

woningcorporaties

1e HALFJAAR 2009

Voorwoord

Energiebesparing, lagere woonlasten, duurzaam (ver)bouwen en CO2 reductie. Woorden die niet meer weg te denken zijn. Zeker niet in de corporatiesector, maar ook niet in de bankensector. Duurzaamheid is de laatste tijd op vele plaatsen een belangrijk thema. Niet zo verwonderlijk binnen de corporatiemarkt die met een aandeel van 2,4 miljoen woningen een relevante bijdrage kunnen leveren aan energiebesparing. Warmtepompen, zonnepanelen, warmteboilers en extra isolatie worden ingezet om labelstappen te kunnen zetten. Een groot nadeel is dat met deze investeringen grote bedragen zijn gemoeid. Kortom, het kost veel geld dat corporaties zelf moeten opbrengen. In deze nieuwsbrief treft u informatie aan wat ABN AMRO voor u kan betekenen ten aanzien van het investeren in duurzaam (ver)bouwen. Bijvoorbeeld op het terrein van groenfinanciering en/of milieulease.

Van 16 – 18 juni zijn wij aanwezig tijdens de vastgoedbeurs in de Amsterdam RAI, de Provada. ABN AMRO zet in samenwerking met de Dutch Green Building Council het thema duurzaamheid uitgebreid op de kaart. Op PROVADA 2009 zal deze samenwerking worden vormgegeven in een extra ruimte, genaamd "PROVADA Green Market". Graag ontmoeten wij u daar.

Een ander onderwerp dat mij bezig houdt is het hebben en houden van grip op de continuïteit. Grip op de organisatie in zijn totaliteit en in het bijzonder grip op de kasstromen. ABN AMRO heeft vorig jaar Grip op Risico's voor Woningcorporaties geïntroduceerd. Deze continuïteitsscan is inmiddels door vele corporaties ingevuld. Hierdoor hebben wij ook een benchmark kunnen opstellen, zodat vergelijking mogelijk is. Door ontwikkelingen in de corporatiemarkt en binnen de bank hebben wij een tweede release ontwikkeld. In mei 2009 komt de tweede versie beschikbaar. Op de laatste pagina van deze nieuwsbrief vindt u meer informatie.

Een onderdeel van grip op continuïteit is goed rentemanagement. In deze nieuwsbrief is een verslag van het rentemanagementcongres opgenomen dat tijdens het ABN AMRO tennistoernooi in Ahoy is gehouden voor corporaties. Tijdens dit event is gesproken over nut en noodzaak van actief rentemanagement, hetgeen steeds belangrijker wordt.

Voor deze nieuwsbrief wens ik u veel leesplezier.

Astrid van Arum
Sectormanager Woningcorporaties
astrid.van.arum@nl.abnamro.com

De huidige situatie bij woningcorporaties vraagt om actie

2



Wat kan ABN AMRO in deze crisistijd voor u betekenen?

4



Milieuvriendelijk en energiezuinig, maar ook snel en betaalbaar

6



Duurzaam (ver)bouwen met een groenlening

7



Grip op Risico's

8



Colofon

De uitgave Woningcorporaties is een publicatie van ABN AMRO Bank N.V. Deze publicatie wordt zowel intern als extern verspreid. Woningcorporaties verschijnt 2 keer per jaar.

Samenstelling en redactie

Astrid van Arum
Kirsten Nies

Aan dit nummer werd verder meegewerkt door:

Han de Jong
Marian Prins
Erwin Schouten
Hein Daams
Rino Boermans
Eef Lemmens
Jurriaan Asma
Ton Kastermans (fotografie)

Distributie

kirsten.nies@nl.abnamro.com
tel: 030-23 27 393
Voor vragen en opmerkingen kunt u contact opnemen met:

Public Sector Nederland:

Astrid van Arum 030-232 73 54
astrid.van.arum@nl.abnamro.com
Regio Zuid:
Jan-Willem Spijkman 010-40 24 369
Regio Midden:
Tjeerd Glastra 030- 23 27 656
Regio Noord:
Rob Lijzenga 038- 49 84 524

Disclaimer

De in deze publicatie neergelegde opvattingen zijn gebaseerd op door ABN AMRO vergaarde informatie, die op zorgvuldige wijze is verwerkt. Noch ABN AMRO, noch medewerkers van de bank kunnen aansprakelijk worden gesteld voor in deze publicatie eventueel aanwezige onjuistheden. Copyright ABN AMRO Bank N.V., 2008



Verslag congres 'Rentemanagement, doelgericht en doelbewust.

