

EFL EXPERTISE: TOPCONFERENTIE VAN EUROPESE WONINGCORPORATIES OVER STRATEGIE, FINANCIERING EN GROEI

Hamburg, 11 oktober 2018 – EFL Expertise, de adviestak van de European Federation for Living (EFL), mocht op 13 september managers van woningcorporaties uit heel Europa welkom heten op de eerste Expertise Strategy, Finance & Growth Summit. Topmanagers uit Berlijn, Amsterdam, Londen en Helsinki gaven de conferentiegangers een inkijkje in de uitdagingen in hun thuisland. Keynote-spreker was Lord Andrew Adonis uit het VK, die dieper inging op de uitdagingen bij grote vastgoedprojecten.

De vastgoedsector in heel Europa staat momenteel voor zeer grote uitdagingen. Denk bijvoorbeeld aan de digitale revolutie, consolidatie en de stijgende kostendruk. Met ondersteuning van EFL Expertise kunnen woningcorporaties deze uitdagingen effectief in Europees verband aangaan. EFL Expertise bundelt namelijk competenties uit het unieke EFL-netwerk van Europese woningcorporaties, vastgoeddienstverleners en onderwijsinstellingen. De meerwaarde hiervan bleek ook weer bij de EFL Expertise Strategy, Finance & Growth Summit. De eendaagse conferentie in Hamburg werd bezocht door vertegenwoordigers van woningcorporaties uit zeven landen. Centraal op de agenda stond de strategie, financiering en groei van aanbieders van sociale en betaalbare huisvesting in Europa. Ervaren managers van succesvolle woningcorporaties uit grote steden legden de inhoudelijke basis voor de conferentie.

Markus Terboven, CFO van Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin met meer dan 60 duizend beheerde woningen, volgt al enkele jaren een zeer innovatieve koers op het gebied van strategie en financiering. Daarmee is hij uitgegroeid tot pionier binnen het gemeentelijke woningbeheer. Sinds de overstap van nationale (HGB) naar internationale (IFRS) boekhoudstandaarden onderwerpt Gewobag zich aan kredietratings, en daarbij noteert het bedrijf de beste ratings van alle Duitse corporaties met een vergelijkbare omvang. Op die manier is Gewobag erin geslaagd om een groot volume aan vreemd kapitaal aan te trekken op de kapitaalmarkt en van de Europese Investeringsbank. Gewobag realiseert daarmee het grootste groei-initiatief sinds de oprichting van het bedrijf en koerst nu af op een verdere toename van dertienduizend beheerde woningen in 2028. Uitdagingen die onderweg opdoemen zijn de uitbreiding van het bedrijfsmodel en de gestage stijging van de marktprijzen in Berlijn.

Nederlandse woningcorporaties hebben de laatste tijd te maken gehad met forse bezuinigingen. Naast de zogeheten verhuurderheffing, die tot twee maanduren kan oplopen, werden ook de toegestane activiteiten van woningcorporaties ingeperkt. Zodoende is de sector gedwongen om zich op zijn kernactiviteiten te concentreren. De situatie op de Amsterdamse sociale woningmarkt is gespannen: per vrijkomende woning zijn er 259 aanvragen, de wachttijd voor een woning bedraagt gemiddeld 11,7 jaar en bij 25% van de sociale woningen is sprake van scheefwonen. Ber Bosveld, scheidend CFO van Woningstichting Ymere met meer dan 80 duizend woningen in Amsterdam en omgeving, ziet de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen nu als belangrijkste prioriteit. Zijn bedrijf kampt met een dilemma: enerzijds zijn investeringen noodzakelijk en moeten huurprijzen betaalbaar blijven, terwijl anderzijds winstgevendende commerciële activiteiten worden uitgesloten. Daarnaast oefenen verschillende stakeholders in de talrijke gemeenten waar Ymere actief is, ook invloed uit op de strategie van de woningcorporatie.

In Engeland moeten er tot 2028 jaarlijks 300.000 betaalbare huur- en koopwoningen bijkomen. Ruth Cooke, CEO van de Londense Clarion Housing Group met meer dan 125 duizend woningen, wil binnen die context haar concern verder consolideren. Een grotere bedrijfsomvang kan veel voordelen opleveren, zoals ruimere mogelijkheden voor herfinanciering, een efficiëntere bedrijfsvoering, bestendigheid tegen marktverschuivingen en meer invloed op beleidsontwikkelingen binnen de sector. Clarion is één van de grootste vastgoedontwikkelaars van Engeland en bouwt met

name sociale en betaalbare woningen. Ook de maatschappelijke betrokkenheid van het bedrijf is bijzonder. Clarion heeft de afgelopen tien jaar 1 miljard GBP aan sociale meerwaarde gecreëerd en investeert jaarlijks 15 miljoen GBP om de leefsituatie van sociale huurders te verbeteren, onder meer door schuldhulpverlening en arbeidsbemiddeling aan te bieden. In de rest van Europa lijkt men de reikwijdte en impact van de maatschappelijke betrokkenheid van woningcorporaties minder openlijk uit te dragen.

