

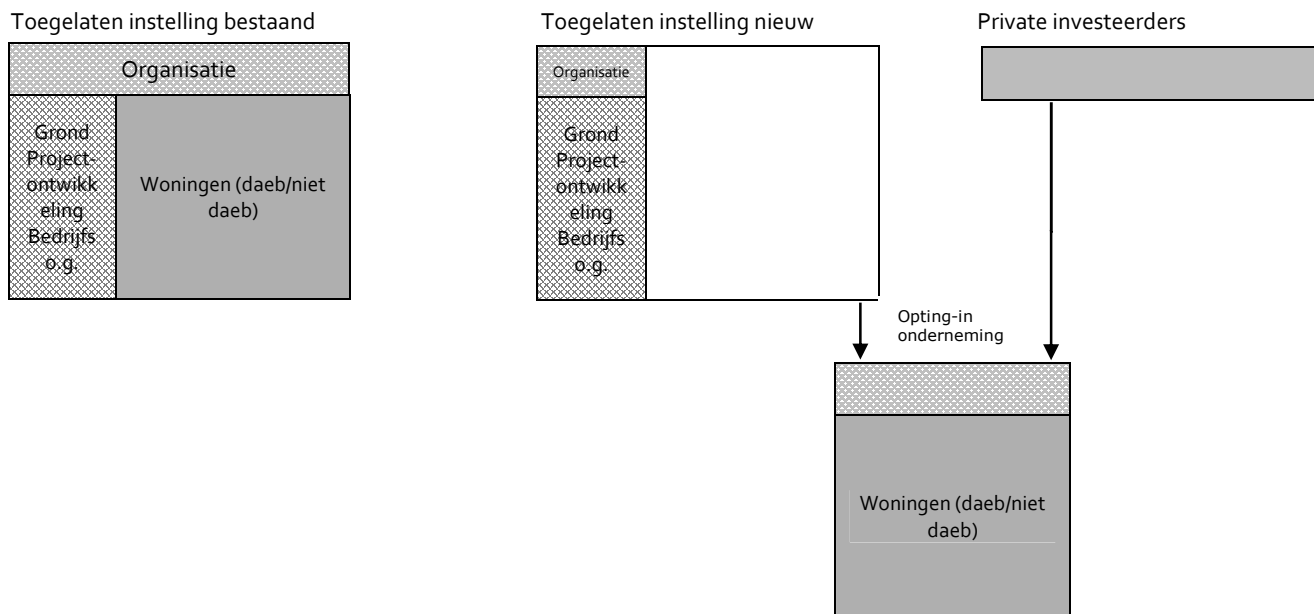
**Woningcorporaties op eigen benen: verdienen om te kunnen dienen.**

**Bedrijfsactiviteiten van woningcorporaties splitsen in woningbeheer en vermogensbeheer geeft zowel zekerheid aan huurders van betaalbare woningen als aan gemeenten voor investeringen in wijken. Tevens voorziet het de woningcorporaties zelve van bedrijfscontinuïteit. Het splitsen van bedrijfsactiviteiten wordt mogelijk door private investeerders met een lange termijn perspectief als medeaandeelhouder te introduceren bij woningcorporaties voor het woningbeheer: aankopen, verhuren/beheren/exploiteren en verkopen van huurwoningen. Met de hiermee verkregen liquiditeiten wordt de woningcorporatie zelve in toenemende mate vermogensbeheerder met investeringen in lokaal en (boven)regionaal verankerde maatschappelijke projecten. Aldus het rapport **Woningcorporaties op eigen benen: verdienen om te kunnen dienen**, opgesteld door het Forum for Housing and Living.**

**Woningcorporaties op eigen benen.** Vanaf eind 2009 werken wij binnen het Forum for Housing and Living (FHL) aan een nieuw duurzaam bedrijfsmodel voor woningcorporaties. Dit doen wij vanuit de aanname dat het huidige bestel van woningcorporaties nog maar beperkt houdbaar is. Dit laatste tegen de achtergrond van de eenwording in Europees financieel-economisch beleid. Het nieuwe bedrijfsmodel menen wij gevonden te hebben in de opting-in onderneming. Dit houdt in, dat op uitnodiging van de individuele woningcorporatie, private investeerders medeaandeelhouder kunnen worden met een meerderheidsbelang in een op continuïteit en rendement gedreven nieuwe deelneming van de woningcorporatie. De uit verkoop van de bedrijfsactiviteiten verkregen netto opbrengsten worden door de woningcorporatie in haar geherdefinieerde rol als actief vermogensbeheerder naar eigen inzichten aangewend om bij voorkeur duurzaam lokaal en (boven)regionale maatschappelijke projecten uit te voeren. Het huidige vermogen van woningcorporaties wordt hiermee in belangrijke mate liquide gemaakt.