De huidige situatie bij woningcorporaties vraagt om actie

Goed rentemanagement wordt voor woningcorporaties steeds belangrijker. Effectief rentemanagement gaat niet alleen over de beheersing van financiële risico's. Ook optimalisering van het rendement van de kasstromen speelt hierbij een grote rol. Alle reden om tijdens het ABN AMRO World Tennis Tournament in februari, het congres 'Rentemanagement, doelgericht en doelbewust' te organiseren.

'Je moet op zoveel dingen tegelijk letten', zucht een van de veertig aanwezigen tijdens het congres. Zijn opmerking betreft het rentesimulatiespel, waar hij in razend tempo allerlei factoren, met wisselende invloed op de rente, langs ziet schieten. Zijn uitspraak blijkt echter ook van toepassing op de ontwikkeling van de 'echte' rente. Want de fluctuaties daarbij zijn eveneens een combinatie van bijna autonome marktontwikkelingen, financieel beleid en sentimenten. Economen van ABN AMRO, Nico Klene en Han de Jong, geven inzage in de ontwikkelingen en verwachtingen op dit gebied.

Onder druk

Woningcorporaties zijn kapitaalintensieve bedrijven. Een paar cijfers: de sector heeft in 2008 circa elf miljard geïnvesteerd, 32.000 nieuwe woningen gebouwd en de rentelasten bedragen inmiddels zo'n 28 procent van de bedrijfslasten per verhuureenheid. 'Met deze bedragen is rentemanagement dus van steeds meer belang, zeker nu de kasstromen van corporaties door onder andere de vennootschapsbelasting en de Vogelaar-heffing al onder druk staan', aldus Astrid van Arum, Sectordirecteur Woningcorporaties bij ABN AMRO. Zij heet iedereen dan ook van harte welkom. Het belooft een gevarieerde

ochtend te worden, waarbij mensen naast twee presentaties ook zelf aan de slag gaan met het rentesimulatiespel. En na afloop is er, met een aantal tenniswedstrijden voor de boeg, ook tijd voor ontspanning.

Lage rente

Wat drijft de rente? Dit is het centrale thema in het verhaal van Nico Klene, senior econoom bij het Economisch Bureau van ABN AMRO. De korte en lange rente en de verschillende factoren die daarbij een rol spelen, het komt allemaal aan de orde. De kapitaalmarktrente vertoont vanaf begin jaren '90 een schommelende, maar dalende lijn. De inflatie volgt, maar ligt steeds zo'n twee procent lager. Het verloop van de risicopremies die financiële instellingen rekenen, staat daar de afgelopen jaren haaks op. Vanaf midden 2007 is sprake van een gestage stijging, sinds de herfst 2008 schieten ze omhoog. Wat verwacht Klene voor de komende periode? 'Een stevige recessie en een inflatie die omlaag duikt. In het tweede kwartaal 2009 zal zowel de korte als de lange rente verder dalen. In het derde kwartaal gaat hij misschien iets omhoog, maar hij blijft nog onder het niveau waarop we nu zitten.'