Het Finse Y-Foundation, met meer dan zestien duizend beheerde woningen, is succesvol de strijd aangegaan tegen dakloosheid. Tussen 2008 en 2016 is het aantal daklozen in Finland met 35% gedaald. Daarmee is het de enige EU-lidstaat waar het aantal daklozen afneemt. In de ontwikkelingsvisie van Y-Foundation is permanente huisvesting een fundamenteel menselijk en sociaal recht. Traditionele faciliteiten voor daklozen vormen vanwege de tijdelijke aard van de opvang eerder een hindernis, aldus Timo Mutalahti, bedrijfsjurist bij Y-Foundation.

Ter afsluiting stond schrijver en ondernemer Tim Leberecht stil bij het mens-zijn in het tijdperk van digitalisering en plaatste hij de efficiëntie van machines tegenover de schoonheid van het menselijk handelen. Hij raadt iedereen aan het onnodige en nutteloze te blijven doen, om zo schoonheid te creëren, intimiteit te scheppen en levendige momenten te beleven. Daarbij moeten we een beetje leed op de koop toe te nemen, zodat er blijvende herinneringen ontstaan.

Gelukkig kregen de deelnemers van de EFL Expertise Strategy, Finance & Growth Summit weinig leed te verduren. Aan het einde van de conferentie konden zij verrijkt met inspiratie uit vele Europese landen en nieuwe netwerkcontacten naar huis terugkeren. De sprekers, congresgangers en het team van EFL Expertise keken terug op een dag vol uitwisseling, waarbij ze veel prikkelende ideeën voor hun dagelijkse werk konden opdoen. Directeur Dr. Mathias Hain constateerde in elk geval dat de focus van EFL Expertise op de conferentiethema's strategie, financiering en groei veel vruchten had afgeworpen.

EFL Expertise B.V., Gustav Mahlerplein 74a, 1082 MA Amsterdam

+31 (0) 20 74 70 323 of +49 (0) 30 60 98 58 24 39

info@efl-expertise.com, www.efl-expertise.com

Over European Federation for Living (EFL)

De European Federation for Living (EFL) is een Europees netwerk van sociale woningondernemingen, commerciële dienstverleners in vastgoed en academische instellingen in –op dit moment– een tiental Europese landen. Met de verschillende, gebundelde competenties wordt op een breed scala aan vastgoedthema's kennis uitgewisseld. EFL helpt deelnemende bedrijven projecten efficiënter te laten verlopen door de verrassende en innovatie inbreng van collega's uit Europa. Meer informatie vindt op: www.ef-l.eu

Over DR. KLEIN Firmenkunden AG

Al vanaf 1954 is de DR. KLEIN Firmenkunden AG een belangrijke partner in financiële dienstverlening en vastgoedbeleggingen. DR. KLEIN biedt de klant deskundig advies en op maat gemaakte concepten voor financieel management, portefeuillebeheer, commerciële verzekeringen en vastgoedbeleggingen. De klantgerichte adviesdeskundigheid en de langdurige, op vertrouwen gebaseerde relaties met alle bekende krediet- en verzekeringsinstellingen, zorgen ervoor dat de klanten van DR. KLEIN altijd gemakkelijk toegang kunnen krijgen tot de beste financiële diensten.

De DR. KLEIN Firmenkunden AG is de dochteronderneming van Hypoport AG, een op technologie gebaseerde financiële dienstverlener, genoteerd in de Duitse beursindex van Frankfurt. Meer informatie op: www.drklein-firmenkunden.de

Over RITTERWALD Unternehmensberatung GmbH

RITTERWALD Unternehmensberatung GmbH is een effectief bedrijfs- en transactieadviesbureau, gevestigd in Berlijn en Frankfurt am Main. RITTERWALD bezit diepgaande kennis van vastgoedbeheer langs de gehele waardeketen en heeft jarenlange ervaring in optimalisatie van alle soorten vastgoedbeheer. Als intermediaire partij tussen klant (vastgoed) en gebruiker (vastgoedbeheer, faciliteitsbeheer, energiesector) optimaliseren we kosten, processen en organisaties en geven we vorm aan bedrijfsmodellen. RITTERWALD begrijpt de gevolgen van digitalisering in de vastgoedsector en helpt bedrijven om nieuwe toegevoegde waarden te exploiteren en digitale processen succesvol te integreren. RITTERWALD adviseert de koper of verkoper op het gebied van transacties, neemt voor deze projecten het gestructureerde procesbeheer over en coördineert alle diensten voor een succesvolle afronding. Meer informatie vindt u op www.ritterwald.de

