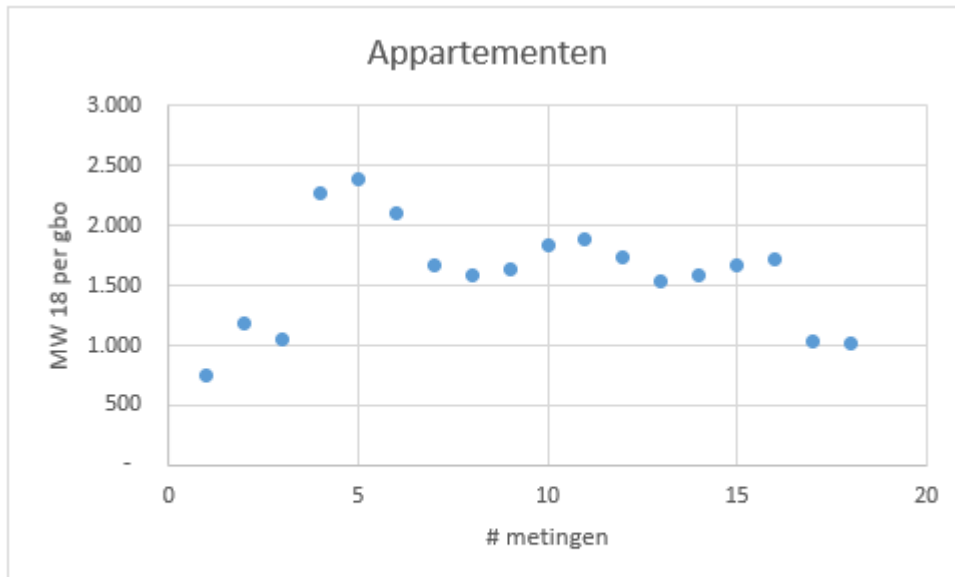
Te slopen woningen, leeftijd > 50 jaar

De woningen die wij slopen, hebben (normaal gesproken) een leeftijd van 50+ jaar. Om tot een betrouwbare norm per type woning te komen, kunnen we ook kijken wat de marktwaarde per gbo is van ons bezit met een leeftijd van 50 jaar.

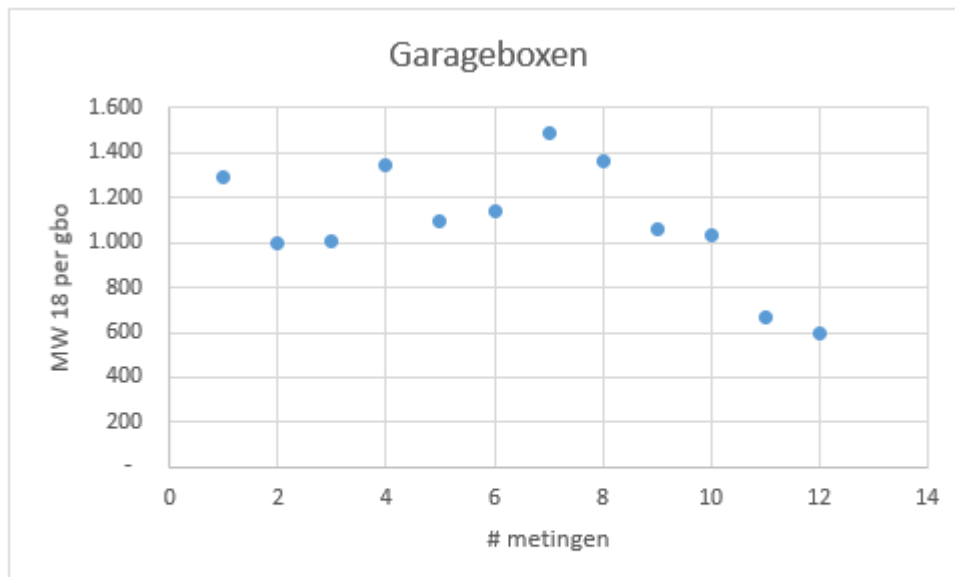
Voor ons bezit ultimo 2018, met marktwaarde 2018, komt daar het volgende uit:



WormerWonen heeft ultimo 2018 in totaal 87 waarderingscomplexen (egw) met een bouwjaar tot 1970. De marktwaarde per gbo varieert van € 710,- tot € 2.325,-, met een gemiddelde van € 1.366,-.



WormerWonen heeft ultimo 2018 in totaal 18 waarderingscomplexen (app) met een bouwjaar tot 1970. De marktwaarde per gbo varieert van € 745,- tot € 2.396,-, met een gemiddelde van € 1.592,-.



WormerWonen heeft ultimo 2018 in totaal 12 waarderingscomplexen (garages) met een bouwjaar tot 1970. De marktwaarde per gbo varieert van € 596,- tot € 1.488,-, met een gemiddelde van € 1.090,-.

Uit deze exercitie blijkt eigenlijk wat tijdens de vergadering al werd uitgesproken: een norm bepalen op complexniveau terwijl gewaardeerd wordt gebruikmakend van de basisversie is niet toereikend. Voor elk type eenheid geldt dat er niet een duidelijk gemiddelde is, de waarden van de diverse complexen liggen ver uit elkaar.