Geknapte bubbels

'De kredietcrisis in een veranderende wereldeconomie,' wordt behandeld door Han de Jong, chief economist bij ABN AMRO en columnist voor het Financieel Dagblad. Hij schetst een interessant beeld van de oorzaken van de crisis, de overeenkomsten en verschillen met de jaren '30 en de huidige maatregelen. Door lage rentes en een opwaartse spiraal van economie en markten, waren partijen de afgelopen jaren bereid om grote risico's te nemen. Risico's waaraan een te laag prijskaartje hing. De Jong: 'Hierdoor zijn overal bubbels ontstaan: op de huizen- en hypotheekmarkt, de grondstoffenmarkten, in IJsland en Hongarije, zelfs bij de voetbalclubs.' Deze bubbels zijn inmiddels allemaal geknapt. De olieprijs laat zien hoe snel dit kan gaan: vanaf midden 2007 was er een extreme stijging, eind 2008 stortte het nog sneller volledig in. De geknapte zeepbellen en het enorme vermogensverlies lijken op de crisis in de jaren '30. Toch ziet De Jong grote verschillen: 'Er wordt nu alert gereageerd, de rente en de inflatie zijn laag, de economie is veerkrachtig en er is meer internationale coördinatie.' Hoewel een diepe recessie onvermijdelijk lijkt, verwacht hij eind 2009 de eerste tekenen van een herstel in de VS. Europa volgt dan in 2010.

Zelf aan de slag

Dan mag iedereen zelf gaan ervaren hoe het is als 'market maker' in een dealingroom. Er staan veertig laptops klaar waarop kan worden gehandeld in Bund, de Duitse tienjarige staatsobligatie. De koers van de Bund wordt, net als de rente, bepaald door allerlei factoren: internationale ontwikkelingen, sentimenten, aanbieders en kopers, rente. Alles is te volgen op het scherm, waar verder tien telefoonlijnen op staan waarmee kopers en verkopers zich kunnen melden. Doel is niet alleen om zoveel mogelijk winst te behalen. Een verantwoord risicoprofiel en een goede verhouding met de klanten, kopers en verkopers, zijn minstens zo belangrijk. Eerst wordt een kwartiertje geoefend. Dat is wel nodig, want voor je het weet, ben je alleen nog maar bezig met het afhandelen van telefoontjes en gaat de rest volkomen langs je heen.

Daarna kondigt een luide gong de start van het echte spel aan. Overal klinken nu de telefoons. Er schiet allerlei nieuws langs:

dalende cacao's, problemen tussen Rusland en Georgië, de olieprijs gaat heen en weer, inflatiecijfers. Maar wat betekent dit allemaal voor de Bund? Wanneer moet gekocht of juist verkocht worden en tegen welk bedrag? Wat wil de klant? Hoe zit het met limieten en het risico? En dat allemaal met op de achtergrond continu geroep en gebel. De deelnemers zijn intussen geconcentreerd bezig en proberen overal op te letten. Het is echt multitasken achter de laptop. Ervaring wijst uit dat vrouwen bij een eerste keer meestal hoger scoren dan mannen, zij zijn beter in het gelijktijdig uitvoeren van verschillende taken. De resultaten en reacties wisselen sterk: 'weer verkeerd gekocht', 'ik heb wel beter gestaan,...', maar ook 'ik kan er nog een weekendje van weg'. Overal blijven telefoons rinkelen, want veel oproepen blijven in de chaos onbeantwoord. Een gong maakt een eind aan de 'handelsdag' en de balans kan worden opgemaakt. En de voorspelling blijkt ook nu uit te komen: winnares is Karina Kruijer-Verhoeven van corporatie Woonmensen uit Apeldoorn. Zij scoort hoog op alle onderdelen: een mooie winst, maar ook een goed risicobeleid en tevreden klanten.

Actief rentemanagement

Maar hoe gaat het met de woningcorporaties in de praktijk? Er zijn een aantal problemen: de netto kasstroom staat onder druk, de absolute schuldenlast neemt toe evenals de schuldenlast per woning. Met dit Kabinet volgen de huurverhogingen nog steeds de inflatie van het voorgaande jaar. Voor 2009 is dit nog een verhoging van 2,5%, maar voor 2010 wordt dit lager. Er spelen ook allerlei andere zaken die negatief werken. De druk op de financiële positie neemt steeds meer toe. Daarnaast hebben corporaties de opgave om te investeren in nieuwbouw, herstructurering, leefbaarheid en energiebesparende maatregelen. De wil om te investeren aan de ene kant en de druk op de kasstromen aan de andere kant maakt dat aanpassing en dus actie nodig is. Eén van de knoppen waaraan gedraaid kan worden is het effectief managen van de rente, zodat een langdurige stabiele kasstroom ontstaat. Belangrijke vragen zijn: wat is je rentevisie, wat is je streeffrente en hoe ga je strategisch met je vervalkalender en leningenportefeuille om? Ons advies: ga aan de slag met deze vragen en onderzoek wat de voordelen zijn van actief rentemanagement.