**Europees perspectief.** FHL heeft twee inzichten verhelderd. Op de eerste plaats, in Nederland als het op een na rijkste land van Europa, is de overmaat aan sociale huurwoningen niet langer houdbaar: 43% ten opzichte van 6% in Duitsland, financieel-economisch ons gidsland. Op de tweede plaats, de bedrijfsprestaties van vele woningcorporaties blijven achter. Bovendien zijn private aandeelhouders in sociale huisvesters in Europese landen, zoals Duitsland en Frankrijk, tevreden over het rendement over het geïnvesteerde eigen vermogen. In Nederland kennen woningcorporaties geen aandeelhouders. FHL heeft uit onderzoek de conclusie getrokken, dat er alternatieven voor het huidige corporatiebestel voorhanden zijn. Het behalen van een marktconform rendement kan samengaan met betaalbare huren, efficiënt ingerichte bedrijfsprocessen en verhoogde klanttevredenheid.

## Hoofdstructuur opting-in onderneming



Investering van private investeerders voor meerderheidsbelang op basis van DCF-waardering, te doen in cash waarvan netto-opbrengst toekomt aan woningcorporatie / toegelaten instelling.

Jaarlijks uit te keren dividend uit rendement uit opting-in onderneming.

Alle daeb en niet-daeb woningen van de toegelaten instelling worden ondergebracht in opting-in onderneming, desgewenst bedrijfsontroerend goed, geen grond- en projectontwikkeling en andere niet direct aan vastgoedbeheerder gerelateerde deelnemingen/verbindingen.

**Privaat initiatief.** Het Forum for Housing and Living (FHL) is een door de Van der Leij Groep ondernomen initiatief in het vierde kwartaal van 2009. De Van der Leij Groep heeft sedert medio tachtiger jaren meerdere initiatieven ondernomen om tot strategische heroriëntaties c.q. ontwikkelingen te komen. Het gaat daarbij om onderwerpen waarbij een grote publieke en private verantwoordelijkheid ligt, maar waarbij partijen terughoudend zijn om, met elkaar vanuit hun eigen kernactiviteiten en doelstellingen, samen te werken om tot (maatschappelijke) efficiency en kwaliteitsverbetering te komen.

FHL richt zich op de introductie van nieuwe aandeelhouders, bedrijfsfinanciering en zeggenschap bij woningcorporaties. Ongeveer 40 personen nemen hierin deel. De deelnemers hebben (internationale) expertise op het gebied van huisvesting, openbaar bestuur, financiële instellingen, wetenschap, institutionele beleggingen, en politiek. De werkzaamheden van het Forum worden gecoördineerd door haar secretaris, de heer A. Hereijgers, tevens opsteller van het rapport Woningcorporaties op eigen benen. De Commissie Zakelijke Omgeving, onder voorzitterschap van de heer J. Streppel, ordent en stuurt het toenaderings- en onderhandelingsproces tussen de direct belanghebbenden in de opting-in onderneming. De Commissie Maatschappelijke Omgeving, onder voorzitterschap van de heer H. Meijdam, begeleidt de politiek-maatschappelijke inbedding van de opting-in onderneming in bestaande structuren van overleg en belangenbehartiging. Het Forum kent een Raad van Deskundigen, bestaande uit onderstaande personen:

Ir. W.J. Bodewes  
S.M. Dekker  
R. van der Leij sr.  
Mr. H.M. Meijdam  
M.I. Platschorre  
Drs. J.B.M. Streppel

Voorzitter Raad van Bestuur Amvest  
Minister Ministerie VROM (v.m.)  
Voorzitter Van der Leij Groep, FHL-initiatiefnemer  
Meijdam & Overmars BV  
Voorzitter NVTB (v.m.)  
CFO Aegon (v.m.)