Bijlage 3 Financiële ratio's gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW

Ratio	DAEB	Niet-DAEB	Enkelvoudig / geconsolideerd	Onderpand WSW
Continuïteitsratio's:				
ICR	1,4	1,8	1,4	
LTV	85%	75%	85%	
Solvabiliteit	15%	40%	15%	
Discontinuïteitsratio's:				
Dekkingsratio	70%	70%	70%	
Onderpandratio (WSW)				70%

In bovenstaande figuur staan de ratio's en grenswaarden samengevat. De beoordeling van de financiële continuïteit is gericht op:

- Liquiditeit (ICR): creëert de corporatie op korte en middellange termijn voldoende kasstromen om aan haar liquiditeitsverplichtingen te voldoen?
- Vermogen (LTV/Solvabiliteit): is er – nu en in de toekomst – voldoende vermogen beschikbaar om de huidige verplichtingen en mogelijke risico's op te vangen?

De beoordeling op discontinuïteit is gericht op:

- Onderpand (Dekkingsratio/Onderpandratio): is de waarde van het onderpand voldoende om in een situatie van (dreigende) discontinuïteit aan de financiële verplichtingen te voldoen?

Bijlage 4 Projectrisico's

Doelrisico

Dit is het risico, dat het doel van een project of programma lopende het project om goede, maar vaak niet uitgesproken laat staan gedocumenteerde redenen, wijzigt. Dit kan aan het einde van een project tot vervelende verrassingen leiden, omdat belanghebbenden en toezichthouders dan kunnen constateren dat hun doelen niet, of niet tegen de gestelde voorwaarden, zijn gerealiseerd.

Politiek risico

Dit is het risico dat er politiek geen (blijvende) steun is voor het project, wat zich kan uiten in een wisselende (afnemende) bereidheid om het project publiekrechtelijk te steunen. Om dit risico te vermijden, worden aan de start van het project vaak intentie- en samenwerkingsovereenkomsten gesloten.

RO risico

Dit is het risico dat voorgenomen plannen om redenen van ruimtelijke ordening of verwante procedures niet of niet tijdig kunnen worden gerealiseerd.

Financieringsrisico

Dit is het risico, dat de voorgenomen plannen niet kunnen worden gefinancierd.

Subsidierisico

Dit is het risico dat subsidies waarmee in de begroting is gerekend uiteindelijk niet (volledig) worden verkregen.

Aanbestedingsrisico

Dit is het risico dat niet kan worden aanbesteed voor het bedrag dat begroot is.

Aanneemrisico

Dit is het prijs(stijging)risico na aanbesteding.

Insolventierisico

Dit is het risico, dat de ondernemer die voor WormerWonen woningen realiseert, gedurende de uitvoering van het project niet langer aan zijn verplichtingen kan voldoen, waardoor de bouw niet (tijdig) wordt voltooid.

Voortgangrisico

Dit is het risico dat een project niet conform planning wordt uitgevoerd.

Afzetrisico

Dit betreft het risico dat in het project opgenomen huurwoningen niet worden verhuurd.

Huurprijsrisico

Dit is het risico dat de gerealiseerde huurwoningen niet tegen de in de begroting opgenomen huren kunnen worden verhuurd.

Kwaliteitsrisico

Dit is het risico dat de door de ondernemer gerealiseerde woningen niet voldoen aan de verwachtingen.

Resume projectrisico's

	klein		gemiddeld		groot	
Doelrisico						
Politiek risico						
RO risico						
Financieringsrisico						
Subsidierisico						
Aanbestedingsrisico						
Aanneemrisico						
Insolventie risico						
Voortgangrisico						
Afzetrisico						
Huurprijsrisico						
Kwaliteitsrisico						

Bijlage 5 Standaard woning 2019

Voor de update van de standaard woning naar prijspeil 2019 is de standaard woning 2018 als uitgangspunt genomen. Daarop zijn de volgende aanpassingen gedaan:

- De marktwaarde in verhuurde staat is bepaald op basis van handboek 2018 (was 2017);
- De stichtingskosten zijn met de bouwindex 2019 verhoogd, zijnde 5,9% (conform bouwindex 2019 opgenomen in het handboek 2018);
- De WOZ-waardes van de referentiewoningen zijn ge-update naar prijspeil 1-1-2018 (=WOZ 2019).

Deze aanpassingen resulteren in de volgende financiële normen van de standaard woning 2019:

Standaard woning WormerWonen 2019 - Energieneutraal

		a	b	b - a					
	Leegwaarde	Marktwaarde verhuurde staat 2019	Marktconforme stichtingskosten*	Onrendabele top per vhe	Onrendabele top per m2	IRR marktwaarde	Beleidswaarde	IRR beleidswaarde	BAR
Appartement - standaard	220.000	160.000	223.000	63.000	931	1,9%	83.000	-2,7%	3,2%
Eengezinswoning	268.000	194.000	213.000	19.000	200	4,6%	102.000	-0,8%	3,8%

* In geval van sloop/nieuwbouw is de inbrengwaarde van de huidige grond in de stichtingskosten verwerkt.
Deze inbrengwaarde betreft de zogeheten sloopwaarde (grondprijs minus sloop- en saneringskosten)

	GBO	WWS	WOZ-waarde	Huurprijs 1/1	Max. redelijk huur	Markthuur	Mutatiekans
Appartement - standaard	68	166	188.000	€ 601	€ 835	€ 831	6%
Eengezinswoning	95	183	229.000	€ 666	€ 925	€ 956	6%