We zijn bij corporaties actief met rentemanagement aan de slag'

Wat kan ABN AMRO in deze crisistijd voor u betekenen?

De kredietcrisis en de economische situatie heeft ook voor woningcorporaties gevolgen. De economische tegenwind komt juist in een tijd dat de financiële positie van corporaties toch al onder druk staat, terwijl er tegelijk veel van ze wordt gevraagd. Een gesprek met Astrid van Arum, sectormanager Woningcorporaties, over de crisis en de diensten die ABN AMRO aan de corporaties kan bieden.

Hoe kijkt ABN AMRO tegen de crisis en de positie van de corporaties aan?

'Er zijn grote problemen in de vastgoedsector. Ook corporaties hebben last van de economische neergang. Projecten worden uitgesteld en in een aantal delen van Nederland stagneert de verkoop. Corporaties voelen de druk op de kasstromen toenemen. De huidige crisis speelt hierbij natuurlijk een rol, maar er zijn veel meer oorzaken: de ingevoerde vennootschapsbelasting, de Vogelaar-heffing, noodzakelijke investeringen voor duurzaamheid en beperking van de huurverhoging.'

'ABN AMRO kijkt dan ook scherp naar bijvoorbeeld de financiering van commerciële activiteiten. Iedere aanvraag wordt individueel bekeken, maar woningcorporaties zijn voor ons wel partijen met een ander risicoprofiel dan ontwikkelaars of beleggers. Corporaties zullen niet zo snel omvallen. De behoefte aan kwalitatief goede huurwoningen zal altijd blijven. Onze focus blijft gericht op de corporaties, ondanks dat wij zien dat in de huidige economische situatie en door gewijzigd overheidsbeleid de financiële positie minder wordt. Wij kijken, nu nog meer dan voorheen, naast de financiële positie van de corporatie naar de huidige en toekomstige kasstromen.'

Wat vind je als sectormanager van het huidige kabinetsbeleid?

'Het is jammer dat het kabinet zo weinig maatregelen neemt om de bouw weer op gang te helpen. Er zijn wel stimuleringsmaatregelen getroffen, maar het blijft met betrekking tot de bouw en de corporaties toch zeer beperkt. Je kunt als corporatie met de versoepeling van de regelgeving straks misschien sneller een plan ontwikkelen, maar als je moeilijkheden hebt met je financiering, of je kasstromen laten het niet toe, dan kun je helemaal niet bouwen. Waarom zijn niet meer gerichte oplossingen gezocht? Een eenvoudige maatregel zou het optrekken van de borgingsgrens van het WSW kunnen zijn. Deze grens is in 2002 vastgesteld en daarna zelfs niet meer geïndexeerd. De hoogte van de borgingsgrens is vooral voor de corporaties in het westen en midden van het land een probleem. Met een verhoging tot € 220.000,- of € 230.000,- zouden corporaties al flink geholpen zijn. Desnoods in de vorm van een tijdelijke maatregel.'

Wat biedt ABN AMRO woningcorporaties aan?

'Rekening houdend met de huidige omstandigheden waar woningcorporaties in verkeren, bieden wij als bank een aantal interessante diensten aan: op het gebied van rentemanagement, groenleningen, leasen en ondersteuning bij verkoop.'

Wat heeft ABN AMRO op het gebied van rentemanagement te bieden?

