



# En wat doen we met de ratio's ?





# Stichting Woonconcept

- Alle bewoners trots op thuis
- 12.500 woningen
- Hoogeveen, Meppel, Steenwijkerland





# portefeuilledoelstellingen

- omvang kernvoorraad
- betaalbaarheid (huurprijsklassen)
- wonen en zorg (supergeschikt)
- energieneutrale portefeuille





# De start

**2015-2016: investeringsruimte maken**

**2017: Ambitie duurzaamheid gaat over energie**

- **Energielasten niet laten stijgen**
- **Comfort omhoog**
- **Bewonerswensen mee nemen**

**Nieuwbouw en bestaande bouw: alles NOM**

**HV's blij, gemeenten blij, RvC blij**





# Tegenslag

2018

Capaciteit en kunde op orde brengen

Vorbereiding projecten nieuw en bestaand

Tegenslag:

- **Markt trekt aan:**
  - **Minder capaciteit**
  - **Kostprijs stijgt**
- **Risico's nieuwe aanpak bij opdrachtgever**





# Het past niet

Q 3 2018

Projecten voldoen niet aan interne rendementseisen (IRR)

- Nieuwbouw zit er aardig dichtbij
- Bestaande bouw helemaal niet

Organisatie en RvC niet blij: wat nu?





# De nieuwe bril

Q 4 2018

**“de nieuwe Bril” : bijstellen investeringskader met ruimere criteria (IRR) om investeringen mogelijk te maken, waarbij de financiële continuïteit niet in gevaar komt.**



## **IRR-eisen Nieuwbouw & renovatie zoals vastgelegd in de nieuwe bril**

### Nieuwe IRR-eisen Nieuwbouw vanaf 2018:

IRR > 2,1%	=	Investering akkoord
IRR < 2,1% en > 1%	=	Alternatieven uitwerken (geen NOM, aanpassing PvE)
IRR < 1%	=	Financiële no go, herontwikkeling of andere prioritering

### Nieuwe IRR-eisen Renovaties:

IRR > 2,5%	=	Renovatie akkoord
IRR < 2,5% en > 2%	=	Alternatieven uitwerken (geen NOM)
IRR < 2%	=	Financiële no go





# Het past niet!

Q 1 2019

Drie renovatie projecten worden voorbereid, voldoen niet

Nieuwbouw lukt wel





# Blijven leren

**RvC:**

**Vasthouden aan gemaakte afspraken: projecten gaan niet door**

**Of**

**Leergeld: je moet beginnen**

**Niets doen is geen optie**

**Leergeld pot: voor drie projecten: 4 miljoen**





# Ambities

- **aantallen en bedragen volgens begroting 2019-2023**
- **580 (190) (sloop) nieuwbouw**
- **750 (1250) NOM renovaties**





# Het moet toch anders

- **NOM renovaties van 95.000 (75.000) naar 145.000 (125.000)**
- **LTV in 2021 al boven de corporatie norm**





# alternatieven

- minder ingrijpend renoveren (lagere bedragen)
- minder renoveren (lagere aantallen en bedragen) en meer nadruk op betaalbaarheid
- minder renoveren; meer sloop/nieuwbouw





# RvC: verschillende invalshoeken

- Ambities
- De organisatie
- Publiek belang
- Continuïteit corporatie
- Ratio's zijn bepalend
- Verwachtingen richting huurder en overheden





# RvC: ruimte om te leren

- Aan de slag met verstand
- Hand aan de kraan
- Niet te ver vooruit kijken





## Q3 2019

- **Nieuwbouw project gestart**
- **Leergeld renovatieprojecten in voorbereiding**
- **?**