'We hebben een model gemaakt om de leningenportefeuille van corporaties te analyseren. We kijken daarbij naar de vervalkalender van rentes en leningen en we maken strategische analyses. Daarbij letten we uiteraard op de criteria die binnen de sector gelden. Van het WSW mag jaarlijks maximaal vijftien procent van de leningen vervallen, dus daar houden we rekening mee. We kijken naar de financieringsopgave van de corporatie, het treasury statuut en de gehanteerde streeffrente. Ook de rentevisie van een corporatie wordt meegenomen. Verder is het faciliteringsvolume van het WSW belangrijk: wat mag je nog uit de markt halen? Door deze uitgebreide analyse kunnen wij corporaties adviseren ten aanzien van volume, looptijden en rentemanagement. We zijn bij een aantal corporaties actief met rentemanagement aan de slag.'

Doet ABN AMRO ook mee aan de 'Regeling Groenprojecten'? 'Wij bieden inderdaad de mogelijkheid om een groenlening aan te trekken. Bij ons gaat dat via de ABN AMRO Groenbank. Woningcorporaties kunnen via deze Groenbank een lening met een lagere rente krijgen. Het is interessant voor nieuwbouw, maar ook voor bestaande woningen en voor bestaande gebouwen die worden omgebouwd tot woningen. Het sluit bovendien goed aan bij de crisismaatregelen die het kabinet heeft voorgesteld, want het kabinet wil juist investeren in duurzame projecten. Op pagina 7 in deze nieuwsbrief treft u meer informatie aan over de regeling voor groenleningen.'

Wat is er interessant aan leasen?

'Leasen biedt mogelijkheden, ook voor grote milieu-investeringen. Daarbij kan een combinatie gemaakt worden van verschillende milieuregelingen, zoals een groenlening via onze Groenbank, de Energie-investeringsaftrek die sinds 1 april is verruimd, of de Stimuleringsregeling Duurzame Energieproductie. Met een optelling van verschillende regelingen is een financieel interessante leaseconstructie mogelijk. Corporatie Oost-Flevoland Woondiensten heeft bijvoorbeeld positieve ervaringen met een leasecontract voor twee warmte-koude-opslaginstallaties. Daarnaast zijn er bij woningen mogelijkheden voor bijvoorbeeld zonnecollectoren en zonnepanelen. Ook een (bio)warmte-krachtkoppeling kan interessant zijn, bijvoorbeeld voor stadsverwarming van een nieuwe woonwijk. Deze leasecontracten lopen via Amstel Lease, een 100% dochter van ABN AMRO.'

Wat doet de bank voor corporaties die woningen verkopen?

'We ontwikkelen nu een aanbod voor mensen die een corporatiewoning willen kopen. Voor de meeste kopers is het hun eerste koopwoning, ze hebben geen ervaring met alles wat daarbij komt kijken. Wij ondersteunen bij het hele aankoopproces. Als een koper gebruik wil maken van onze diensten, krijgt hij een vaste contactpersoon. Deze stelt in overleg met de koper een hypotheek op maat samen. Hij kijkt zorgvuldig wat de wensen en mogelijkheden zijn, of iemand wil aflossen of juist niet. Daarnaast worden de mogelijkheden voor verzekeringen voor opstal, brand en inboedel doorgenomen. Veel

kopers kunnen gebruik maken van de Nationale Hypotheek Garantie en soms van de Wet Bevordering Eigen Woningbezit. In een aantal gemeenten gelden bovendien regelingen voor starters op de koopmarkt. Onze contactpersoon bekijkt samen met de koper welke regelingen mogelijk zijn en helpt bij de aanvraag. We zijn nu in gesprek met corporaties in Amsterdam om daar van start te gaan met deze hulp aan kopers.'

'Deze voorbeelden illustreren dat wij als ABN AMRO ook nu onze focus op de corporatiesector houden. We denken dat we met onze producten de corporaties op verschillende gebieden kunnen ondersteunen. Zo werken we samen aan de continuïteit van de sector. Voor meer informatie en vragen kan u contact opnemen met de contactpersonen in de colofon.'



Milieuvriendelijk en energiezuinig, maar ook snel en betaalbaar

Duurzaam bouwen en energiezuinig wonen worden steeds belangrijker en staat ook bij ABN AMRO hoog op de agenda. Daarom zetten we in deze nieuwsbrief een huisbankrelatie in de schijnwerper die zich volop inzet voor milieuvriendelijk bouwen en wonen.

Bouwbedrijf Groothuis uit Harbrinkhoek is met ruim 13.000 gebouwde woningen een van de grotere woningbouwers in Nederland. Het bedrijf is al jaren bezig met milieuvriendelijk bouwen: Groothuis Woningbouw behaalde in 2003 als eerste bouwbedrijf het internationaal erkende certificaat ISO-14001 voor milieumanagement. Daarnaast ontwikkelde het bedrijf bijzonder energiezuinige woningtypes. Groothuis is bekend om haar ruime twee-onder-een-kap-woningen en villa's, maar het ruim 60 jaar oude familiebedrijf werkt ook voor woningcorporaties. De afgelopen jaren bouwde het bedrijf onder meer grondgebonden starterwoningen. Ook werden in samengevoegde herenhuizen zorgwoningen gerealiseerd.

Groothuis heeft zich gespecialiseerd in modulair bouwen en heeft het hele bouwproces in een eigen beheer. Alle bouwdeelen, van kozijnen tot complete daken met dakkapellen, worden gefabriceerd in de productiehallen in Harbrinkhoek. De productie en ook het werk op de bouwplaatsen, staat in het teken van milieuzorg. Alle grondstoffen worden efficiënt gebruikt, afvalstromen worden gescheiden afgevoerd, er is een minimale productie van bouwafval en het bedrijf voorziet in de eigen energiebehoefte.

Ook de woningen zelf kunnen energiezuinig worden opgeleverd. De opdrachtgever kan daarbij kiezen welk energieniveau gehaald moet worden. Een Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) van 0,5 is mogelijk, maar er kunnen ook woningen gebouwd worden die gebruik maken van energieopslag. Het jaarlijkse energiegebruik kan dan per saldo op '0' uitkomen. De energiezuinige woningen passen in het Energie-akkoord dat de vier Noordelijke provincies met het rijk wil sluiten. Voor woningen met stichtingskosten lager dan € 272.268,- is een groenlening met een lage rente mogelijk, bijvoorbeeld via de Groenbank van ABN AMRO.

Groothuis heeft een groot aantal standaardtypes ontwikkeld, waarbij steeds varianten en uitbreidingen mogelijk zijn. Indien gewenst zijn ook andere woningen of bijzondere woonvormen mogelijk. Alle projecten hebben het voordeel dat ze snel gebouwd kunnen worden, een complete woning kan drie maanden na start van de bouw worden opgeleverd. Tot enkele weken voor de bouw hebben de toekomstige koper of huurder keuzemogelijkheden voor de afwerking. Door het ontwikkelde bouwsysteem kunnen projecten van meerdere woningen gefaseerd worden uitgevoerd, zonder extra kosten. Dit biedt grote voordelen bij bijvoorbeeld herstructurering. Tenslotte staat de bouwprijs altijd vooraf vast, er zijn geen stelposten.

Als ABN AMRO vinden wij Groothuis een goed voorbeeld van een bedrijf dat duurzame en milieuvriendelijke, maar tegelijk betaalbare woningen bouwt. Met de snelle bouwmethode kan bovendien goed worden ingespeeld op de vraag van huurders of kopers. Deze combinatie kan voor corporaties heel interessant zijn.



Starterwoning

Groothuis bouwt grondgebonden starterwoningen. Deze woningen zijn geschikt voor verhuur, maar ook voor bijvoorbeeld kopen-met-korting of koopgarant. De basiswoning heeft een binnenmaat van 4,83 bij 7,02 meter en twee of drie slaapkamers. De woning kan breder of dieper worden uitgevoerd, een extra verdieping is ook mogelijk. De kleinste starterwoning met een EPC van 0,8 kost € 75.000,- excl. BTW. Voor een beperkte meerprijs is ook een EPC van 0,5 of lager mogelijk. Bij deze energiezuinige woningen kan de corporatie of koper gebruik maken van een groenlening met een lagere rente. Groothuis bouwde al starterwoningen voor onder meer Omnia Wonen en Wonen Delden.



Meer informatie: www.groothuis.nl of bellen met Bart Greven, tel. 054

Duurzaam (ver)bouwen met een groenlening

Woningcorporaties die duurzaam bouwen of renoveren, kunnen daarvoor een goedkope lening krijgen bij de Groenbank van ABN AMRO. De bank maakt hierbij gebruik van de 'Regeling Groenprojecten'. Met deze regeling wil de overheid het milieu en de natuur ondersteunen, door 'groenprojecten' financieel aantrekkelijker te maken.

Met de Groenbank stimuleert ABN AMRO dus de totstandkoming van projecten die goed zijn voor natuur of milieu, maar die extra financiële steun kunnen gebruiken. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om duurzaam (ver)bouwen en het opwekken van duurzame energie. De rente van een groenlening is ongeveer 1% lager dan de marktrente. De lening kan worden gecombineerd met een borging bij het WSW. De afgelopen jaren hebben verschillende woningcorporaties gebruik gemaakt van deze mogelijkheid van ABN AMRO.

Voor welke projecten kan de goedkope groenlening worden aangevraagd?

- De regeling geldt voor nieuwbouwwoningen, herbestemming van bestaande gebouwen voor woningen en renovatie van woningen die gebouwd zijn voor 1980.
- De nieuwe of verbouwde woning moet voldoen aan hoge technische eisen op het gebied van energie- en waterbesparing, materiaalgebruik en binnenmilieu. Deze eisen zijn vastgelegd in maatlatten voor duurzame woningbouw en duurzame renovatie.
- Voor andere projecten dan woningen gelden specifieke eisen. Informatie hierover is beschikbaar via Senternovem.

Hoe werkt de groenlening verder?

- De goedkope groenlening geldt voor maximaal € 34.034,- per woning en voor maximaal tien jaar. In de praktijk maakt de goedkope lening meestal deel uit van een grotere lening.
- Voor woningen die voldoen aan de eisen, kan een groenverklaring worden aangevraagd. Dit loopt via de Groenbank van ABN AMRO.
- De groenverklaring moet worden aangevraagd voordat met de bouw of verbouw wordt gestart.
- De groenverklaring geldt voor tien jaar. Als de woning in die periode wordt verkocht, kan de koper voor de resterende looptijd ook een groenlening aanvragen.
- Per kalenderjaar komen landelijk maximaal 5.000 nieuw te bouwen en 5.000 te renoveren woningen of woningen in herbestemming in aanmerking voor een groenverklaring.

Wilt u meer informatie over de mogelijkheden van onze Groenbank, neem dan contact op met de contactpersonen in uw regio (zie colofon) of kijk op de website www.abnamro.nl/woningcorporaties voor meer informatie.

Meer informatie over de regeling: www.senternovem.nl onder groen beleggen en financieren.



Zorgwoning

In Tubbergen heeft Groothuis in 2008 in opdracht van Woningstichting Tubbergen een woonzorg-complex gebouwd. In vier op het oog ruime herenhuizen, zijn 12 zelfstandige appartementen voor bewoners met een handicap gerealiseerd. Het complex heeft ook een ontmoetingsruimte, faciliteiten voor zorgverleners, een flinke buitenruimte en uiteraard een lift. In hetzelfde rijtje komen nog drie vergelijkbare herenhuizen in de koopsector. Zie ook: www.wstubbergen.nl

Een gratis risicoscan voor meer controle over uw bedrijfsvoering

Grip op Risico's

Onder invloed van toenemende regelgeving en de bepalingen in de Governancecode Woningcorporaties, maar ook door het streven om de bedrijfsvoering steeds verder te professionaliseren, besteden woningcorporaties in toenemende mate aandacht aan het managen van risico's.

Inzicht op basis van tien aandachtsgebieden

ABN AMRO heeft een internettool ontwikkeld waarmee het risico-profiel van een woningcorporatie op 10 aandachtsgebieden in beeld wordt gebracht. De uitgebreide rapportage maakt u bewust van de risico's voor uw corporatie. Bovendien geeft het u inzicht in hoe u (verder) invulling kunt geven aan een geïntegreerd beleid voor het vermijden, verminderen, zelf dragen of overdragen (bijvoorbeeld middels verzekeren) van risico's.

Bedrijfsmiddelen en Bedrijfshuisvesting	Bedrijfsprocessen en Logistiek	Product / Dienst
Toeleveranciers	Continuïteit & Rentabiliteit	Afnemers
Management		Medewerkers
Bedrijfsvoering	Financien	Geld- en Informatiebronnen

de tien aandachtsgebieden

Hoe werkt het?

Via de website www.gripoprisicos.nl vult u de vragenlijst in. Hierin geeft u zelf aan welke impact bepaalde risico's kunnen hebben op de continuïteit en rentabiliteit van uw woningcorporatie. Het invullen van de vragenlijst is kosteloos en neemt ca. 20 minuten in beslag. De website is beveiligd met een persoonlijke code om te garanderen dat uw gegevens vertrouwelijk worden behandeld.

Het resultaat van de ingevulde vragenlijst bestaat uit twee delen:

1. Als de vragenlijst volledig is ingevuld, krijgt u direct inzicht in het geconsolideerde risicoprofiel van uw woningcorporatie;
2. Wij maken met u een afspraak hierin ontvangt u een uitgebreide rapportage met adviezen op het gebied van risicobeheers- en risicofinancieringsmaatregelen.

Tijdens het gesprek zal onze Risk Consultant de rapportage met u door nemen en toelichten.

In het rapport worden tevens de uitkomsten van uw woningcorporatie vergeleken met die van branchegenoten. U ziet dus direct waar u staat ten opzichte van andere corporaties.

Meer informatie

Met de Risicomanagement aanpak van ABN AMRO krijgt u nóg meer grip op de aanwezige risico's en daarmee op het succes van uw bedrijfsvoering. Ons uitgangspunt is het veiligstellen van de continuïteit en rentabiliteit van uw organisatie, waardoor de uitvoering van uw maatschappelijke taak optimaal gewaarborgd blijft. Wilt u meer informatie over wat ABN AMRO u kan bieden op het gebied van risicomanagement, dan nodigen wij u uit contact op te nemen met de contactpersoon in uw regio, of kijk direct op www.gripoprisicos.nl.

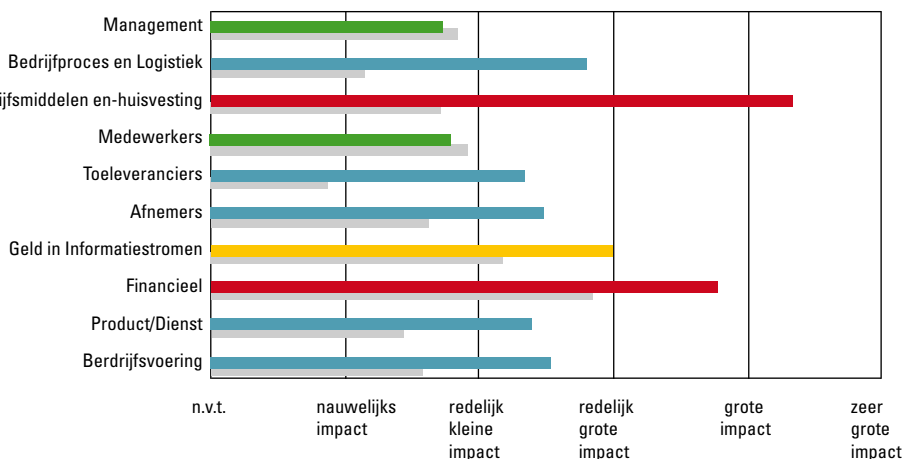
Frank Drukker
Sectorhoofd regio Noord-West
020 - 629 46 62

Jan Willem Spijkman
Sectorhoofd regio Zuid-West
010 - 402 43 69

Tjeerd Glastra
Sectorhoofd regio Midden
030 - 232 76 56

Rob Lijzenga
Sectorhoofd regio Noord-Oost
038 - 498 45 24

Martijn de Lint
Sectorhoofd regio Zuid
040 - 239 47 32



Voorbeeld geconsolideerd risicoprofiel woningcorporatie inclusief benchmark